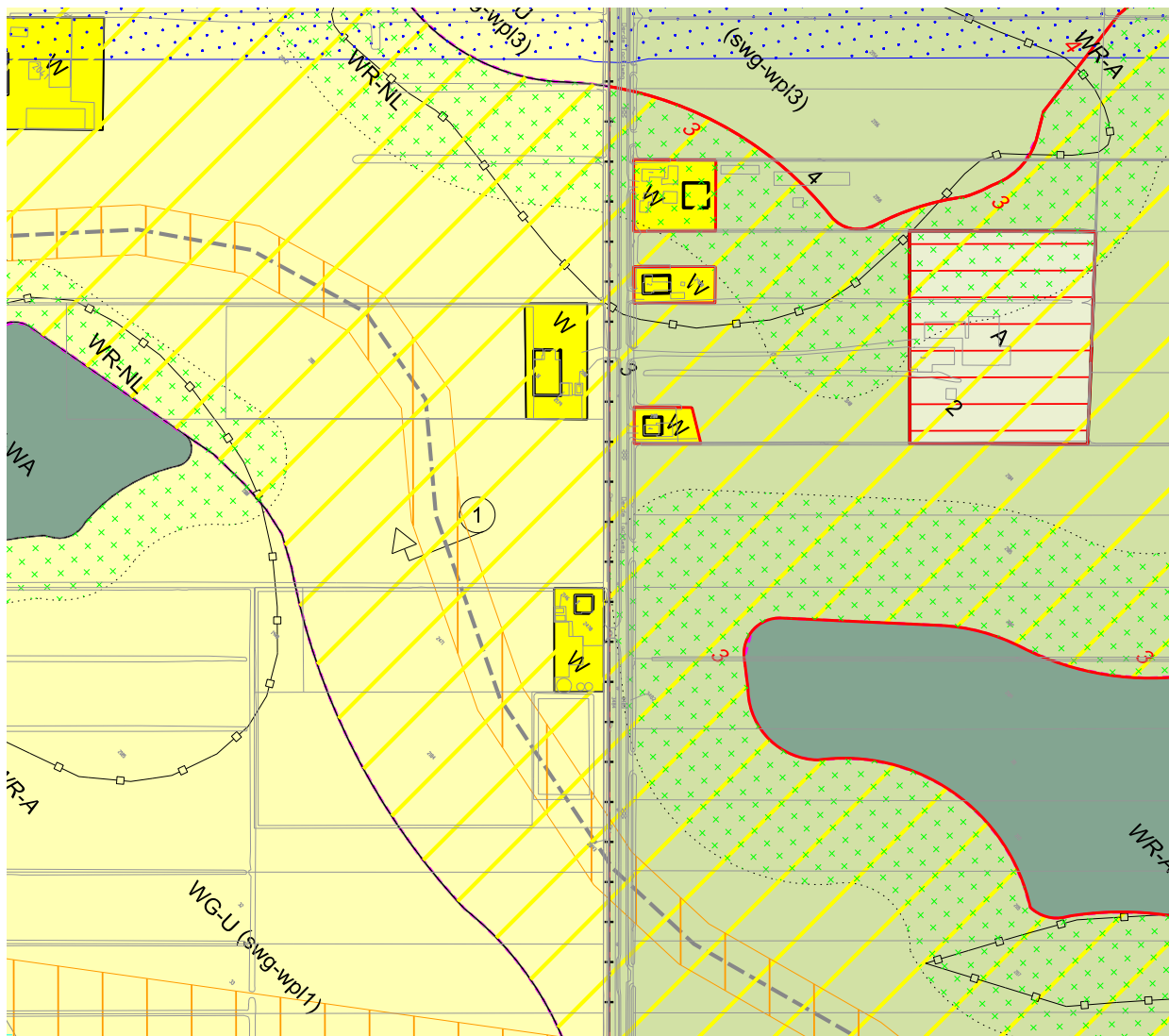


GEMEENTE MOORDRECHT & GEMEENTE NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL Bestemmingsplan Rode Waterparel



2227-2000

vaststelling Moordrecht: 11 juni 2009

vaststelling Nieuwerkerk aan den IJssel: 2 juli 2009

na besluit Raad van State d.d. 10 augustus 2011

OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

**GEMEENTE MOORDRECHT &
GEMEENTE NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Bestemmingsplan Rode Waterparel**

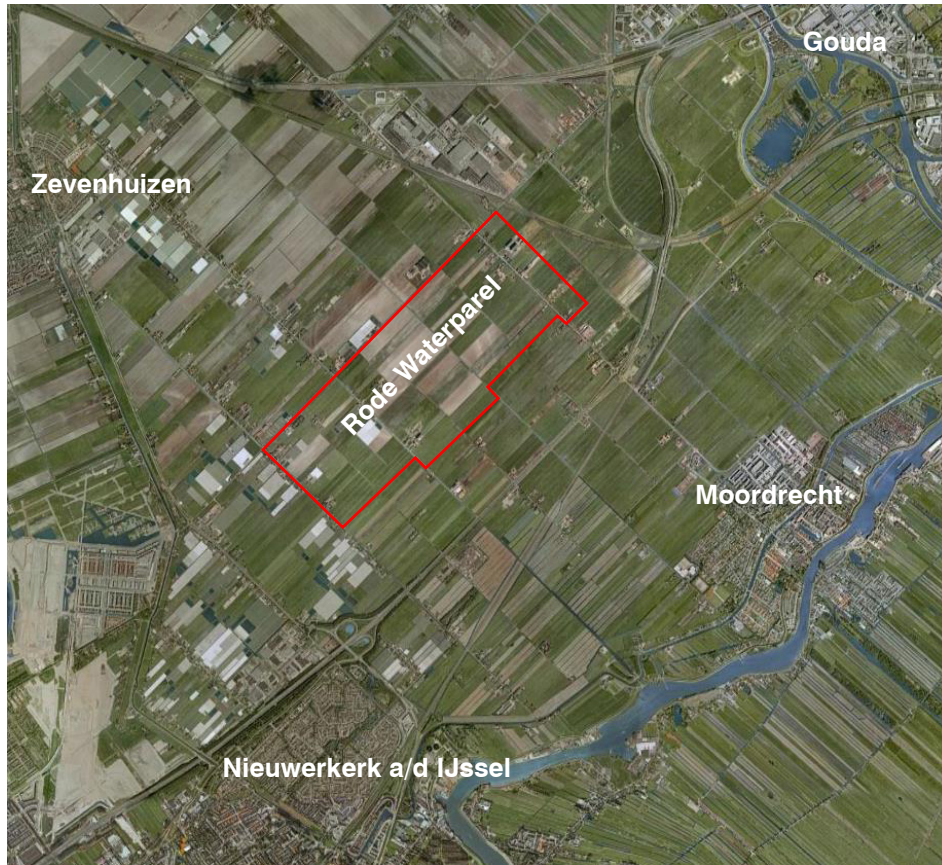
status: vaststelling
datum: Moordrecht: 11 juni 2009
Nieuwerkerk aan den IJssel: 2 juli 2009
plannr: 2227-2000

TOELICHTING
REGELS
KAART

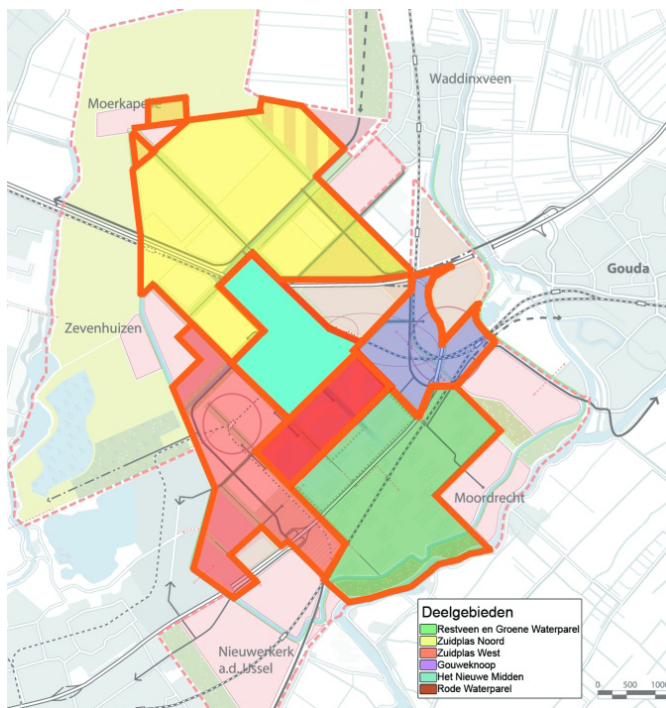
INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerende plannen	7
1.4	Milieu Effectenrapportage (MER)	8
1.5	Bestemmingsplanfiguur	9
1.6	Planproces	10
1.7	Leeswijzer	10
2.	SAMENVATTING BELEIDSKADER	11
2.1	Beleidskader	11
2.2	Rijksbeleid	11
2.2.1	Wet ruimtelijke ordening	11
2.2.2	Nota Ruimte	11
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRSV)	13
2.3.2	Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel	14
2.3.3	Provinciale Woonvisie 2004-2015	15
2.4	Intergemeentelijk beleid	15
2.4.1	Intergemeentelijke Structuurplan Zuidplas	15
2.4.2	Woonvisie Zuidplas	17
2.4.3	Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder	19
2.4.4	De Rode Waterparel	23
2.5	Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel	25
2.6	Vigerende bestemmingsplannen	25
2.7	Conclusie	25
3.	GEBIEDSVISIE RODE WATERPAREL	27
3.1	Huidige situatie plangebied	27
3.2	Toekomstige ontwikkelingen	29
3.3	Masterplan Rode Waterparel	31
3.4	Woonmilieus	39
3.5	Conclusie	44
4.	ONDERZOEK EN MILIEU	45
4.1	Inleiding	45
4.2	PlanMER	45
4.3	Bodemkwaliteit	49
4.4	Bodem, grondwater en waterhuishouding (watertoets)	55
4.5	Ecologie	66
4.6	Natuurtoets Flora- en faunawet	67
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	71
4.8	Verkeer en vervoer	74
4.9	Geluid	75
4.10	Luchtkwaliteit	83
4.11	Externe veiligheid	87
4.12	(Agrarische) Bedrijvigheid en zonering	101
4.13	Leidingen	104

5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	107
5.1	Opzet van de planregels	107
5.2	Planregels	107
5.2.1	Bestemmingen	107
5.2.2	Uit te werken bestemmingen	110
5.2.3	Dubbelbestemmingen	110
5.3	Algemene regels	111
5.4	Bijlagen	112
6.	UITVOERBAARHEID	115
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	115
6.2	Zienswijzen	115
6.3	Economische uitvoerbaarheid	116



ligging plangebied (bron: google earth)



ligging Zuidplaspolder (bron: projectbureau RGZ Zuidplas, 2007)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding en hoofddoelstelling voor de herinrichting van het gebied Rode Waterparel

In de Nota Ruimte is het gebied tussen Rotterdam, Zoetermeer en Gouda (de Driehoek RZG Zuidplas) aangewezen als de uitbreidingsruimte van de Zuidvleugel van de Randstad. Een van de voorwaarden voor deze ontwikkeling is een optimale afstemming van de verstedelijking op de water-, bodem- en groenopgave in het gebied.

In het Streekplan Zuid-Holland Oost (2003) is het gebied aangeduid als “waterparel”, een gebied met bestaande bijzondere aquatische waarden en/of met potenties voor bijzondere aquatische waarden. Hiermee moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden.

In de Interregionale Structuurvisie (2004) zijn de hoofdkeuzen voor de inrichting van de Zuidplaspolder tot 2030 vastgelegd, waarbij gekozen wordt voor een combinatie van de natuurpotenties en wonen in het kreekruigebied. In het Intergemeentelijk Structuurplan (ISP) voor de Zuidplaspolder wordt het kreekruigebied benoemd, dat zich, als overgang naar het te verstedelijken Middengebied, moet gaan ontwikkelen tot een waterrijk en dun bebouwd woonlandschap: de Rode Waterparel. Randvoorwaarde is dat de ecologische kwaliteit van dit gebied behouden blijft. Naast de waterkwaliteit gaat het daarbij ook om de ecologische gradiënten die gebonden zijn aan de overgangen tussen kreekrug, katteklei en moerige grond. In combinatie met de ontwikkeling van een natuurkern tussen kreekrug en A20 (Groene waterparel) kan in het hart van de polder in relatief korte tijd een bijzonder gebied worden gerealiseerd tot stand, dat kwaliteit geeft aan de omliggende woon- en werkgebieden.

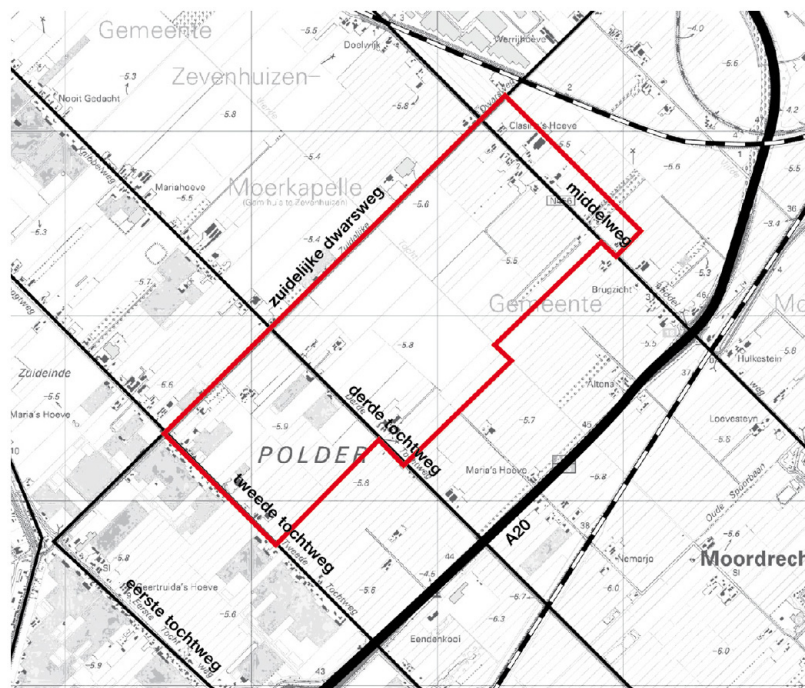
De verweving dient op zodanige wijze te worden vormgegeven dat een blijvende overgang ontstaat tussen het stedelijk en natuurkerngebied.

Voorgeschiedenis in kort bestek

De Zuidplaspolder is in de Nota Ruimte aangewezen als uitbreidingsruimte van de Zuidvleugel van de Randstad. Voor de uitwerking van de beoogde transformatieopgave is al in 2002 een brede stuurgroep samengesteld, die in de Interregionale Structuurvisie (ISV, september 2004) de hoofdkeuzen voor de inrichting van het gebied tot 2030 heeft vastgelegd. Uit deze structuurvisie kwam naar voren dat tussen de kernen Rotterdam, Zoetermeer en Gouda geen behoefte bestaat aan een nieuwe regionale kern, maar aan een gevarieerde verstedelijkingsvorm die bijdraagt aan het beter functioneren van het bestaand stedelijk systeem. Als gevolg van de bodemgesteldheid en de waterhuishouding komt het gebied ten noorden van de A20 relatief het meest in aanmerking kwam voor intensievere vormen van verstedelijking.

Wat betreft zonering, is het noordwestelijk deel van de Zuidplaspolder daarom aangeduid als bundelinggebied voor glastuinbouw en bedrijventerreinen, terwijl het middengebied is aangeduid als bundelinggebied voor wonen, werken en voorzieningen. Het gebied tussen Zoetermeer en Rotterdam is aangeduid als optimalisatiegebied voor glastuinbouw. In het zuidelijk deel van de Zuidplaspolder (restveengebied) zijn geen stedelijke functies voorzien.

De structuurvisie is vervolgens uitgewerkt in het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP, 2006) en de Streekplanherziening Zuidplas (2006).



begrenzing plangebied

De gemeente Moordrecht en de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel staan achter de beoogde ontwikkelingen in het gebied Rode Waterparel. Op 7 mei 2008 is een intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel, de provincie Zuid-Holland en de Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder C.V. (GOM ZPP), die erop gericht is om een studie te verrichten naar de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Dit heeft geresulteerd in het Masterplan Rode Waterparel (concept-juni 2008) en aanvullend onderzoek. De bovenstaande partijen zullen op basis van het Masterplan een realisatieovereenkomst sluiten om een gefaseerde ontwikkeling van de Rode Waterparel in de periode 2010-2020 mogelijk te maken.

Omdat de voorgestane ontwikkelingen niet passen in de vigerende bestemmingsplannen is een nieuwe bestemmingsregeling noodzakelijk. Beide gemeenten hebben ervoor gekozen om voor het totale plangebied één gezamenlijk beleid te voeren. Dit resulteert in een gezamenlijk op te stellen bestemmingsplan. Beide gemeenten stellen het bestemmingsplan voor het eigen grondgebied vast. Vanwege de samenhang van de twee afzonderlijke bestemmingsplannen is de toelichting voor beide plannen identiek. Indien van toepassing, wordt in planregels specifiek aangegeven welke regels per gemeente geldig zijn binnen het betreffende bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

In de figuur is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied ligt in de gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel en wordt globaal begrensd door:

- In het zuidwesten: de 2^e Tochtweg (tevens plangrens bestemmingsplan Zuidplas-West);
- In het noordwesten: de Zuidelijke Dwarsweg (gemeentegrens met Zevenhuizen-Moerkapelle);
- In het noordoosten: Kavelgrenzen Oostzijde Middelweg (tevens plangrens bestemmingsplan Gouweknoop);
- In het zuidoosten: plangrens van het deelgebied Groene Waterparel en Restveen.

1.3 Vigerende plannen

In de vigerende bestemmingsplannen van beide gemeenten is in hoofdzaak de bestaande situatie van gebruik en bebouwing vastgelegd. Voor het plangebied gelden thans de volgende bestemmingsplannen:

bestemmingsplannen	vaststelling gemeenteraad	besluit / goedkeuring Gedeputeerde Staten
bestemmingsplan Buitengebied Nieuwerkerk aan den IJssel	07-07-1987	16-02-1988
bestemmingsplan Landelijk Gebied Moordrecht	17-12-1996	15-07-1997

Tabel Overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.4 Milieu Effectenrapportage (MER)

Een m.e.r.-procedure voor regionale infrastructuur

Binnen verschillende deelgebieden worden initiatieven gerealiseerd die (plan)m.e.r.-plichtig zijn. Voor de bestemmingsplannen van deze deelgebieden worden afzonderlijke m.e.r.-procedures doorlopen en worden afzonderlijke milieueffectrapporten opgesteld. De regionale infrastructuur loopt door de gehele Zuidplas heen. De aanpassing van de regionale infrastructuur wordt vastgelegd in de bestemmingsplannen van verschillende van deze deelgebieden. Ook de aanpassing van de regionale infrastructuur is m.e.r.-plichtig. Voor de regionale infrastructuur wordt echter een afzonderlijke m.e.r.-procedure doorlopen. Het MER biedt evenwel de informatie over de milieugevolgen van de aanpassingen van de infrastructuur die nodig is voor de besluitvorming over de bestemmingsplannen. De initiatiefnemer van de aanpassing van de regionale infrastructuur is de provincie Zuid-Holland. In de m.e.r.-procedure zijn de raden van de gemeenten Zevenhuizen-Moerkapelle, Moordrecht, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan den IJssel en Lansingerland het bevoegd gezag.

De m.e.r.-procedure is formeel gestart met de publicatie van de startnotitie op 27 april 2007. Tot en met 7 juni 2007 heeft de startnotitie ter visie gelegen en heeft een ieder de gelegenheid gehad hierop te reageren. De onafhankelijke Commissie voor de milieueffectrapportage (Commissie m.e.r.) heeft daarop een advies voor richtlijnen uitgebracht aan het bevoegd gezag, rekening houden met de inspraakreacties. Het bevoegd gezag heeft de richtlijnen voor het MER vastgesteld. De richtlijnen geven aan wat er in het MER dient te worden onderzocht.

Het MER, opgesteld door de initiatiefnemer, is nu gereed. Het wordt samen met de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegd en een ieder heeft de gelegenheid hier schriftelijk of mondeling op te reageren. Het MER wordt tevens voorgelegd aan de Commissie m.e.r., die zal toetsen of het MER aan de wet en aan de richtlijnen voldoet en hierover advies zal uitbrengen aan het bevoegd gezag. De Commissie m.e.r. betreft de inspraakreacties bij haar advies.

PlanMER

Voor het bestemmingsplan Rode Waterparel is de procedure van een plan-m.e.r. gevolgd. Het doel van een plan-m.e.r. is het integreren van milieuoverwegingen in de voorbereiding en vaststelling van plannen en programma's, in dit geval het bestemmingsplan. Het planMER voor het bestemmingsplan Rode Waterparel (rapportage Stuurgroep Rode Waterparel, januari 2009) bevat daarvoor de resultaten van de milieubeoordeling.

Het opstellen van een planMER is verplicht in gevallen dat het bestemmingsplan een kader vormt voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten of dat er sprake is van de noodzaak voor een passende beoordeling op grond van de Habitat- en/ of Vogelrichtlijn. Beide situaties zijn in dit geval formeel niet aan de orde.

De stuurgroep Rode Waterparel heeft evenwel het initiatief genomen om een planMER voor het bestemmingsplan op te stellen om de milieuoverwegingen een heldere plaats in de besluitvorming te geven. Het planMER wordt geïntegreerd in de procedure van het bestemmingsplan. Daarmee zijn de gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel de verantwoordelijke instantie voor de plan-m.e.r. De plan-m.e.r. procedure is gestart met de Notitie Reikwijdte en Detailniveau.

Het besluit om een plan-m.e.r. uit te voeren, vormt de eerste formele handeling van de procedure voor de plan-m.e.r. Hiervoor wordt beoordeeld of er sprake is van een m.e.r.-plicht en zo ja, welke onderwerpen aan de orde dienen te komen in het planMER. In de Notitie Reikwijdte en Detailniveau zijn de onderwerpen en diepgang van informatie bepaald die in dit milieueffectrapport worden onderzocht.

De volgende stap in de plan-m.e.r. is het raadplegen van instanties voor de bepaling van de reikwijdte en het detailniveau van de informatie die in het milieueffectrapport moet worden opgenomen. Daarbij worden instanties om advies gevraagd over de onderwerpen (en mogelijke alternatieven) en milieu-informatie die moet worden betrokken bij de beoordeling van de milieueffecten. De raadpleging heeft in de periode 2 oktober tot 13 november 2008 plaatsgevonden. In deze periode heeft de notitie tevens ter inzage gelegen op de gemeentehuizen van beide gemeenten. De reacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van de reikwijdte en het detailniveau zoals gerapporteerd in de gelijknamige notitie.

In de volgende stap wordt een besluit genomen door het bevoegd gezag over de reikwijdte en het detailniveau en worden geraadpleegde instanties geïnformeerd per brief over de manier waarop hun reacties worden doorvertaald naar het milieueffectrapport. Op grond van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau en de reacties wordt het milieueffectrapport opgesteld. Het milieueffectrapport wordt openbaar gemaakt en ter inzage gelegd, gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan. Tegelijkertijd wordt de Commissie voor de Milieueffectrapportage (CieMER) in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het milieueffectrapport.

Ten slotte kan het bestemmingsplan vastgesteld worden en kunnen daarna de milieugevolgen geëvalueerd worden. In het vastgestelde bestemmingsplan zal een motivering worden opgenomen, die aangeeft wat er is gedaan met de informatie uit het milieueffectrapport en de inspraak (motiveringsplicht).

1.5 Bestemmingsplanfiguur

De gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel hebben besloten op basis van het Intergemeentelijke Structuurplan Zuidplas en het (concept) Masterplan Rode Waterparel, samen een bestemmingsplan op te stellen voor het plangebied Rode Waterparel. Beide gemeenten stellen het bestemmingsplan voor het eigen grondgebied vast. Vanwege de samenhang van de twee afzonderlijke bestemmingsplannen is de toelichting voor beide plannen identiek. Indien van toepassing, wordt in planregels specifiek aangegeven welke regels geldig zijn binnen het betreffende bestemmingsplan.

Deze bestemmingsplannen bieden het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van de beoogde ontwikkelingen. Het milieueffectrapport dient ter onderbouwing van deze bestemmingsplannen. Het Masterplan Rode Waterparel vormt de onderlegger voor zowel het bestemmingsplan Rode Waterparel als het milieueffectrapport.

Als in deze toelichting gesproken wordt over het bestemmingsplan Rode Waterparel, wordt zowel het bestemmingsplan van de gemeente Moordrecht als van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel bedoeld.

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijhorend Besluit ruimtelijk ordening in werking getreden. Voor onder meer bestemmingsplannen is er vanuit de Wro een plicht om deze elektronisch beschikbaar te stellen, echter zonder nadere technische vereisten. Ofschoon dit

nog niet verplicht is gesteld hebben de gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel besloten dit bestemmingsplan in te richten volgens de digitale werkwijze conform RO Standaarden 2008. De wetgever heeft hierbij bepaald dat tot 1 juli 2009, bij twijfel, het analoge plan prevaleert boven het digitale plan.

1.6 Planproces

Het bestemmingsplan Rode Waterparel is voorbereid door een projectgroep bestaande uit medewerkers van de gemeente Moordrecht en van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard, GOM ZPP, het projectbureau RZG Zuidplas en de adviesbureaus BVR, van Bergen Kolpa Architecten en OD205 stedenbouw onderzoek en landschap bv. Op cruciale momenten in het planproces is over de inhoud van het voorgestane beleid overleg gevoerd met het college van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en de provincie Zuid-Holland.

1.7 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan Rode Waterparel is opgebouwd uit een gebiedsvisie en een vertaling van de visie naar een eerste aanzet van de planregels. De kern van de toelichting is de gebiedsvisie. De lezer wordt dan ook aangeraden in ieder geval van dit deel kennis te nemen. Omdat het vigerend beleid een bepalende rol heeft gespeeld in de belangenafweging wordt eerst het geldende beleidskader in hoofdstuk 2 weergegeven. Op basis daarvan wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving van de visie op het plangebied en de daar uit voortvloeiende zonering beschreven. Dit hoofdstuk bevat de beschrijving van het Masterplan Rode Waterparel.

Hoofdstuk 4 bevat de uitkomsten van de technische onderzoeken met de randvoorwaarden die daaruit voortvloeien, die uitgevoerd zijn in het kader van het opstellen van de planMER. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vertaling van het plan beschreven.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de conclusies van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid ondergebracht. In dit hoofdstuk is de basis van de resultaten van vooroverleg, inspraakreacties en zienswijzen verder ingevuld. Bij deze toelichting behoren 4 bijlagen. In bijlage 1 is de beantwoording van de inspraakreacties en het vooroverleg opgenomen, bijlage 2 en 3 bevat de beantwoording van de zienswijzen Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel, alsmede de (ambtshalve wijzigingen) in bijlage 4 zijn begrippen ondergebracht behorend bij externe veiligheid.

2. SAMENVATTING BELEIDSKADER

2.1 Beleidskader

Onderstaand wordt een korte samenvatting gegeven van het belangrijkste beleidskader voor de ontwikkeling van het gebied Rode Waterparel. Voor een uitgebreidere weergave en voor het beleid ten aanzien van de verschillende milieuthema's wordt verwezen naar de desbetreffende rapporten en nota's.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Wet ruimtelijke ordening

Met deze nieuwe wet wordt gestreefd naar een samenhangend pakket van regels voor de ruimtelijke ordening. De wet biedt een nieuw stelsel om beleid voor een duurzame leefomgeving mogelijk te maken en te normeren. De nieuwe Wro draagt bij aan vereenvoudiging en versnelling van procedures en beroepsprocedures, waardoor duidelijker moet worden wie waarvoor verantwoordelijk is.

Daarnaast moeten gemeentelijke bestemmingsplannen actueler zijn en gemeenten beter toezien op ruimtelijke ontwikkelingen (handhaving).

De positie van het bestemmingsplan wordt versterkt door, onder meer, de volgende maatregelen:

Bestemmingsplannen zijn voortaan verplicht voor het gehele gemeentelijke grondgebied en er geldt een actualiseringplicht van tien jaar.

Mede omdat er niet langer sprake is van goedkeuring van een bestemmingsplan door de provincie wordt de bestemmingsplanprocedure korter: van ruim een jaar naar ongeveer 22 tot 24 weken. Overigens kunnen Provincies en Rijk in een bestemmingsplanprocedure wel een aanwijzing geven.

Ook de handhaving is verbeterd. Zo kan een gemeente een dwangsom en boetes opleggen, of bestuursdwang toepassen als dat nodig is om activiteiten strijdig met het bestemmingsplan tegen te gaan. Ook hebben de ambtenaren die belast zijn met de handhaving meer bevoegdheden.

De maximumstraf op overtredingen van het bestemmingsplan is voortaan 45.000 euro. Voorheen was dat 11.250 euro. Ook biedt de wet de mogelijkheid de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken.

2.2.2 Nota Ruimte

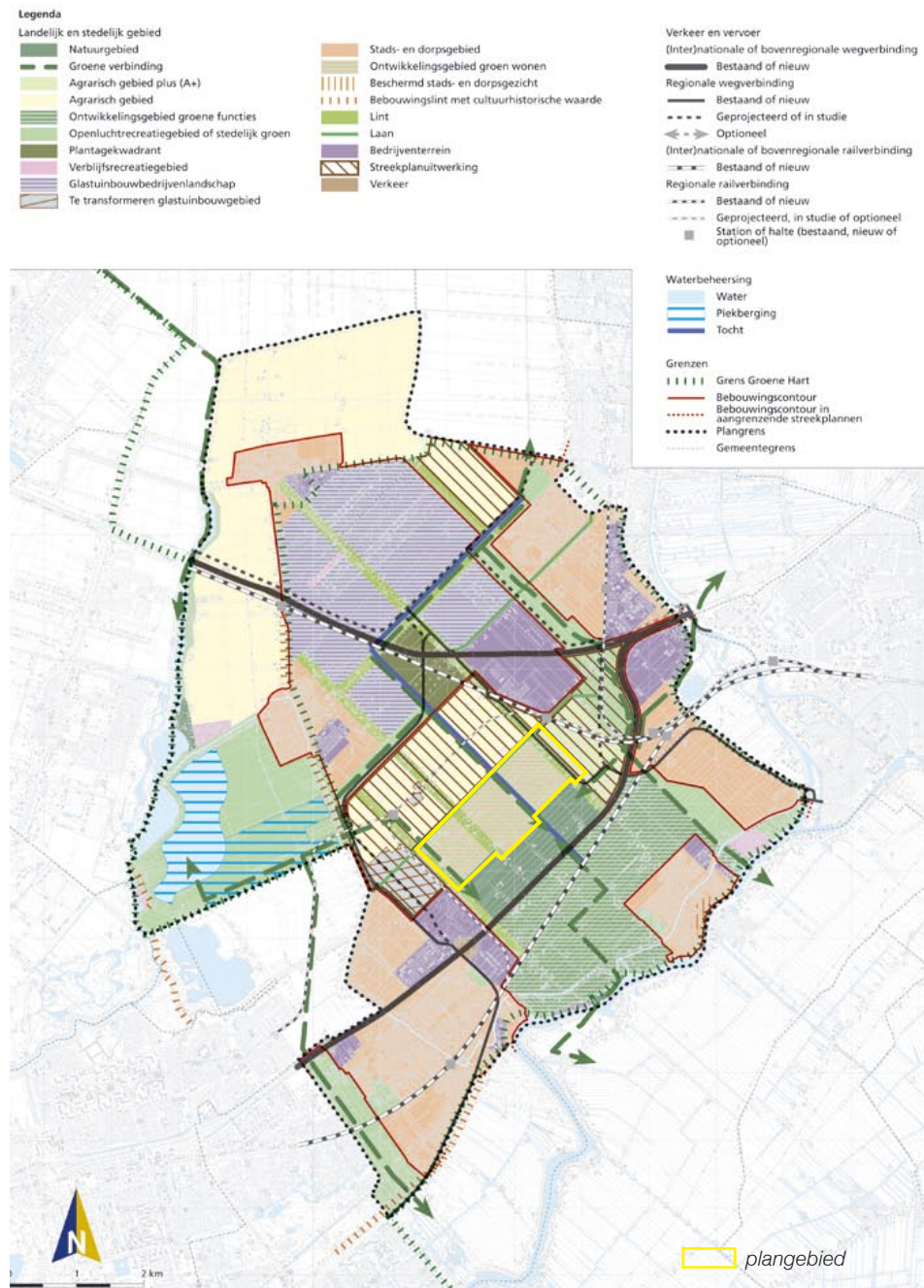
Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling".

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte.

De Nota Ruimte vormt het vigerende beleidskader voor de ruimtelijke ordening op rijksniveau.

Ten aanzien van de verstedelijking in de Zuidvleugel wordt gesteld dat met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande verouderde stedelijke gebieden een belangrijk deel van de ruimtevraag naar wonen en werken in de periode 2010-2030 kan worden opgelost.

Om de resterende ruimtevraag te kunnen accommoderen is de grens van het Groene Hart aangepast om bij de Zuidplaspolder verstedelijking mogelijk te maken.



plankaart Tweede partiële herziening streekplan Zuid-Holland Oost

Het rijk constateert in de Zuidplaspolder echter een mogelijk problematische verhouding tussen de kosten en baten van woningbouwontwikkeling en stelt daarom specifieke voorwaarden aan de integrale ontwikkeling van de Zuidplaspolder, te weten:

- optimale afstemming van de verstedelijking op de aanwezige draagkracht van de bodem, de waterhuishouding en de groenopgave;
- benutting van de kansen voor realiseren van groene woonmilieus;
- benutting van de relatief goede ontsluitingsmogelijkheden;
- voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling van bedrijven
- voldoende mogelijkheden voor glastuinbouw, gezien de aanwijzing van de Zuidplaspolder als landbouwontwikkelingsgebied daarvoor;
- de provincie Zuid-Holland werkt de mogelijkheden van verstedelijking nader uit.

Verder geeft de Nota Ruimte op het gebied van ecologie aan dat de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) door de provincie moet worden begrensd.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRSV)

Op de kaart van de PRSV is vanuit het Zuidvleugelconcept het plangebied Zuidplas aangeduid als Schakelzone stadinfra. Voor dit gebied is een transformatie voorzien in de richting van verstedelijking alsmede uitbreiding en versteviging van de Glas-as. De kaart laat een beeld zien van concentratie van de glastuinbouw ten noorden van de A12; verstedelijking in lage dichtheden in het middengebied en grootschalige bedrijvigheid rond de A12 aan de oostzijde. Ten zuiden van de A20 is een accent op natuur en ander extensief ruimtegebruik gelegd.

In het Opgavendocument Structuurvisie (maart 2003) zijn de opgaven voor de Zuidplaspolder aangegeven als voorbereiding op de opgestelde structuurvisie. Hierbij zijn vertrekpunten geformuleerd op het gebied van water, bodem en natuur, infrastructuur en stedelijke en landelijke structuur. Tevens zijn opgaven op programmatisch gebied weergegeven.

De Interregionale Structuurvisie (ISV, september 2004) is opgesteld door verschillende partijen en omvat een langetermijnvisie tot 2030. Tussen de kernen Zoetermeer, Gouda en Rotterdam is geen behoefte aan een nieuwe regionale kern, maar aan een gevarieerde verstedelijkingsvorm die bijdraagt aan het beter functioneren van het bestaand stedelijk systeem. Hierbij lenen droogmakerijen zich beter voor intensieve verstedelijking dan de veenweidegebieden. Wat betreft zonering, is het noordwestelijk deel van de Zuidplaspolder aangeduid als bundelingsgebied voor glastuinbouw en bedrijventerreinen, terwijl het middengebied is aangeduid als bundelingsgebied voor wonen, werken en voorzieningen. Het gebied tussen Zoetermeer en Rotterdam is aangeduid als optimalisatiegebied voor glastuinbouw. In het zuidelijk deel van de Zuidplaspolder (restveengebied) zijn geen stedelijke functies voorzien.

In het Streekplan Zuid-Holland Oost, tweede partiële herziening Zuidplas (mei 2006) zijn de ontwikkelingen voor de Zuidplaspolder opgenomen. Voor het kreekruigengebied is de hoge waterkwaliteit leidend voor de te realiseren functies. Dit gebied dient te worden ontwikkeld tot een van de beeldbepalende gebieden in de Zuidplaspolder.

In het zuidelijk deel van het kreekruigengebied vindt natuurontwikkeling plaats, in het noordelijk deel is wonen in lage dichtheden onder voorwaarden mogelijk: de Rode Waterparel. Het zuidelijk deel is uitgewerkt als “groene waterparel” in het bestemmingsplan “Restveen en Groene Waterparel” dat eveneens door de gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel is opgesteld.

Volgens de genoemde streekplanherziening moet de ontwikkeling van bijzondere woonvormen op en rond de kreekrug bijdragen aan het imago van de Zuidplas als aantrekkelijk woonlandschap. In het kreekruigengebied dient invulling te worden gegeven aan dat deel van de woningbehoefte dat is te classificeren als “dun en duur wonen”, met een woningdichtheid van ten hoogste 9 woningen per hectare. Op de plankaart van de Streekplanherziening is dit gebied opgenomen als “ontwikkelingsgebied groen wonen”.

Met de lagere dichtheden kan goed worden ingespeeld op de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken in het gebied en op de overgang tussen het natuurgebied ten noorden van de A20 en het woongebied.

Voor het kreekruigengebied geldt dat uitgegaan moet worden van de waterkwaliteit in het gebied en het behoud van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Woningbouw zal daarom zoveel mogelijk beperkt moeten blijven tot de minst zettingsgevoelige ondergrond.

In de streekplanherziening worden als belangrijke randvoorwaarden daarbij genoemd dat emissievrij gebouwd moet worden, zonder integrale ophoging. Verder moet de verweving van natuur en wonen zodanig worden vormgegeven dat er een handhaafbare overgang tussen deze functies ontstaat. Adequate maatregelen om de waterkwaliteit te waarborgen maken onderdeel uit van de randvoorwaarden die in dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt. Ook de begrenzing van de natuur en het wonen krijgt in het bestemmingsplan specifieke aandacht.

Het natuurgebied maakt in hoofdzaak deel uit van het bestemmingsplangebied Restveen (ca. 75 ha) en Groene Waterparel (ca. 150 ha) en wordt onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en is verbonden met het ten zuiden van de A20 gelegen veengebied (en de aldaar te ontwikkelen natuurgebiedjes). De ambitie op lange termijn is op streekplanniveau een aaneengesloten natuurgebied van 325 ha.

Vanuit het ten zuiden van het kreekruigengebied gelegen restveengebied zijn in noord-zuidrichting twee groene verbindingen aangegeven, langs de Vierde en de Vijfde Tocht. Met name de groene verbinding langs de Vierde Tocht dient fors te worden vormgegeven.

Op infrastructuurgebied worden verschillende ontwikkelingen voorzien voor onder andere de A12, de A20, de N219 en de spoorlijnen Den Haag - Rotterdam en Gouda - Rotterdam.

2.3.2 Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel

Om de Zuidvleugel te ontwikkelen tot een internationaal concurrerende regio, moet onder meer het vestigingsklimaat worden verbeterd. Daartoe is in de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel een aantal unieke kwaliteiten benoemd om het bouwen van extreme woonmilieus mogelijk te maken. In de Zuidplaspolder is dit doel vertaald naar het realiseren van unieke woonmilieus: (waterrijk) wonen in het landschap.

2.3.3 Provinciale Woonvisie 2004-2015

In januari 2005 stelden Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 vast. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in deze periode in Zuid-Holland gebouwd moeten worden en welke kwalitatieve accenten daarbij worden gelegd. Het provinciale beleid is erop gericht dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen en beschrijft de behoefte aan sociale woningbouw, aan woningen voor midden- en hogere inkomens en aan woningen voor ouderen en jongeren.

In de woonvisie is afgesproken dat in een jaarlijkse voortgangsrapportage verantwoording wordt afgelegd over de woningbouwprestaties van het jaar daarvoor en de woningbouwplanning voor de toekomst. Er wordt gekeken naar de woningbouwproductie, actuele thema's van het woonbeleid en aanjaagacties voor het komend jaar.

Gedeputeerde Staten stelden op 15 juli 2008 de notitie "Stand van zaken Wonen in Zuid-Holland" vast, waaruit bleek dat van de geplande woningbouwproductie in Zuid-Holland voor de periode 2005 - 2010 slechts 80% wordt gehaald. Voor de periode 2010-2020 dienen dus activiteiten te worden ontwikkeld gericht op de beïnvloeding van de woningbouwproductie. De verstedelijkingsopgave voor de periode 2010-2020 voor Zuid-Holland bestaat uit het uitvoeren van de verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel en Stedenbaan. Daarnaast is er een opgave voor het Groene Hart.

In de Zuidvleugel van de Randstad wordt voor de periode na 2010 een tekort verwacht aan plannen voor woningen in centrumstedelijke en landelijke gebieden. Bovendien sluit het planaanbod voor de periode 2010-2020 niet aan op de ambitie om 80% van de woningbouwproductie binnen het bestaand bebouwd gebied te realiseren.

In het Groene Hart lijkt zich een trendbreuk voor te doen: de woningbouwproductie is lager dan wat nodig is voor migratiesaldo-nul (1.700 woningen per jaar). Dit laat zich mogelijk verklaren uit een afnemende vraag naar woningen in het landelijk gebied door demografische ontwikkelingen. Deze leiden tot verschuiving in woonvoorkeuren richting het stedelijk gebied.

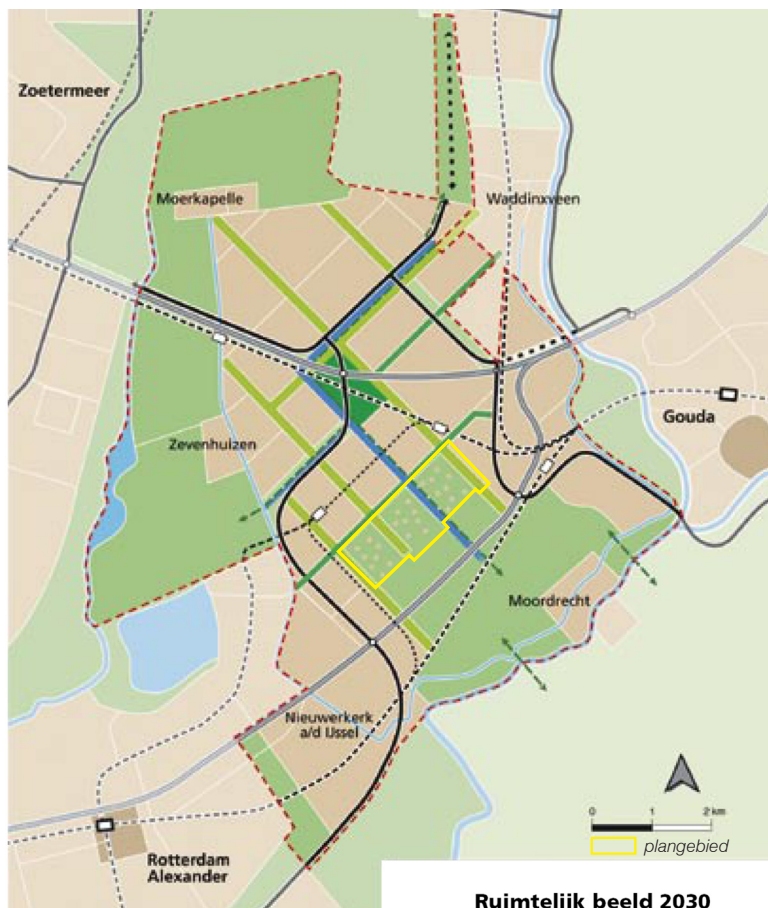
2.4 Intergemeentelijk beleid

2.4.1 Intergemeentelijke Structuurplan Zuidplas

Het Intergemeentelijke Structuurplan Zuidplas (ISP, 2006) betreft een uitwerking van het ISV en is in samenwerking met verschillende partijen tot stand gekomen, gelijktijdig met de partiële herziening van het streekplan. De zonering van de Zuidplas ziet er in het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas als volgt uit:

- In het noordelijk kleideelgebied kunnen, gelet op de bodemgesteldheid en watersituatie, diverse stedelijke functies zonder veel belemmeringen worden ontwikkeld.

- In het middengebied tussen de A12 en de A20 wordt het noordelijk deel gebruikt voor woningbouw, glastuinbouw en bedrijven. De Gouweknoop is geschikt voor vestiging van woningen, bedrijvigheid en voorzieningen. Het kreekruigengebied binnen de Waterparel moet zich gaan ontwikkelen tot een waterrijk en dunbevolkt woonlandschap (als overgang naar het te verstedelijken deel van het middengebied). In het zuidelijk deel van de Waterparel (de Groene Waterparel) wordt een natuurkerngebied met een oppervlakte van 150 ha gerealiseerd. Het gebied wordt verbonden met de te ontwikkelen natuur, 75 ha, in het Restveengebied ten zuiden van de A20. Hiermee kan op de lange termijn een natuurgebied ontstaan met een oppervlakte van 325 ha, dat onderdeel uitmaakt van de EHS zoals omschreven in het natuurgebiedsplan van de provincie.



Ruimtelijk beeld 2030

Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

- In het Restveengebied is extensief ruimtegebruik voorzien (groene inrichting) met ruimte voor kleinschalige landschapontwikkeling, moerasoevers, gebieden met particulier en agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik. Er worden mogelijkheden verkend voor de handhaving van een beperkt aantal agrarische bedrijven. Tot 2030 is er een oplossing voor de problemen van een economische bedrijfsvoering door grondgebonden veeteeltbedrijven door het reserveren van 200 ha voor agrarische bedrijven.

2.4.2 Woonvisie Zuidplas

De vijf Zuidplas-gemeenten Gouda, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle en Moordrecht hebben samen met het projectbureau Driehoek RZG Zuidplas de woonvisie voor de Zuidplas opgesteld (Gerrichhuizen en Partners, augustus 2007).

In het streekplan Zuid Holland Oost (2003, tweede partiele herziening mei 2006) en het Intergemeentelijk structuurplan Zuidplas (ISP, januari - februari 2006) is de Zuidplaspolder aangewezen als locatie voor de bouw van 15.000-30.000 woningen in de jaren 2010-2030. De Zuidplaspolder maakt ook onderdeel uit van de Verstedelijkingsafspraken Zuidvleugel. In deze afspraken (vastgesteld door het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel in mei 2006) is voor de Zuidplaspolder een productie vastgelegd van 11.900 woningen in de periode 2010-2020 en 12.100 woningen in de periode 2020-2030.

Als hoofdpoging voor het woonbeleid geldt het adequaat benutten en uitbreiden van de woningvoorraad voor de vraag uit de Z5-gemeenten, de Stadsregio Rotterdam en de rest van de Zuidvleugel.

De Woonvisie geeft de bijdrage van de Z5-gemeenten aan de regionale woonopgaven weer en vormt daarmee een van de bouwstenen voor de kadernotitie over wonen voor de regio Midden-Holland. De Woonvisie heeft betrekking op de periode 2005-2020. De colleges van B en W van de Z5-gemeenten monitoren de uitvoering van de Woonvisie gezamenlijk en rapporteren iedere twee jaar over de voortgang en de resultaten en doen zonodig voorstellen voor bijstelling.

De volgende uitgangspunten zijn voor de Woonvisie Zuidplas gehanteerd:

1. De bestaande woningbouwplannen van de Z5-gemeenten en de Stadsregio Rotterdam zijn een gegeven.
2. De nieuw te ontwikkelen woningen en woonmilieus in de Zuidplaspolder zijn aanvullend op deze bestaande plannen en niet onnodig concurrerend.

Deze centrale uitgangspunten hebben invloed op de uitwerking van deze woonvisie. De Woonvisie beschrijft de uitgangspunten voor de nieuwbouwlocaties in de Zuidplaspolder en de wijze waarop deze locaties het beste ontwikkeld kunnen worden.

Kwantitatieve opgave

1. Confrontatie van behoefte en verwachte realistische productie leidt tot een benodigde realistische productie van 7.000 woningen in de periode 2010-2020 in de Zuidplaspolder. Bij de planontwikkeling wordt uitgegaan van dit startprogramma om over-/onderproductie te voorkomen.
2. De woningbouwplannen worden eenvoudig faseerbaar, zodat de realistische productie kan worden aangepast aan de vraag.
3. Om de realistische productie tijdig te kunnen aanpassen aan de vraag wordt een monitor ontwikkeld waarin de daadwerkelijke woningbouwproductie van de Z5-gemeenten en de Stadsregio Rotterdam periodiek wordt vergeleken met de geraamde productie.

Deze 7.000 woningen worden beschouwd als een startprogramma voor de periode 2010-2020.

De woningbouwproductie in de Zuidplas vindt in de periode 2010 - 2020 plaats door de ontwikkeling van zes deelgebieden. Elk van die zes deelgebieden heeft unieke, locatiespecifieke kwaliteiten.

Door die kwaliteiten optimaal te benutten worden onderling verschillende woonmilieus gecreëerd, die weliswaar grotendeels tot de groene dorps- en landelijke milieus worden gerekend, maar daarbinnen een eigen identiteit ontwikkelen. De deelgebieden in de Zuidplaspolder en de bijbehorende aantallen woningen zijn:

Locaties	Woningbouwproductie
Rode Waterparel	1.500 woningen
Lanen en Linten	950 woningen
Dorpsuitbreiding Zevenhuizen	1.200 woningen
Dorpsuitbreiding Moerkapelle	600 woningen
Dorpsuitbreiding Nieuwerkerk-Noord	1.600 woningen
Gouweknoop	950 woningen
Totaal	ca 7.000 woningen

Kwalitatieve opgave

De kwalitatieve opgave voor de nieuwe locaties in de Zuidplaspolder valt uiteen in de volgende onderdelen:

- gewenste woonmilieus
- mensen en hun woonwensen
- toekomstbestendig bouwen
- ouderen en mensen met een functiebeperking
- starters en lagere inkomens
- huisvesten van mensen

Gewenste woonmilieus

Om te zorgen dat de woonmilieus in de nieuw te ontwikkelen locaties in de Zuidplaspolder aanvullend zijn op bestaande en te realiseren woonmilieus elders in de Z5-gemeenten of de Stadsregio Rotterdam:

1. wordt de woningbouw op de nieuwe locaties in de Zuidplaspolder vooral gerealiseerd in een dorps of landelijk woonmilieu met een sterk accent op het landelijk woonmilieu;
2. wordt het realisatietempo van de dorpsuitbreidingen afgestemd op de schaal van de bestaande kern om te waarborgen dat de nieuwe bewoners onderdeel gaan vormen van de bestaande gemeenschap, waarbij om redenen als versterking van het voorzieningenniveau gekozen kan worden voor een tijdelijke ophoging van de productie;
3. is de keuze voor de woonmilieus leidend voor de plancapaciteit en zijn voorzieningen en infrastructuur een afgeleide hiervan.

Individuele woonwensen

Gezien de gewenste rol van de Zuidplaspolder in het tegengaan van de migratie van hogere inkomens en als essentieel onderdeel van de kenmerken van de gewenste woonmilieus:

1. worden bij de ontwikkeling van de Zuidplaspolder, naast projectmatige ontwikkeling, ook de mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap benut. De accenten verschillen daarbij per type woonmilieu;

2. vinden de Z5 gemeenten het vanzelfsprekend dat marktpartijen en corporaties mogelijkheden scheppen voor particulier opdrachtgeverschap.

Kernstrategie toekomstbestendig bouwen:

1. Woningen en woonomgeving in de Zuidplaspolder worden toekomstgericht gebouwd, dat wil zeggen duurzaam, gezond, (sociaal) veilig, levensloopbestendig en flexibel;
2. In de dorpsuitbreidingen en de Gouweknoop worden de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik waar mogelijk benut;
3. De Z5-gemeenten stimuleren het gebruik van het instrument GPRgebouw®.

Kernstrategie ouderen en mensen met een beperking

Met het oog op de voortschrijdende vergrijzing, extramuralisering van de zorg en de wens om langer zelfstandig te blijven wonen:

1. worden (overeenkomstig de doelstelling van het Pact van Savelberg en de lokale uitvoeringsplannen van de Z5-gemeenten) in de Zuidplaspolder met name in dorpse en stedelijke woonmilieus voldoende woningen gerealiseerd geschikt voor ouderen en mensen met een functiebeperking alsmede kleinschalige woonvormen waar zorg geleverd kan worden en ontmoetingsmogelijkheden zijn;
2. worden woningen en wijken zoveel mogelijk levensloopbestendig gemaakt.

Kernstrategie starters en lagere inkomens

Om zorg te dragen voor voldoende aanbod voor starters en lagere inkomens in de Zuidplaspolder:

1. wordt 30% van de productie ten behoeve van de Z5-gemeente en de ventiefunctie voor de Zuidvleugel gerealiseerd in de sociale sector. Dit betekent een gewenst programma sociale woningbouw van 1.150 woningen;
2. is bij de woningbouwontwikkeling in de Zuidplaspolder het percentage sociale woningbouw afhankelijk van het woonmilieu, hetgeen leidt tot de productie zoals weergegeven in tabel.

Kernstrategie woonruimteverdelingsregels

Om woningzoekenden in de gehele (sub)regio zo goed mogelijk te bedienen:

1. wordt na het op gang komen van de productie ingezet op invoering van een zo open mogelijk en bij voorkeur regionaal woonruimteverdeelsysteem waarbinnen maatwerk (bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen) mogelijk blijft;
2. onderzoeken de Z5 gemeenten de mogelijkheid voor een (sub)regionale 'etalagefunctie' om het totale woningaanbod voor woningzoekenden zo inzichtelijk mogelijk te maken.

2.4.3 Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder

Het Handboek Kwaliteit omvat uitspraken over duurzaamheid, de hoofdplanstructuur en de kwaliteit van de deelgebieden van de Zuidplaspolder. Het handboek, dat door de gemeenteraden is vastgesteld zal worden gebruikt voor de toetsing van de ruimtelijke kwaliteit in deelplannen en bestemmingsplannen. In het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) is de Rode Waterparel aangeduid als gebied voor wonen in lage dichtheden. Er moeten groene en waterrijke woonmilieus gerealiseerd worden. Het gebied vormt daardoor tevens een overgangsgebied naar de Groene Waterparel.

Opgave en ambitie Rode Waterparel

De opgave is om optimale condities te realiseren voor een aantrekkelijk woongebied met hoofdzakelijk particuliere kavels en particulier opdrachtgeverschap ter plaatse van de linten en voormalige agrarische



ligging tochten en wegen

bebouwing. De ambitie is om hier een nieuw landschap te maken dat de basis is voor een woonmilieu dat uniek is in de Zuidvleugel. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de kreekrug, die in de ondergrond aanwezig is. Door ter plaatse van deze zandige bodem extra grond aan te brengen wordt reliëf aangebracht. Deze hoge ruggen of terpachtige heuvels krijgen een bosachtige inrichting die sterk contrasteert met het laaggelegen waterrijke veenlandschap er direct naast. Door peilverhoging kunnen ook moerasachtige gebieden en open water ontstaan. De Rode Waterparel krijgt hierdoor veel variatie tussen droog en nat. Op de kreekrug wordt een slingerende fietspad, het Kreekrugpad, aangelegd. Aan de noordzijde zal de Rode Waterparel begrensd worden door de nieuwe ontsluitingsweg met robuuste laanbeplanting langs de Zuidelijke Dwarsweg (Zuidelijke Dwarslaan / Gouweparklaan). En aan de zuidzijde vormt de Nieuwerkerker Dwarstocht, met aanliggend fietspad, de ruimtelijke begrenzing van het deelgebied. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de ontwikkelingen in de Gouweknoop, o.a. de aanleg van de Moordrechtboog (nieuwe N456) en de lintverdubbeling van de Middelweg.

De Kreekrugzone, de Nieuwerkerker Dwarstocht en de nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde vormen samen met de bestaande linten en tochten het raamwerk waarbinnen de kavelgewijze woningbouw zal plaatsvinden. Voor deze onderdelen zijn nader eisen geformuleerd:

- a) *de Kreekrugzone*
- b) *de (nieuwe) tochten en lanen*
- c) *de opbouw van de linten*

Ruimtelijke randvoorwaarden

a) De Kreekrugzone

In de Rode Waterparel wordt de kreekrug uit ondergrond zichtbaar gemaakt in de landschappelijke inrichting. Ter plaatse van de kreekrug wordt de bodem kunstmatig opgehoogd waardoor grote contrasten tussen een droge hoger gelegen rug en het waterrijke veengebied ontstaan. Op deze rug wordt een slingerend fietspad aangelegd: het Kreekrugpad. Dit pad sluit aan de westzijde, met een brug over de Ringvaart, aan op de fietsroute over de Wollefoffenweg in Nesselande. Het Kreekrugpad wordt (aan weerszijden) gedeeltelijk begeleid door lokale ontsluitingswegen voor de woningbouw in de Rode Waterparel en Nieuwerkerk-Noord.

De Kreekrugzone wordt het belangrijkste ruimtelijke element in de Rode Waterparel en Nieuwerkerk-Noord:

- het kreekrugpad krijgt over de volledige lengte (van Ringvaart tot Gouweknoop) een samenhangende vormgeving;
- aan weerszijden van het doorgaande fietspad liggen ventwegen; voor iedere rijrichting 1 aparte rijstrook. Tussen het fietspad en de rijbanen liggen brede bermen (minimaal 5 meter) waarin losse groepen bomen staan. In de zijbermen van de ventwegen worden doorgaande laanbeplantingen aangebracht;
- de ventwegen krijgen in de Rode Waterparel een aantal ondergeschikte aftakkingen die de verschillende woonbuurten ontsluiten;
- het Kreekrugpad biedt een comfortabele fietsverbinding tussen de Zevenhuizerplas en de Gouwe Knoop;
- de N219 wordt ongelijkvloers gekruist waarbij de N219 verhoogd komt te liggen;
- De (verbrede) Vierde Tocht wordt met een brug gekruist;

b) De tochten en lanen

In de Rode Waterparel wordt één nieuwe tocht aangelegd: de Nieuwerkerker Dwarstocht. De Nieuwerkerker Dwarstocht loopt aan de westzijde door in het woongebied Nieuwerkerk-Noord en aan de oostzijde door de Gouweknoop naar

de ringvaart. De Nieuwerkerker Dwarstocht wordt begeleid door een doorgaand fietspad. Op enkele plaatsen gaat de Nieuwerkerker Dwarstocht op in plassen die zullen ontstaan door de geplande peilverhoging. Op de plaats waar de kreekrug haar meest zuidelijke ligging heeft, wordt de Nieuwerkerker Dwarstocht onderbroken. Aan de oostzijde van het bebouwingslint van de Tweede Tochtweg is een nieuwe tocht noodzakelijk uit waterstaatkundige overwegingen (scheiding peilvlakken). Deze tocht volgt de kavelgrenzen aan de achterkanten van de bestaande bebouwingskavels, en krijgt daarmee een verspringend verloop. De tocht heeft daarmee verder geen betekenis als structurerend element in de hoofdplanstructuur.

De Vierde Tocht, die een aantal deelgebieden doorsnijdt, wordt vooruitlopend op de uitvoering van de woningbouw reeds verbreed door het Hoogheemraadschap. Als gevolg van de gewenste peilverhoging zal de tocht deels opgaan in nieuwe plassen. Langs de Vierde Tocht worden een fietspad en een ecologische zone aangelegd.

Direct ten zuiden van de Zuidelijke Dwarsweg worden de Zuidelijke Dwarslaan en de Gouweparklaan aangelegd die begeleid worden door een robuuste laanbeplanting. Aan de zuidzijde komen enkele aantakkingen op de Kreekrugzone. Op termijn kunnen ook aan de noordzijde nieuwe aansluitingen komen om het toekomstige Ringvaartdorp te ontsluiten. De bestaande Zuidelijke Dwarsweg krijgt een functie als autoluwe weg voor aanliggende percelen en als doorgaande fietsroute.

De tochten en lanen zijn uitgewerkt in de volgende onderdelen van het Handboek:

- Nieuwerkerker Dwarstocht;
- Vierde Tocht;
- Zuidelijke Dwarslaan / Gouweparklaan;

c) *Linten*

In de Rode Waterparel zijn de linten minder dicht bebouwd dan in Zuidplas-West. Vanwege deze situatie én keuze om in de Rode Waterparel de kreekrug met opgaande beplanting en het slingerende Kreekrugpad aan te leggen, zullen de linten in dit deelgebied een minder prominente rol spelen.

Voor de linten in de Rode Waterparel worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Tweede Tochtweg:**

- strategie 3: bestaand dubbelzijdig woonlint laten opgaan in nieuwe structuur kreekrug;
- profiel ingepast lint waarbij aan de oostzijde een nieuwe tocht aangelegd wordt en aan de westzijde een ecologische zone en een railreservering opgenomen worden.

- **Derde Tochtweg:**

- strategie 3: bestaand dubbelzijdig woonlint laten opgaan in nieuwe structuur kreekrug.

- **Middelweg:**

- westzijde strategie 3 (inpassen in de Kreekrugzone). Oostzijde strategie 5 (lintverdubbeling in deelgebied Gouweknoop);
- kavelbreedte aan beide zijden minimaal 35 meter. Er moet aan weerszijden van de Middelweg een zone met ruime groene kavels met vrijstaande woningen en kleine bedrijfjes ontstaan;
- tussen de kavels aan de beide zijden bestaande poldersloten handhaven als scheidingssloten;
- parkeren dient op de kavel plaats te vinden;
- ontsluiting van de kavel is d.m.v. een brug over de bermsloot.

2.4.4 De Rode Waterparel

De Rode Waterparel is een belangrijk onderdeel van de Zuidplaspolder, dat zich leent voor de ontwikkeling van een uitgesproken natte, natuurlijke inrichting. Dit gebied met plassen en moerassen kan deels bewoond worden. Daar waar oude kreekkruggen zich door de rechte lijnen van het cultuurlandschap slingeren kan verspreide bebouwing plaatsvinden. Ook op eilanden in het water kan gewoond worden. In het woningbouwprogramma domineert de duurdere vrijstaande woning.

Het gebied is aantrekkelijk om door te fietsen of te varen (doorgaande routes). De Rode Waterparel is daarmee een combinatie van natuur-, recreatie- en woongebied. Hoe exclusief het wonen in de Waterparel ook mag zijn, er is geen sprake van grote gebieden alleen toegankelijk voor bewoners. Het bouwen van woningen staat deels ten dienste van de landschappelijke inrichting van het gebied.

De ontwikkeling van de Rode Waterparel is in eerste instantie landschapsontwikkeling. De aankoop van grond en de beëindiging van het agrarisch gebruik, de herinrichting als natuur- en recreatiegebied en de aanleg van bewoonbare stroken en locaties voor drijvende woningen zullen eerst gerealiseerd moeten worden voordat gestart kan worden met de bouw van de andersoortige woningen.

De toekomstige bewoner is sterk gericht op zijn eigen huis, zijn eigen plek en wil die maximaal naar eigen inzicht vormgeven. Deze eigenzinnigheid kan in beperkte mate ook leiden tot initiatieven om met geestverwanten een bijzonder project op te zetten. Zo is het denkbaar dat er rond thema's als duurzaam wonen of wonen op het water clusters van bijzondere woningen ontstaan.

Uitgangspunten voor wonen in de Rode Waterparel

- Landelijk wonen, Individueel en eigenzinnig;
- Vrijstaande woningen in het dure of topsegment;
- Geen minimum eis voor het aandeel sociale woningbouw;
- Individueel wonen: elke woning wordt apart ontworpen en past bij de individuele woonwens van de opdrachtgever;
- Individueel particulier opdrachtgeverschap, incidenteel ook collectief en ter plaatse van de linten en in plaats van agrarische bedrijfsbebouwing;
- Wonen en werken aan huis;
- Minimum aan infrastructuur, parkeren op eigen erf, aandacht voor langzaam verkeersroutes;

Landelijk wonen in de Rode Waterparel

In het centrale deel van de Zuidplaspolder ontstaat een waterrijk natuurgebied, waar op de oorspronkelijke kreekkruggen en op het water gewoond kan worden. Aanleg van nieuwe natuur en water is een voorwaarde voordat met de bouw van woningen kan worden gestart. Uitgifte van ruime kavels kenmerkt de manier van ontwikkelen van de Rode Waterparel. Op die kavels wordt zo veel mogelijk ruimte gegeven om naar eigen inzicht een woning te bouwen. Voor de bouw van die woningen gelden spelregels, die de beeldkwaliteit van het geheel veiligstellen. Het wonen in de natuur stelt ook eisen aan duurzaam bouwen. Binnen de afspraken en spelregels moet voldoende ruimte overblijven om naar eigen inzicht een woning te realiseren.

Landschappelijk waardevolle gebieden zoals de Rode waterparel vereisen een strakke regie op specifieke kwalitatieve aspecten (inpassing, duurzaamheid, waterkwaliteit enzovoort). Ook bij particulier opdrachtgeverschap is daarom sturing op kwaliteit nuttig en nodig.

In de Rode Waterparel is, naast de uitgifte van kavels, ruimte voor de uitwerking van bijzondere woonvormen. Deze uitwerkingen, die een innovatief karakter kunnen hebben, bestaan uit kleine clusters met bepaalde thematische kenmerken, bijvoorbeeld wonen op het water of ecologisch wonen. Vooraf geselecteerde locaties worden hiervoor gereserveerd.

Als ontwikkelingsstrategie voor de Rode Waterparel geldt:

- Nadruk op de uitgifte van ruime kavels, die naar eigen inzicht kunnen worden bebouwd;
- Realisatie van groene en blauwe inrichting van het gebied voordat kaveluitgifte start;
- Minimale verkeersinfrastructuur;
- Beperkte, heldere richtlijnen voor het bouwen op de kavels, die specifieke kwaliteiten (beeldkwaliteit, duurzaamheid, waterkwaliteit) veiligstellen;
- Naast projectmatige ontwikkeling, realisatie ter plaatse van de linten en in de plaats van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, van een deel van de woningen in bijzondere innovatieve projecten via particulier opdrachtgeverschap (10-20 %).

Bij de ontwikkeling staat de grondexploitatie centraal. De ontwikkelende organisatie richt zich op de realisatie van de landschappelijke context en het bewoonbaar maken van een deel van het landschap (ophogen kreekruggen, uitbreiden waterpartijen, aanleggen ontsluitingswegen en ondergrondse infrastructuur). De opstalexploitatie wordt nagenoeg geheel overgelaten aan de individuele koper of kleinschalige initiatieven.

Landelijk wonen in Lanen en Linten

De Lanen en Linten onderscheiden zich van andere woonmilieus door een grote variëteit aan woonvormen en functies. In de bestaande linten wordt het agrarisch gebruik van de kavels geleidelijk verdrongen door woningbouw eventueel in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid.

Langs de nieuwe Lanen en Linten worden kleine en grote kavels uitgegeven, die ruimte bieden voor zeer verschillende vormen van woningbouw. Variatie in woonvormen en de mogelijkheid om wonen, werken en ontspannen te combineren vormen de kwaliteiten van het wonen in Lanen en Linten.

Als ontwikkelingsstrategie voor Lanen en Linten geldt:

1. Verdichting bestaande Lanen en Linten: sturing via publiekrechtelijke middelen
 2. Aanleg nieuwe Lanen en Linten: strategie vergelijkbaar met Rode Waterparel
- De verdichting van bestaande linten vereist waarschijnlijk geen actieve ontwikkelende partij.

Door de spelregels voor de verdichting goed vast te leggen in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan, ontstaan voldoende mogelijkheden om de ontwikkeling met publiekrechtelijke middelen te sturen. De nieuwe Lanen en Linten worden aangelegd en per kavel uitgegeven. Hier is verwerving van gronden, bouw- en woonrijpmaken en verkoop van kavels noodzakelijk om tot de gewenste invulling te komen. De ontwikkeling van nieuwe Lanen en Linten verschilt daarmee van de verdichting van bestaande Lanen en Linten. Nieuwe Lanen en Linten worden vooraf aangelegd en ongeveer op dezelfde manier ontwikkeld als de Rode Waterparel. Voor de bestaande Lanen en Linten wordt volstaan met de toepassing van publiekrechtelijke middelen om het verdichtingproces in goede banen te leiden. Bij Lanen en Linten geldt dezelfde opmerking over nut en noodzaak van een sturing op kwaliteit, die gemaakt is bij de Rode Waterparel.

2.5 Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel

De Structuurvisie van Nieuwerkerk aan den IJssel (2004) geeft de ruimtelijke invulling van de gemeente in de komende jaren weer. In deze visie is een aantal bouwlocaties en de mogelijke invulling daarvan genoemd. Ook is aangegeven welke locaties een andere bestemming kunnen krijgen.

Er is uitgegaan van twee perioden: tot 2015 en na 2015. Projecten die gerealiseerd worden voor 2015 zijn bijvoorbeeld de ontwikkeling van Winkelcentrum Dorrestein en zorgcentrum Chrysanthemum. Een voorbeeld van een project na 2015 is de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De ontwikkelingen in de Zuidplaspolder zijn verder niet in deze structuurvisie beschreven, maar zijn in het intergemeentelijke structuurplan opgenomen.

2.6 Vigerende bestemmingsplannen

De huidige bestemming en gebruik van de grond zijn geregeld in twee bestemmingsplannen:

gemeente Moordrecht: bestemmingsplan Landelijk gebied (december 1996);

gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel: bestemmingsplan Buitengebied (juli 1987).

De voorgestane ontwikkelingen passen niet in de vigerende bestemmingsplannen. Het huidige gebruik is met name gericht op de akkerbouw, glastuinbouw en grondgebonden veehouderij en verspreid in het gebied gelegen woonfuncties en incidenteel niet-agrarische bedrijven.

Beide bestemmingsplannen maken voor de agrarische bestemmingen gebruik van de bouwblok- of bouwperceelmethode: de agrarische bebouwing, met inbegrip van een agrarische bedrijfswoning mag uitsluitend binnen op de kaart aangegeven bouwpercelen worden gesitueerd.

Het gebied kent de volgende agrarische bestemmingen:

Moordrecht:

Agrarische doeleinden – weidegebied

Agrarische doeleinden - akkerbouwgebied (tevens weidegebied)

Nieuwerkerk aan den IJssel:

Agrarische doeleinden – land- en tuinbouwbedrijven op open grond

Agrarische doeleinden - glastuinbouwbedrijven

Per agrarisch bedrijf mag één bedrijfswoning worden gebouwd.

Gelet op de aard van de nieuwe ontwikkelingen is relevant dat, gebruikmakend van de wijzigingsbevoegdheid, bij bedrijfsbeëindiging aan delen van de bedrijfsbebouwing de bestemming woondoeleinden kan worden gegeven of een bestemming voor atelierruimte of bedrijven met een lage milieucategorie.

In het bestemmingsplan landelijk gebied van de gemeente Moordrecht kan vrijstelling worden verleend om een boerderij met een eventueel aangebouwd bedrijfsgedeelte te verbouwen tot woning. De afmetingen van cultuurhistorische bebouwing zijn er door een bouwvlak vastgelegd.

2.7 Conclusie

De juridisch-planologische vertaling van de gedachte ruimtelijke en functionele structuur voor het deelgebied de Rode Waterparel is gebaseerd op de verschillende bovenlokale beleidskaders. De doorwerking van de belangrijkste beleidskeuzen op operationeel niveau is in het bestemmingsplan “Rode Waterparel” in voldoende mate verankerd.

3. GEBIEDSVISIE RODE WATERPAREL

3.1 Huidige situatie plangebied

Kenmerken plangebied

Het gebied Rode Waterparel is op dit moment een gebied dat vooral agrarisch in gebruik is met (glas)tuinbouw en grondgeboden veehouderijen. Ruimtelijke hoofdkenmerken van het plangebied zijn in het kort:

- het gebied ligt centraal in de Zuidplaspolder ten noorden van de kernen Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel;
- het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door lijnvormige elementen: de 2^e Tochtweg, de Zuidelijke Dwarsweg en de Middelweg, die tevens de ontsluiting van het plangebied vormen;
- het gebied is als onderdeel van de Zuidplaspolder ontstaan door vervening en drooglegging; na de drooglegging is de structuur van rechte wegen en tochten aangelegd (blokken van circa 800 bij 800 m); dit heeft geresulteerd in een rechthoekig verkavelde polder met lange smalle kavels en met een waterrijk karakter;
- verspreid over het plangebied komen enkele niet-agrarische functies voor (wonen, niet agrarische bedrijvigheid);
- de waterhuishouding in het plangebied is afgestemd op het agrarisch gebruik; de Zuidplaspolder (en dus ook het plangebied) is verdeeld in een groot aantal peilvakken met ieder een eigen zomer- en winterpeil; het winterpeil is op veel plaatsen 20 cm lager dan het zomerpeil, om tegemoet te komen aan de eisen van de agrarische functie;
- de onderverdeling in de peilgebieden heeft gezorgd voor een zeer wisselende oppervlaktewaterkwaliteit, waarbij de waterkwaliteit in de tochten het slechtst is.

Ruimtelijke situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de droogmakerij Zuidplaspolder. Het gebied wordt, zoals het grootste deel van de Zuidplaspolder, gekenmerkt door de orthogonale structuur van tochten, lanen en linten. Een veelheid aan watergangen in noordoost/zuidwestrichting geven het gebied een rasterstructuur.

In noordwest/zuidoostrichting lopen verschillende watertochten, waarlangs eveneens de lokale ontsluitingswegen zijn gesitueerd. De Middelweg (N456) is daarvan de belangrijkste. Langs deze tochten en wegen zijn dunne bebouwingslinten ontstaan, waarbij sprake is van functiemenging (met name wonen, agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid). Uitzondering hierop vormt de Vierde tocht, die geen ontsluitingsweg kent en daarom vrij van bebouwing is. Kenmerkend voor de Rode Waterparel is het afwisselend gebruik van grasland, bouwland en kassen.

Natuur

Het plangebied ligt in de huidige situatie enigszins geïsoleerd maar wordt in de toekomst sterker verbonden met de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het hele plangebied is in agrarisch gebruik met tuinbouw en rundveehouderij als belangrijkste productietakken. Er komen geen natuurgebieden voor. De aard en intensiteit van het grondgebruik laat momenteel weinig ruimte voor behoud of ontwikkeling van natuurwaarden.

In het gebied zijn plaatselijk de graslanden en oevers van waarde, maar in zijn algemeenheid niet bijzonder. Het gebied is echter wel van belang als weidevogelgebied (kievit, grutto, tureluur en veldleeuwerik) en fungeert bovendien als rust en foerageergebied voor wintergasten, meeuwen en slootvogels.

Agrarische activiteiten

Het plangebied is in hoofdzaak agrarisch in gebruik. Uit onderzoek van de Milieudienst Midden-Holland zijn er de volgende agrarische bedrijven.

	straat	gemeente	naam	aard bedrijf
1	Derde Tochtweg 3	Moordrecht	H.D. van Dool	Akkerbouwbedrijf
2	Derde Tochtweg 5	Moordrecht	Stal Verburg	Akkerbouwbedrijf- paardenpension
3	Derde Tochtweg 6	Moordrecht	Firma J.J. en A.J. Duijndam	Akkerbouwbedrijf
4	Derde Tochtweg 11	Nieuwerkerk aan den IJssel	J.A. Poot	Glastuinbouw
5	Derde Tochtweg 14	Nieuwerkerk aan den IJssel	Rozenkewekerij v.d. Doolrozen V.O.F.	Glastuinbouw
6	Middelweg4	Moordrecht	Firma Doornenbal	Melkveehouderij
7	Middelweg 8	Moordrecht	A. Oskam	Agrarisch loonbedrijf
8	Middelweg 10	Moordrecht	J. van Tilburg	Boomkwekerij
9	Middelweg 12	Moordrecht		
10	Middelweg 13	Moordrecht	L.N. Heemskerk	Melkveehouderij
11	Tweede Tochtweg 117	Nieuwerkerk aan den IJssel	VOF Poot- Barendregt	Veehouderij
12	Tweede Tochtweg127	Nieuwerkerk aan den IJssel	Duijndam machines B.V.	Landbouwmachines - verhuurbedrijf
13	Tweede Tochtweg 143	Nieuwerkerk aan den IJssel	A. Reijm B.V.	Glastuinbouw
14	Tweede Tochtweg 147	Nieuwerkerk aan den IJssel	H. Verduyn	Loonbedrijf
15	Tweede Tochtweg 147a	Nieuwerkerk aan den IJssel	H. Verduyn	Rundveehouderij
16	Zuidelijke Dwarsweg 3a	Nieuwerkerk aan den IJssel	Gebr. Sterkenburg	Akkerbouwbedrijf

In het algemeen kan gesteld worden dat het landbouwkundig perspectief voor de individuele agrariërs onzeker is. Het gebied kent een zwakke landbouwkundige structuur (geringe draagkracht van de grond, beperkte drooglegging, smalle percelen) en is momenteel geen economisch renderend melkveehouderijgebied.

Wonen

Het plangebied heeft van oorsprong een agrarisch karakter. De laatste jaren komt daar steeds meer verandering in. Burgers willen graag landelijk wonen en op een stuk land hobbymatig dieren houden, vaak enkele paarden. Langs de typerende bebouwingslinten, zoals de Tweede Tochtweg, de Derde Tochtweg en de Middelweg, zijn buiten de agrarische en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, dan ook diverse burgerwoningen gelegen.

	straat	gemeente
1	Derde Tochtweg 1	Moordrecht
2	Derde Tochtweg 2	Moordrecht
3	Derde Tochtweg 4	Moordrecht
4	Middelweg 3	Moordrecht
5	Middelweg 5	Moordrecht
6	Middelweg 7	Moordrecht
7	Middelweg 9	Moordrecht
8	Middelweg 11	Moordrecht
9	Middelweg 15	Moordrecht
10	Middelweg 17	Moordrecht
11	Tweede Tochtweg 121	Nieuwerkerk aan den IJssel
12	Tweede Tochtweg 145	Nieuwerkerk aan den IJssel
13	Zuidelijke Dwarsweg 3	Nieuwerkerk aan den IJssel
14	Zuidelijke Dwarsweg 4	Nieuwerkerk aan den IJssel

Waardevolle bebouwing

In het plangebied staat een aantal oudere panden die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn beschreven. Het gaat om twee boerderijen aan de Middelweg 2 en 3. Beide dateren van rond 1900 en hebben een symmetrisch ingedeeld kopgevel gericht op de Middelweg. Daarnaast is genoemd een woonhuis aan de Middelweg 13. Deze heeft een verhoogd plat dak en een fraaie in hout omlijste entree. Ook deze voorgevel is symmetrisch ingedeeld.

3.2 Toekomstige ontwikkelingen

De komende jaren zullen in de Zuidplaspolder ook buiten het gebied van de Rode Waterparel, grootschalige en planmatige veranderingen plaatsvinden (zie het MER). Enkele daarvan hebben direct of indirect invloed op de ontwikkeling van het plangebied.

Restveen en Groene waterparel

De investeringen in de Zuidplaspolder beginnen in dit gebied ten zuiden van het plangebied. Nieuwe peilfixatie, natte natuurontwikkeling, beplanting, kwelstroomverlegging, extra tochten, tochtverbreding, bedrijfsverplaatsing en lokale ontsluiting krijgen in dit gebied vorm. Daarmee vormt dit gebied een uitgangspunt voor de omgevingskwaliteit van de Rode Waterparel. Het ontwerpbestemmingsplan voor het gebied Restveen en Groene Waterparel is in juni 2008 door de gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel ter inzage gelegd.

Verbreding Derde en Vierde Tocht

In het kader van de Wateropgave 2015 zal het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard de Vierde Tocht verbreden om extra bergingscapaciteit te realiseren. In de Zuidplaspolder wordt nog niet voldaan aan de landelijke normen om wateroverlast te voorkomen, daarom is in eerste instantie extra bergingscapaciteit noodzakelijk. Door de verbreding van de Vierde Tocht in combinatie met de verbreding van enkele andere hoofdwatergangen in de polder wordt deze bergingscapaciteit gerealiseerd.

Het noordelijk deel van het tracé betreft de Vierde Tocht, het zuidelijk deel betreft de Derde tocht. Ten zuiden van de spoorlijn Gouda-Rotterdam zullen beide tochten met elkaar verbonden worden.

Met de verbreding wordt tevens de mogelijkheid open gehouden om deze verbinding in de toekomst als transportverbinding in te zetten voor waterafvoer naar het gemaal Abraham Kroes. Om dit mogelijk te maken zal op een nader te bepalen plaats in de Vierde Tocht een poldergemaal geplaatst moeten worden. De Zuidplaspolder is op dit moment een relatief open gebied. In verband met de grootschalige ontwikkelingen in de Zuidplaspolder zoals glastuinbouw en woningbouw is er nu nog de gelegenheid om een breed kanaal door de polder te realiseren.

Verbinding peilgebieden ten noorden en zuiden van de A12

Door het verbinden van de noordelijke en zuidelijke peilgebieden via een verbinding onder de rijksweg A12 en de spoorlijn den Haag – Gouda wordt de flexibiliteit en robuustheid van het watersysteem in de Zuidplaspolder vergroot.

Aanleg Moordrechtboog

De N456 (Middelweg-Bredeweg) wordt, ook zonder Zuidplasontwikkeling, overbelast. De twee gelijkvloerse spoorwegpassages zijn uit oogpunt van veiligheid ongewenst. Daarnaast is er behoefte aan een goede verbinding tussen A12 en A20. Daarom is het nodig om een omleiding van de N456 te realiseren tot aan de Beijerinklaan in Waddinxveen. Daartoe zullen als eerste fase een nieuwe aansluiting van Moordrecht en een nieuwe spoorwegkruising worden gerealiseerd. Op termijn zal de omgeleide N456, aansluitend op de afspraken in het kader van het ISP, gaan fungeren als een volwaardige OVN-Moordrechtboog. De oude N456 (Middelweg-Bredeweg) krijgt dan een lokale functie en zal samen met een nieuwe fietsverbinding worden heringericht. De Moordrechtboog wordt opgenomen in het deelplan Gouweknoop.

Capaciteitsverbetering N219

De N219 heeft ten noorden van de aansluiting op de A20, gelet op de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder, op den duur onvoldoende capaciteit. Daarom wordt overwogen deze ca. 300 m naar het oosten te verleggen met een nieuwe aansluiting op de A12. Het plangebied krijgt daarmee uitstekende aansluitingen op het nationale wegennet.

Openbaar vervoer

Hierbij kan ondermeer gedacht worden aan het doortrekken van de Nesselandlijn en een HOV-verbinding Rotterdam-Zuidplas-Gouda. Beleidsvorming hierover heeft nog niet plaatsgevonden.

Fietsverbindingen

Er zijn plannen in studie om de fietspadenstructuur uit te breiden door de aanleg van onder meer het ontbrekende fietspadentracé F340. Door de aanleg van fietspad F340, ontstaat een belangrijke fietsverbinding tussen Zevenhuizen en Moordrecht, die van noordwest naar zuidoost door het plangebied voert. Een en ander is echter mede afhankelijk van de plannen van ProRail om gelijkvloerse spoorwegkruisingen op te heffen. Onzeker is of een nieuwe ongelijkvloerse fietskruising financieel haalbaar is.

3.3 Masterplan Rode Waterparel

De Rode Waterparel vormt de eerste grootschalige ontwikkeling in de Zuidplaspolder. De opgave is de ontwikkeling van een onderscheidend en bijzonder woonmilieu in een groene en blauwe setting. Het programma omvat ca. 1500 woningen in een gemiddelde bruto-woningdichtheid van 9 woningen per hectare.

Van het totale plangebied moet 15 % oppervlaktewater worden (ten minste 10% bij een peil van – 5,95 NAP), als onderdeel van het nieuwe landschap. In opdracht van de Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder C.V., de gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel en de provincie Zuid-Holland is een Masterplan Rode Waterparel opgesteld.

In de specifieke water- en bodemgesteldheid is aanleiding gevonden voor de transformatie van zeer efficiënt verkaveld agrarisch gebied tot een meer gevarieerd landschap, opgebouwd uit natuur en verschillende groene en blauwe woonmilieus.

De inhoud van de woonmilieus is mede gevormd op basis de marktvisie voor de Rode Waterparel waaruit blijkt dat de Rode Waterparel interessant kan zijn voor twee doelgroepen: de 'extensieven' en de 'onafhankelijken'.

Een extensief woonmilieu trekt mensen aan die op zoek zijn naar een ruime en comfortabele woning in een bijzonder landschap. Het onafhankelijke woonmilieu trekt mensen aan die op zoek zijn naar een rustige woonomgeving in een aaneengesloten landschap, waar nabijheid van voorzieningen niet nodig wordt gevonden. Gemeenschapsgevoel wordt door beide groepen belangrijk gevonden. Verder is het van belang dat de Rode Waterparel niet alleen een aantrekkelijke plek is om te wonen, maar ook een recreatieve betekenis krijgt voor de (wijde) omgeving.

Visie op de inrichting van het plangebied

De huidige ruimtelijke kwaliteit van de Zuidplaspolder is karig. Lang geleden werd de ondergrond van de polder gevormd door de oerkracht van de zee. De kreken verzandden en veenmoeras overgroeide de zeekleibodem. In de Gouden Eeuw is het veen afgegraven en ontstond het meer, de Zuidplas. Toen het meer rond 1830 werd drooggemalen, kwam de oude zeebodem weer te voorschijn. Op sommige plekken werden de oude, grillige kreken weer zichtbaar als iets hogere delen in de polder. De prachtige slinger van deze zogeheten kreekruig vormt de basis van het nieuwe romantische landschap.

Op de hogere, en daarmee drogere, kreekruig kan een parkachtige omgeving worden ontwikkeld, het Kreekruigpark. Een verkeersroute slingert mee met de kreekruig. De route verbindt clusters van woningen die op de hoogste plekken staan. Door de vorm de kreekruig en de begrenzing van het plangebied is er sprake van drie waterrijke plandelen, de WaterParels, met voor iedere WaterParel een eigen woonmilieu. Het masterplan spreekt van 'rietslagen', 'rietkreken' en '-eilanden'.

In de waterrijke gebieden wordt een hoge ecologische kwaliteit nagestreefd. Vanwege de bijzondere kleisoort die op diverse plaatsen in de ondergrond voorkomt biedt dit bijzondere kansen voor een gezonde waterkwaliteit met helder plantenrijk water. Deze voedselarme omstandigheden met bijbehorende waterplanten en waterfauna zijn vergelijkbaar met Brabantse vennen.

In het Kreekruigpark is ruimte voor recreatieve voorzieningen zoals een country-club en een klein strandje, deze zijn vooral bedoeld voor de bewoners van het plangebied.



Het leidend motief in de Waterparel is duurzaamheid. Woningen worden voorzien van de modernste energiebesparende technologie en er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Zuidplaspolder biedt voor benutting van bodemwarmte. Maai- en snoeiafval zal lokaal worden hergebruikt als compost. Daarnaast biedt het natuurlijke waterbeheer de mogelijkheid water beter vast te houden binnen het eigen gebied.

De combinatie van het parkachtige ontwerp van de kreekruig en de rijke natuurwaarden van de toekomstige waterparels leveren een zeer aantrekkelijk beeld op, dat straks van veraf zichtbaar is. Het contrast tussen de intieme wereld van de WaterParels en de polder met de lange, rechte lanen, linten en tochten geeft de hele Zuidplaspolder meerwaarde; een eigentijdse vorm van romantiek, gebouwd op basis van de meest innovatieve ideeën en technieken van Nederland-waterland.

De WaterParels kunnen aantonen dat het veilig en mooi wonen is in de diepste polder van Nederland.

Watersysteem

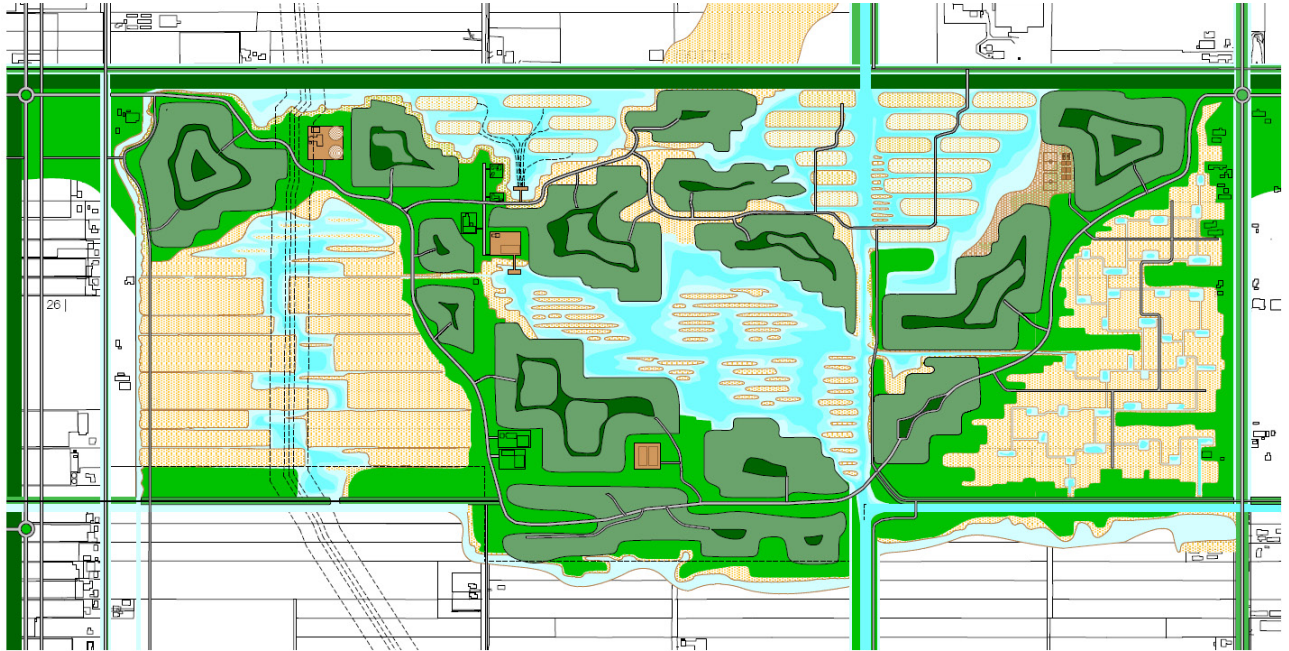
Water is de sleutel voor de ruimtelijke kwaliteit van de WaterParels. In een diepe polder als de Zuidplaspolder - de Rode Waterparel ligt vlakbij het diepste punt van Nederland (NAP – 6,74 m) - wordt normaal gesproken water uit de polder weggemalen, zodat boeren het land kunnen bewerken. Hiervoor zijn de vele kavelsloten en poldertochten nodig en is het polderpeil ingesteld op agrarisch gebruik. Het woon- en natuurlandschap van de Rode (en Groene) Waterparel vraagt echter om een ander waterbeheer. Het doel is hier een robuust, ecologisch gezond en ruimtelijk passend watersysteem te creëren dat bestand is tegen toekomstige klimaatverandering.

Waterkwaliteit

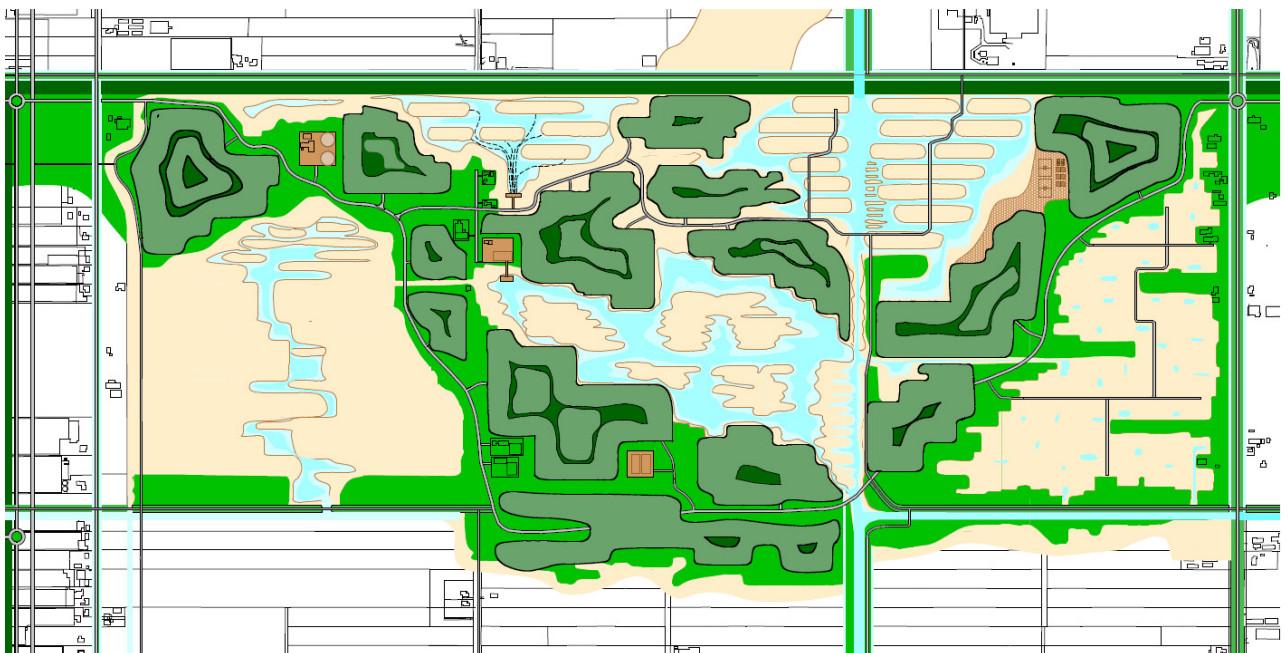
Voor goede waterkwaliteit in waterwoonmilieus gelden andere normen dan voor natuur en agrarisch water. Helder, schoon en voldoende diep water is doorslaggevend voor een aantrekkelijk woonmilieu. Om die prioritaire aspecten te ontwikkelen is een systeem van smalle slootjes, die een bodem hebben van katteklei, die niet beïnvloed wordt door gebiedsvreemd water en die regelmatig wordt geschoond (zodat de verse katteklei vrijkomt), een goede basis voor een gezonde waterkwaliteit die nu ook al kenmerkend is voor een groot aantal kattekleisloten in het gebied). Het water dat van wegen en woningen komt wordt 100% afgekoppeld op het oppervlaktewater. Het devies is het schone water vast te houden en alleen in bijzondere gevallen water te lozen op de boezem. In een waterwoonmilieu is het van het grootste belang dat de nieuwe bewoners zich de ruimte toe kunnen eigenen, zodat ruimte ontstaat voor gemeenschappelijk beheer.

Waterpeil

Door het waterpeil in de Waterparel te verhogen worden de lage delen natter, terwijl de hogere delen nog droog blijven. Het minieme reliëf in de polder is dan zichtbaar en beleefbaar. Maximaal 15 % van het plangebied wordt oppervlaktewater. In de lage delen van de Waterparel komt katteklei voor, een bijzondere bodemsoort die zorgt voor voedselarm en helder water. Door de 'pyrietmotor' in de katteklei ontstaat een bijzondere waterkwaliteit. In de Rode Waterparel is de pyrietmotor minder actief dan in de Groene Waterparel, in de wetenschap dat het beheer van de oevers en sloten voor een groot deel op de woongemeenschappen zal rusten. Daarom is het zelfzuiverend vermogen van het water uitgangspunt. Door de bijzondere waterkwaliteit gedijen zeldzame oeverplanten en daarom is in de lage delen de oeverlengte zo groot mogelijk.



natte periode Rode Waterparel (bron: BVR en Van Bergen Kolpa Architecten)



droge periode Rode Waterparel (bron: BVR en Van Bergen Kolpa Architecten)

Het hoogwaardige water blijft schoon door voedselarm water naar voedselrijk water te laten stromen en niet andersom. Om bij veel neerslag voldoende water te kunnen opvangen en in droge periodes geen tekorten te krijgen in het gebied, is een flexibel peil nodig. Dit betekent dat het waterpeil mag stijgen en dalen binnen een zekere marge. Uitgegaan is van een peilfluctuatie. Door de natuurlijke peilfluctuatie ontstaat een bijzondere karakteristieke eigenschap voor iedere WaterParel: het landschap transformeert. Wanneer het waterpeil op z'n hoogst staat, na hevige neerslag of in de winterperiode, zijn de WaterParels het grootst. Hier en daar steken kleine rieteilandjes boven het water uit. Zakt het water in drogere tijden dan krimpen de WaterParels en komt een onverwachte wereld van eilandjes, dammetjes en rietlandjes boven water. De oeverlengte neemt door dit reliëf onder water enorm toe, wat bijdraagt aan een goede waterkwaliteit.

In de hele Rode Waterparel is rekening gehouden met zichtlijnen over de plasjes en watergangen. Ook zijn er verschillende typen watermilieus van slootjes met zeldzame oeverplanten, krekken met grillige rietoever, kommen met varenbiezen en zeggenrijk veenmosrietland, die door opgaande begroeiing zijn omsloten tot plassen met eilandstructuren die soms kopje onder gaan. De meest voorkomende waterdiepte is ongeveer 40 tot 80 centimeter. Hier en daar zijn diepere delen gegraven waar altijd water zal staan van ongeveer 80 tot 120 centimeter. Om te voorkomen dat grotere wateroppervlaktes troebel raken is hier een zandbodem aangebracht. De waterpartijen zijn overal aangelegd met zogenaamde plasbermen. Dit zijn ondiepe oevers met 10 tot 40 centimeter water die echter nooit droogvallen. Dat mag ook niet gebeuren, omdat de aanwezige katteklei met zuurstof reageert en zijn bijzondere kwaliteiten verliest. Bij de aanleg van WaterParels moet hier zorgvuldig rekening mee worden gehouden. Op dit moment doorsnijdt een aantal poldertochten de Rode Waterparel. Eén daarvan, de Vierde Tocht, zal over de hele lengte worden verbreed tot ca 18 meter met een normaal diepgelegen polderpeil. De gehele tocht krijgt een ecologische oever. Tocht en oever vormen samen een ecologische verbindingszone van 30-50 meter breed.

Ecologische verbindingszone

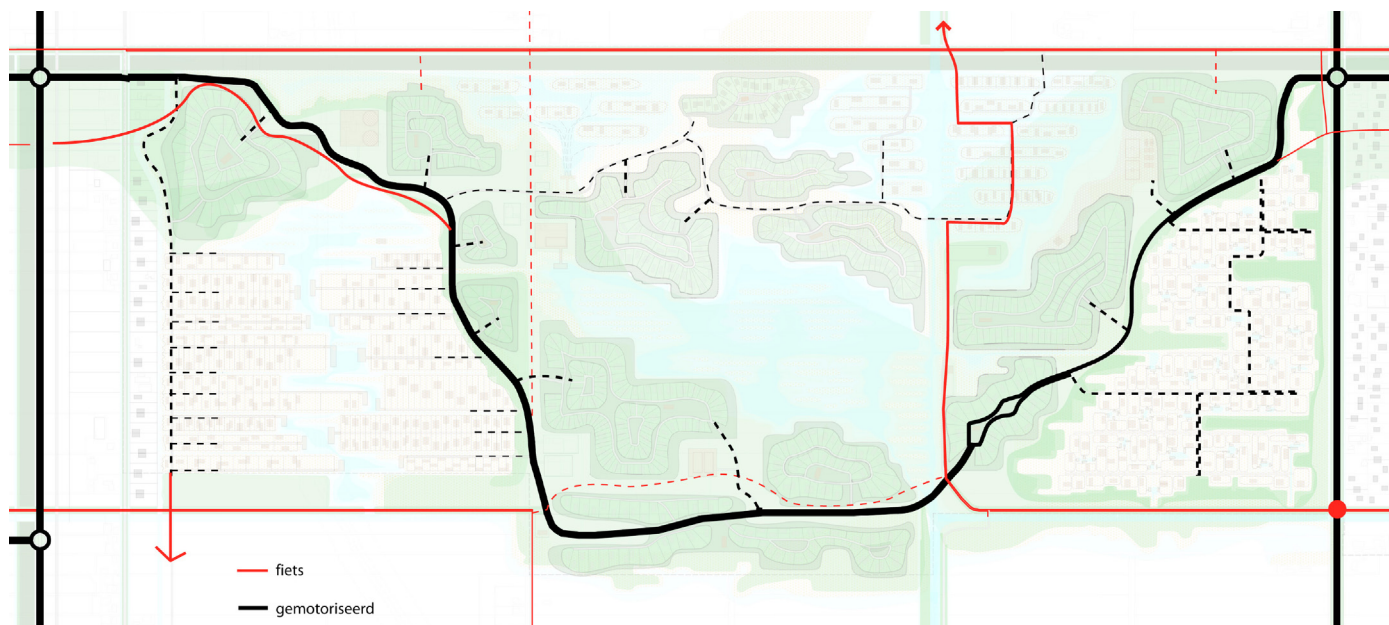
In het streekplan Zuid-Holland Oost is binnen het plangebied Rode Waterparel een ecologische verbindingszone geprojecteerd als onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Deze ecologische verbindingszone kruist het plangebied.

De beoogde natuurontwikkeling in het plangebied draagt al voor een belangrijk deel bij aan de realisering van deze zone. Het bestemmingsplan zal er voor zorgdragen dat de realisatie van de ecologische hoofdstructuur ook in de overige functieontwikkeling zoals de woongebieden is gewaarborgd.

De Groene Kreekrug

De kernkwaliteit van de natuur is de ontwikkeling van het kreekruglandschap dat nu nauwelijks herkenbaar is in de Zuidplaspolder. De concentratie van bebouwing en infrastructuur volgt de kreekrug. Voor de ontwikkeling van een woonmilieu met een prettig klimaat is het van groot belang dat bomen en soortenrijke graslanden op en langs de kreekrug kaderstellend zijn.

Water en de schaduw van bomen verschaffen koelte en kruidenrijke bermen en rietlanden verschaffen kleur. Bomen groeien niet op katteklei of in al te waterrijke gebieden, wel op grond die zavelig, weinig of droog genoeg is en die wordt daarvoor benut. De hoogteverschillen maken de Rode Waterparel totaal anders dan de rest van de Zuidplaspolder. Deze hoogteverschillen zijn goed beleefbaar vanaf het kreekrugpad die over de kreekrug slingert en soms zelfs over de extra



principe infrastructuur Rode Waterparel (bron: BVR en Van Bergen Kolpa Architecten)

hoge delen. Het kreekrugpad biedt prachtige doorzichten over de WaterParels en af en toe ook over het natuurgebied van de Groene Waterparel.

De kreekrug ligt hoger dan de laagste delen in de Rode Waterparel. Het hoogteverschil is vanwege de grote omvang van het gebied op dit moment alleen zichtbaar voor wie het weet. Dat wordt anders wanneer het waterpeil omhoog wordt gebracht, want dan zijn de lage delen veel natter en verandert de begroeiing. Door bovendien de kreekrug op een aantal plekken te verhogen met nog eens maximaal twee meter is het unieke hoogteverschil in de verder vlakke polder beter beleefbaar en optimaal benut.

De verhogingen van de kreekrug is grotendeels gemaakt met de weggehaalde grond van de bovenste 40 centimeter grond in de lage delen. Deze grond is voedselrijk door jarenlang agrarisch gebruik. De hoge delen zijn droger en geschikt voor flinke bomen als es, iep, populier en linde. Verder is meidoorn een kenmerkende soort voor de kreekrug. Op de extra hoge delen liggen ook de woningen. Tussen de opgehoogde delen is het landschap van de kreekrug halfopen en parkachtig. Hier bestaat de begroeiing uit bloemenrijk grasland met hier en daar een boomgroep die wordt omzoomd met meidoornstruweel.

Ter weerszijden van de kreekrug ligt de kreekrugrand, een overgangsgebied tussen de hoge, droge en de lage, natte gebiedsdelen.

De begroeiing van de kreekrugrand bestaat uit grasland en lage boomsoorten. Deze bomen zijn vrucht- en besdragend zodat ze een rijke vogelhabitat vormen. De bloesem geeft de Rode Waterparel in het voorjaar veel kleur. Op de kreekrugrand staan ook woningen.

Voor een deel is dit nat gebied. Tot aan het open water heet dit de kreekrugoever. Hier groeien brede rietkragen en langs de smallere waterlopen komt de bijzondere oeverkruidenvegetatie voor van het voedselarme milieu.

Infrastructuur

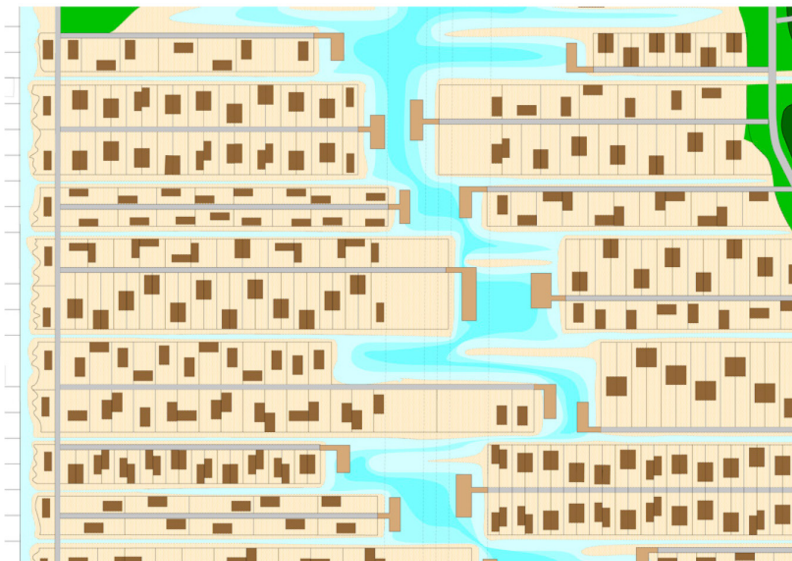
De Rode Waterparel vormt het kwalitatief zeer hoogwaardige woongebied van de Zuidplaspolder. Gezien de toekomstige woonmilieus is dus rekening gehouden met intensief autogebruik, maar de mobiliteit is zo duurzaam mogelijk ingevuld. Het plan bevat circa 1500 woningen. Bij een hoge aanname van de ritproductie van circa 8 autoverplaatsingen per etmaal per woning geeft de Rode Waterparel in totaal circa 12.000 autoverplaatsingen per etmaal. Dit maakt het mogelijk de auto-infrastructuur met minimale verharding en harmonisch in het landschap ingepast is. Dit maakt het ook mogelijk om de auto en de fiets te combineren. De belangrijkste route voor beide is het kreekrugpad. De weggetjes vanaf het Kreekrugpad naar de erven en woongemeenschappen zijn eigenlijk paden, waarop ook auto's mogen rijden. Hier is het rustig, omdat aan elk weggetje maximaal 10 tot 60 woningen liggen. Het zijn veelal doodlopende weggetjes, waar eigenlijk alleen bewoners komen. Deze weggetjes en paden geven vorm aan de overgang tussen publieke ruimte (kreekrugpad) en private ruimten (kavels). Soms zijn deze weggetjes openbare ruimte, soms zijn ze onderdeel van een private woongemeenschap. De fietspaden vormen samen een fijnmazige structuur. Deels gaat het om nieuwe ruime fietspaden van circa 3,5 m breed, deels gaat het om bestaande polderweggetjes van ongeveer dezelfde breedte. Het fietspad langs de Nieuwerkerkerdwarstocht gaat in het midden van het plangebied over in het Kreekrugpad.

Voorzieningen

Aan het kreekrugpad liggen diverse semi openbare (sport)clubs zoals bijvoorbeeld een country-club, dit zijn recreatieve voorzieningen op de schaal van de gehele Rode Waterparel. Een deel van deze voorzieningen zijn in bestaande monumentale boerderijen ondergebracht.



streefbeeld kreekrugkamers (bron: BVR en Van Bergen Kolpa Architecten)



streefbeeld rietslagen (bron: BVR en Van Bergen Kolpa Architecten)

3.4 Woonmilieus

Binnen de diversiteit van het nieuwe landschap komen verschillende woonmilieus. Deze zijn grofweg in te delen in hoge en droge milieus op de kreekrug en waterwoonmilieus in de lager gelegen delen. Deze lager gelegen woonmilieus zijn divers van aard en geven op een verschillende manier invulling aan het wonen in de WaterParels.

Kreekrugkamers

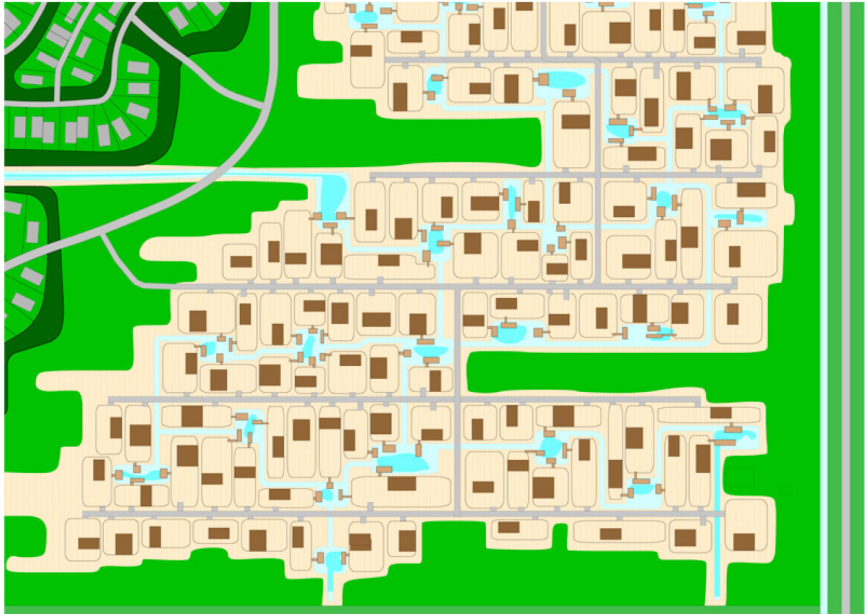
De Kreekrug is hoog en droog wonen binnen de contouren van beschutte bospartijen. De oriëntatie van de heuvels is veelzijdig: soms op water, soms op groen oeverland en soms op rietkragen. De getrapte opbouw van de heuvels garandeert wijds zicht op de landschappelijk bijzondere omgeving. Het beschutte hart biedt ruimte aan kleinschalige woongemeenschapsvoorzieningen als een natuurbad, kinderspeelplaats of beeldentuin. De woongemeenschappen kunnen worden ontsloten door het Kreekrugpad. Soms loopt dit Kreekrugpad langs een woongemeenschap en soms ook er dwars door heen. De meer zelfstandige woongemeenschappen liggen aan een aftakking van het Kreekrugpad en gaan op in het omringende landschap. Het lage Bergse Bos is een mooi voorbeeld van dit monumentale landschap. Binnen de diverse Kreekrugkamers is plaats voor woongemeenschappen van tenminste 15 woningen tot 80 woningen. De kavels liggen gegroepeerd langs kleine buurtwegen. Er wordt geparkeerd op eigen terrein met bezoekersplaatsen langs de weg. De bebouwing varieert in hoogte van 2 tot incidenteel 3 woonlagen.

Rietslagen (WaterParel 1)

De Rietslagen is een waterwoonmilieu dat is gebaseerd op de lange lijnen van het agrarisch landschap. Een aantal aangelegde pieren worden omzoomd door brede rietkragen en slootjes, die in het open water steken met een gemeenschappelijke steiger met klein terrashuisje. De pieren variëren in lengte en breedte, met grote brede kavels en smalle diepe, al naar gelang de gewenste privacy. Het gebied als geheel mondt uit in de natuur van de Groene Waterparel. De Vinkeveense Plassen is een goed voorbeeld van dit oer Hollandse woonmilieu. In de Rietslagen is plaats voor woongemeenschappen van tenminste 5 tot 40 woningen. De kavels variëren in omvang en liggen aan dubbel- en enkelzijdig georiënteerde wegen. Er wordt geparkeerd op eigen terrein en bezoekers parkeren aan het begin of einde van een slag. De bebouwing op de kavels ligt met maximaal anderhalve laag in 2 woonlagen verscholen in het uitgestrekte landschap.

Rietkreeken (WaterParel 2)

In het wat meer droge gebied ligt de exclusieve WaterParel de Rietkreeken. Kleinschalige kreeken met glashelder water worden omzoomd door maximaal ca. 6 individuele woningen op overwegend grotere kavels. De tuinen lopen met een privé steiger of terras uit in de kreekjes. De kreekjes zijn met een slingerende waterloop verbonden tot een parelketting. De kavels zijn onderling gescheiden door brede rietkragen en hebben optimale privacy. Het gebied wordt ontsloten door een zijarm van het Kreekrugpad met daaraan de korte oprijlanen naar de Rietkreekjes. Qua oriëntatie en organisatie laat het gebied zich vergelijken met de 'Duiker Tocht' aan de rand van het Bergse Bos in Hilleegersberg. In de Rietkreeken wordt gewoond in kleine woongemeenschappen tot 15 woningen. De kavels zijn overwegend ruimer en op bijzondere plaatsen extra groot. Bewoners en bezoekers parkeren op de kavel. De woningen hebben maximaal anderhalve laag in 2 woonlagen om het landschappelijke beeld voor iedereen te waarborgen.



streefbeeld rietkreeken (bron: BVR en Van Bergen Kolpa Architecten)



streefbeeld rieteilanden (bron: BVR en Van Bergen Kolpa Architecten)

Rieteilanden (WaterParel 3)

In het iets grotere open water van de noordelijk gelegen WaterParels bevindt zich de meest landschappelijke, de Rieteilanden. Klimaat en seizoenen worden hier duidelijk beleefbaar met een ultiem gevoel van vrijheid. Slechts een beperkt aantal woningen ligt aan de eenzijdige wegen en wordt ontsloten door knuppelpaden over het water. Voor de meest ultieme vrijbuiters zijn er een paar kavels zonder vaste oeververbinding. Het landschap laat zich vergelijken met de eilandenstructuur van de Loosdrechtse Plassen. Op de Rieteilanden wordt gewoond in woongemeenschappen van maximaal 10 woningen. De kavels zijn overwegend ruim van maat en liggen aan een weg langs de loefzijde van elk eiland. Bewoners en bezoekers parkeren op de eigen kavel. De woningen gaan met maximaal 1,5 bouwlaag in 2 woonlagen op in het omringende landschap.

De topparels

Op sommige plaatsen in het landschap ontstaan zeer bijzonder gelegen gebiedjes. Deze 5 topparels staan los van de andere woonmilieus, maar zijn ruimtelijk onderdeel van de grotere landschappelijke elementen binnen het plangebied. Ze liggen soms extra hoog op de Kreekrug met vrij uitzicht over het natuurgebied. Andere liggen aan een eigen intieme waterrand langs de verbrede vierde tocht. Per deelgebied wordt steeds één woning gerealiseerd die het weidse poldergevoel combineert met de schaal van een kleine buitenplaats, of in plaats daarvan een woongebouw in 3 lagen met 10 appartementen.

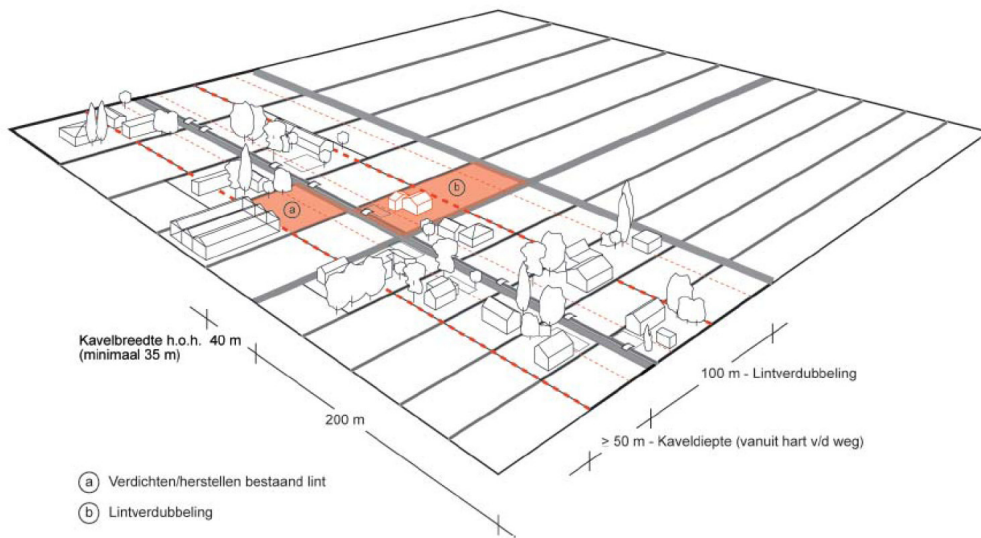
Linten

Naast de WaterParels en Kreekrugkamers in het nieuwe landschap komen ook de linten langs het gebied voor een deel vrij voor herontwikkeling doordat bedrijven vertrekken. De Linten onderscheiden zich van andere woonmilieus in de Zuidplaspolder door een grote variëteit aan woonvormen en functies. In de bestaande linten wordt het agrarisch gebruik van de kavels geleidelijk verdrongen door woningbouw eventueel in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. Variatie in woonvormen en de mogelijkheid om wonen, werken en ontspannen te combineren vormen de kwaliteiten van het wonen in de linten.

De volgende programmaonderdelen dienen te worden gefaciliteerd: herinrichting van de Middelweg, nieuwe fietsverbindingen, woningen en bedrijfswoningen, waterberging en parkachtige inrichting. Daarnaast worden bestaande woningen en bedrijven geconserveerd.

De linten en tochten zullen ook in toekomst het landschapsbeeld van de Zuidplaspolder mede bepalen. Dit raamwerk wordt waar mogelijk steviger in de bomen gezet en deels voor langzaam verkeer ingericht. Autoverkeer blijft mogelijk, toch wordt duidelijk gemaakt dat de auto slechts te gast is. Langs de Middelweg en de tochten wordt beperkt ruimte geboden aan nieuwbouw. Deze is gerelateerd aan schaal en maat van de bestaande gebouwen en kent een ruime en groene opzet. De bestaande gebouwen blijven in de regel gehandhaafd. Daar waar mogelijk worden overige opstallen (zoals ketelhuizen en schuren) gesaneerd (bijvoorbeeld door het toepassen van de 'Ruimte voor Ruimte'- regeling).

In de regelgeving zijn voorwaarden opgenomen waarbij nieuwe woon- en werkgebouwen (of een combinatie ervan) afgestemd zijn op schaal en maat van de bestaande bebouwing. Een ruime setting en een afwisselend beeld behoren tot de hoofdkarakteristieken van het bestaande beeld van het raamwerk. Door middel van bouwregels, betreffende het bebouwingspercentage van de percelen, de woningdichtheid, parkeren op eigen terrein en regels betreffende hoogten en inhoud van nieuwe woningen wordt dit nagestreefd.



principe lintverdubbeling

Voormalige agrarische bedrijven

Gezien de planmatige ontwikkelingen in het plangebied, is de verwachting dat in de komende planperiode agrarische bedrijven worden beëindigd. De vrijkomende bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn onder andere gewild voor bewoning (woonboerderijen) en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.

Om enerzijds ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en anderzijds tegemoet te komen aan de behoefte om passende vervolgfuncties mogelijk te maken, zijn in het bestemmingsplan mogelijkheden, via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, opgenomen voor niet-agrarische vervolgfuncties na beëindiging van agrarische bedrijven.

Deze vervolgfuncties worden alleen toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het agrarisch gebruik is beëindigd;
- vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- bestaande en beoogde landschappelijke-, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

Te denken valt aan wonen/hobbyboer, agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten zoals: hoefsmederij/ veearts, kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, e.d. en recreatieve functies zoals paardenstalling/pension/stalling, kano- roeiboot- of fietsenverhuur, kinderboerderij, kampeerboerderij, e.d .

Openbare ruimte en beheer

De grond in de Rode Waterparel wordt voor ongeveer 50% uitgegeven. Dit betekent dat zeker de helft van het gebied (semi-)openbaar terrein wordt. Dit bestaat uit het parkachtige landschap op de kreekrug, de groenzones van de kreekrugrand, de riet- en oevermilieus van de kreekrugoever en het open water. Een deel van deze landschappelijke eenheden is openbaar toegankelijk. Bij de uitwerking van het Masterplan in deelplannen zal dit verder bepaald moeten worden.

De wegen in de Waterparel zijn grotendeels openbaar terrein: de hoofdontsluiting vanaf de polderwegen, het kreekrugpad, de ontsluitingswegen en recreatieve paden.

Vanwege het wonen in woongemeenschappen zijn delen van de Rode Waterparel semi-openbaar. De woonomgeving is nadrukkelijk bedoeld voor de bewoners, maar is deels toegankelijk voor niet-bewoners. Vooral de centrale WaterParel is een besloten en exclusieve ruimte. De WaterParels verschillen in mate van toegankelijkheid. Op plekken is het voor bezoekers mogelijk om dichtbij het water te komen.

De Rode Waterparel is een gebied met een hoge recreatieve waarde in de toekomst. De mooie oevermilieus, het spiegelende water, de parkachtige weides met boomgroepjes, de bloesembomen, mooie uitzichten en de exclusieve huizen zijn een omweg waard. Dat kan onder andere via de fietspaden van het kreekrugpad en die langs de Nieuwerkerkse Dwarstocht. Ook zijn er ruiterspaden, knuppelpaden en een klein strandje die publiek toegankelijk zijn.

Bij de bijzondere vorm van wonen in kleine woongemeenschappen zijn verschillende organisatievormen van beheer mogelijk. Zo is het goed denkbaar dat het beheer van een deel van het landschap (zowel het openbare deel als het private deel) uitgevoerd wordt door één beheerorganisatie, waarin waterbeheer, natuurbeheer en het beheer van de openbare ruimte samen gaan. Een groot deel van het landschap bestaat uit waterrijke delen en dat vergt een bijzondere vorm van beheer. Waterbodems moeten periodiek worden geschoond en de riet- en grasbegroeiing moet worden gemaaid. Dit levert samen met het onderhoud van

de tuinen van bewoners en het grasland van het Kreekpark, veel groenafval op dat binnen het plangebied kan worden hergebruikt; hout voor de houtkachels en voor bouwstoffen, riet voor de daken van de woning, wilgentenen voor kantbeschoeiing en tuinschermen, hooi en gras voor de lokale manege en voor compostering van de tuinen. Het natuurlijke karakter van het gebied en de hoeveelheid oppervlaktewater bieden ruimte om natuurlijke verlandingsprocessen toe te staan. Hierdoor kan de woonomgeving in de tijd ook veranderen.

- Nadere afspraken zijn nodig over de precieze taakverdeling. Hiertoe zal tijdens de uitwerking een groenbeheerplan worden opgesteld, waarin het ontwikkelingsbeheer en instandhoudingbeheer is uitgewerkt.

3.5 Conclusie

Bij de juridische vertaling van het masterplan is uitgegaan van een integrale planontwikkeling van het deelplan Rode Waterparel als onderdeel van de Zuidplasontwikkeling. Binnen het deelplan Rode Waterparel wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming van bestaande woningen en (agrarische) bedrijven en het nieuwe woongebied met natuurontwikkeling. Uit oogpunt van flexibiliteit is in het plan rekening gehouden met een gefaseerde aanleg van het nieuwe woongebied, waarbij de verhouding woongebied en natuur in de tijd kan wijzigen. Hier wordt dus vastgehouden aan het beginsel van integrale ontwikkeling.

De juridische vertaling bestaat uit het positief bestemmen van bestaande woningen en bestaande bedrijfsbebouwing. Langs de linten en ter plaatse van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing worden via respectievelijke uitwerkingsregels en wijzigingsbevoegdheden mogelijkheden geboden voor woningbouw en kleinschalige bedrijfsontwikkeling met handhaving van het gemengde karakter.

Het nieuwe woongebied met maximaal 1.500 woningen is voor een gedeelte globaal bestemd als uit te werken gebied waarbij de beoogde stedelijke milieus zorgvuldig zijn vastgelegd in uitwerkingsregels. Het uitwerkingsgedeelte omvat ca. 1.000 woningen. Een deel van het toekomstig woongebied heeft in aanvang de bestemming natuur en kan reeds tijdens de planperiode met geheel of gedeeltelijk gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen worden omgezet voor maximaal 500 woningen en onder voorwaarde van de zorgvuldige totstandkoming van de beoogde stedelijke milieus.

Door de bestemming ten behoeve van natuur en water en de dubbelbestemming natuur-landschap op de overgang van het water naar woongebied zijn voldoende garanties ingebouwd om in overleg met het Hoogheemraadschap tot een verantwoorde waterhuishouding te komen. Hierbij spelen de Keur en het Waterbeheerplan een belangrijke rol.

4. ONDERZOEK EN MILIEU

4.1 Inleiding

Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan is uitgebreid onderzoek verricht. Centraal staat daarin het planMER (Stuurgroep Rode Waterparel, planMER Bestemmingsplan Rode Waterparel, Haskoning, november 2008). Verder is door de Milieudienst Midden-Holland een Milieukundig referentiekader opgesteld (september, 2008) voor de huidige milieusituatie dat onder meer als uitgangspunt dient voor de planMER. Voor de regionale infrastructuur is wordt een aparte m.e.r. procedure doorlopen. Op onderdelen is daarvan tevens gebruik gemaakt (MER Zuidplas Regionale Infrastructuur (MERinfra), Provincie Zuid-Holland, versie 3.0, december 2008).

Dit hoofdstuk beschrijft in het kort de resultaten van het milieuonderzoek en de belangrijkste conclusies voor het bestemmingsplan. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het planMER dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld en de genoemde onderzoeksrapportages.

Voor alle aspecten, waarvoor op basis van regelgeving of jurisprudentie gerichte eisen worden gesteld aan een bestemmingsplan, komt in dit hoofdstuk achtereenvolgens aan de orde:

- een korte schets van de beoogde ontwikkeling in relatie tot het betreffende milieuaspect;
- het relevante toetsingskader (de wettelijke normstelling en het beleid);
- een verantwoording van het uitgevoerde onderzoek met een samenvatting van de onderzoeksconclusies;
- een conclusie over de aanvaardbaarheid van het plan gelet op de normstelling en het beleid.

Als onderdeel van de conclusies wordt indien relevant aangegeven op welke wijze de uitkomsten van het onderzoek in de juridische regeling van het bestemmingsplan zijn verwerkt.

4.2 PlanMER

Beoogde ontwikkeling

In de huidige situatie bestaat het grootste deel van het plangebied Rode Waterparel uit grondgebonden landbouw in het centrale deel en ten noorden van de Middelweg en voornamelijk grasland in het westelijk deel. Aan de zuidwestzijde en de noordwestzijde bevinden zich kassencomplexen en bedrijven. Het gebied is 230 ha groot. De woningbouw in de Rode Waterparel zal in een lage dichtheid (maximale gemiddelde dichtheid van 9 woningen per ha) gerealiseerd worden (Projectbureau RZG Zuidplas, 2005). Omdat de voorgestane ontwikkelingen in de Rode Waterparel niet passen in de vigerende bestemmingsplannen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Toetsingskader

In bijlage C van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven voor welk type projecten een milieueffectrapportage moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt. Doel van de mer-procedure is ervoor te zorgen dat milieuaspecten volwaardig worden meegenomen in de besluitvorming, in dit geval de vaststelling van het bestemmingsplan.

Resultaten planMER

Bij de afbakening van het milieueffectrapport wordt onderscheid gemaakt in reikwijdte en detailniveau. Met reikwijdte wordt de breedte van te behandelen onderwerpen en milieugevolgen bedoeld. Met detailniveau wordt bedoeld op de mate waarin wordt ingegaan op de te behandelen onderwerpen en milieugevolgen.

Reikwijdte

Het planMER gaat in op alle ontwikkelingen en activiteiten die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. De milieubeoordeling is niet zozeer gericht op de afzonderlijke ontwikkelingen en activiteiten, maar op de milieuthema's waar deze ontwikkelingen en activiteiten op aangrijpen dan wel effect op hebben. De te beoordelen milieuthema's zijn tevens geselecteerd aan de hand van de kenmerken van het gebied en de aan het project gerelateerde besluiten, wet- en regelgeving en beleid. Naar aanleiding hiervan staan de volgende thema's in het planMER centraal:

- Water en bodem
- Landschap, cultuurhistorie en archeologie
- Natuur
- Lucht
- Geluid
- Mobiliteit en bereikbaarheid
- Landbouw
- Externe veiligheid
- Waterveiligheid
- De gebruiksfuncties recreatie en wonen

Detailniveau

Het detailniveau van het planMER dient aan te sluiten bij het detailniveau van het bestemmingsplan. Het planMER zal daarbij de belangrijkste milieueffecten in beeld brengen. De beoordelingscriteria uit het planMER zullen zoveel mogelijk specifiek zijn. De beoordeling is kwantitatief en kwalitatief of beschouwend. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande informatie en onderzoeken.

De verwachte milieueffecten als gevolg van de realisatie van het bestemmingsplan leveren een gemengd beeld op. Er treden negatief beoordeelde effecten op voor landschap, cultuurhistorie, archeologie, geluid, mobiliteit, landbouw en externe veiligheid. De effecten voor de overige thema's worden overwegend neutraal tot positief beoordeeld (zie tabel Overzicht beoordeling van effecten). De effecten die samenhangen met de doelstellingen van de ontwikkeling in de Rode Waterparel (een onderscheidend en bijzonder woonmilieu in een groene en blauwe setting, waar op een duurzame manier kan worden gewoond met een recreatieve betekenis voor de omgeving) worden in het algemeen positief beoordeeld. Met de keuze voor deze ontwikkeling worden een aantal waarden die kenmerkend zijn voor de huidige situatie van het gebied negatief beïnvloed.

Thema	Aspect	Criterium	Beoordeling
Water en bodem	Watersysteem	Bijdrage aan opgave voor waterberging	+
		Invloed op robuustheid watersysteem	0
		Invloed waterpeilen op de bestaande functies en infrastructuur	0
	Waterkwaliteit	Invloed op chloridegehalte	+
		Invloed op eutrofiering	+
	Bodem	Grondverzet (hoeveelheden)	0
		Bodemkwaliteit (chemisch en fysisch)	+
Natuur	Natuurwaarde	Invloed op ecologisch relevante sturende ssen en factoren	+
		Invloed op flora en fauna (beschermde soorten en/ of Rode Lijstsoorten)	+
		Invloed op PEHS	-
		Invloed op beschermde gebieden	0
Landschap, cultuurhistorie en archeologie	Landschappelijke waarden	Invloed op beleving	-
		Invloed op karakteristieke elementen	0/-
	Cultuurhistorische waarden	Invloed op cultuurhistorische waarden	-
	Archeologische waarden	Invloed op archeologische waarden	-
Lucht	Luchtkwaliteit	Wijzigingen concentraties PM10 en NO2	+
Geluid	-	Wijzigingen geluidsniveau	-
Mobiliteit en bereikbaarheid	-	Aantal verkeersbewegingen	-
	Openbaar vervoer	Toetsing doelstelling	(-)
	Langzaam verkeer en ontsluiting op hoofdwegenstructuur	Toetsing doelstelling	+
	-	Verandering areaal landbouwgrond	-
		Wijzigingen in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR)	-
Externe veiligheid		Gevolgen van een mogelijke dijkdoorbraak	0
Waterveiligheid			
Gebruiksfuncties	Recreatie	Invloed op recreatieve gebruikswaarde	+
	Wonen	Aantrekkelijkheid woonomgeving	+

Tabel Overzicht beoordeling van effecten (bron planMER)

Monitoringsprogramma milieugevolgen

Een beschrijving van de voorgenomen monitoringsmaatregelen is bedoeld om onvoorziene negatieve gevolgen in een vroeg stadium te kunnen identificeren en passende herstellende maatregelen te kunnen nemen. Monitoringmaatregelen worden voorgesteld voor de waterkwaliteit. Het is van belang om de waterkwaliteit vanaf het begin goed te volgen om te zien of de verwachte verbetering van de waterkwaliteit ook daadwerkelijk optreedt. Op basis van de resultaten kunnen eventueel aanvullende maatregelen worden overwogen. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het mogelijk maken van een grotere peilfluctuatie waardoor meer relatief schoon neerslagwater in het systeem kan worden vastgehouden (zie ook par 5.3 planMER).

Daarnaast wordt voorgesteld om de vegetatieontwikkeling langs de ecologische verbindingzones te monitoren om te kunnen volgen of de vegetatie zich in de gewenste richting ontwikkeld.

Aanbevelingen voor optimalisatie

In de planMER wordt aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling naast enkele negatieve effecten vooral neutrale of positieve effecten heeft. Voor de gesignaleerde negatieve effecten worden zijn waar mogelijk mitigerende maatregelen benoemd (zie par. 4.6 planMER). Daarnaast kunnen sommige van de neutraal en positief beoordeelde effecten versterkt worden door het toepassen van bepaalde maatregelen. De aanbevelingen worden hieronder voor de betreffende thema's besproken. Daarbij worden tevens de eerder genoemde mitigerende maatregelen als aanbevelingen meegenomen.

Water en bodem

In het nieuw aan te leggen watersysteem is sprake van een beperkte toegestane peilfluctuatie. Hierdoor is de bergingscapaciteit van het watersysteem en daarmee de mogelijkheden voor het eigen broek ophouden voor wat betreft de watervoorziening van het gebied beperkt. Om de bergingscapaciteit en daarmee de waterkwaliteit verder te verbeteren wordt daarom geadviseerd om nader onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden voor toepassing van een grotere peilfluctuatie.

Ten behoeve van de uitwerking van het Masterplan wordt aanbevolen om het voorkomen en de diepteligging van de in het gebied aanwezige kattenklei nauwkeurig in beeld te brengen. Kattenklei kan een bijdrage leveren aan een bijzonder voedselarm aquatisch milieu omdat het aanwezige fosfaat in het oppervlaktewater gebonden wordt aan de kattenklei. Daarvoor is zekerheid nodig dat de kattenklei nergens droog kan vallen, omdat dit anders juist verzuring in de hand werkt.

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Voor ontgravingen op de kreekrug (bijv. voor woningen) wordt aanbevolen om nadere voorschriften op te nemen in het bestemmingsplan in verband met de verwachte aanwezigheid van archeologische waarden aldaar.

Natuur

In het huidige Masterplan worden niet alle in de PEHS voorziene ecologische verbindingzones gerealiseerd. Aanbevolen wordt om ook de overige verbindingzones mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Er zijn nog geen concrete plannen voor de invulling van de openbaar vervoervoorzieningen in het plangebied van de Rode Waterparel. Aanbevolen wordt om hier op korte termijn beleid voor te ontwikkelen en de uitwerking hiervan mee te nemen bij de verdere concretisering van het Masterplan.

Toetsingsadvies Commissie MER

In haar advies van 23 april 2009 (rapportnummer 2167-70) stelt de Commissie ten aanzien van watersysteem en oppervlaktewaterkwaliteit: de Commissie adviseert het diepgaande onderzoek af te wachten, alvorens de locaties en inrichting van woningbouw en waterpartijen vast te stellen. Aanbevolen wordt de water- en nutriëntstromen goed te kwantificeren. Belangrijk hiervoor is in ieder geval het onderzoek naar:

- De kwelvermindering door de peilopzet in relatie tot de waterberging en daarmee de mogelijkheden om de inlaat van gebiedsvreemd water te voorkomen;
- De mate en diepte van fosfaatverzadiging van de bodem;
- De verspreiding en de diepte van pyriet- en kattekleivoorkomens;
- De werking van katteklei in de fosfaatbinding.

De Commissie stelt in haar advies ten aanzien van de provinciale ecologische hoofdstructuur: de Commissie adviseert om de voorgenomen ecologische verbindingen nader uit te werken wat betreft ambitieniveau, doelsoorten en randvoorwaarden. Zij adviseert de daaruit volgende globale ruimtelijke reservering en vormgeving te betrekken bij het basisontwerp van het plangebied, mede naar aanleiding van de resultaten van de nadere onderzoeken naar het watersysteem.

Conclusie

In de regels van het bestemmingsplan zijn waarborgen aangegeven wat betreft de vaststelling van het peil in overleg met het Hoogheemraadschap.

Wat betreft archeologie zijn in het bestemmingsplan gebieden aangegeven die primair bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Tevens geldt voor deze gebieden een aanlegvergunning.

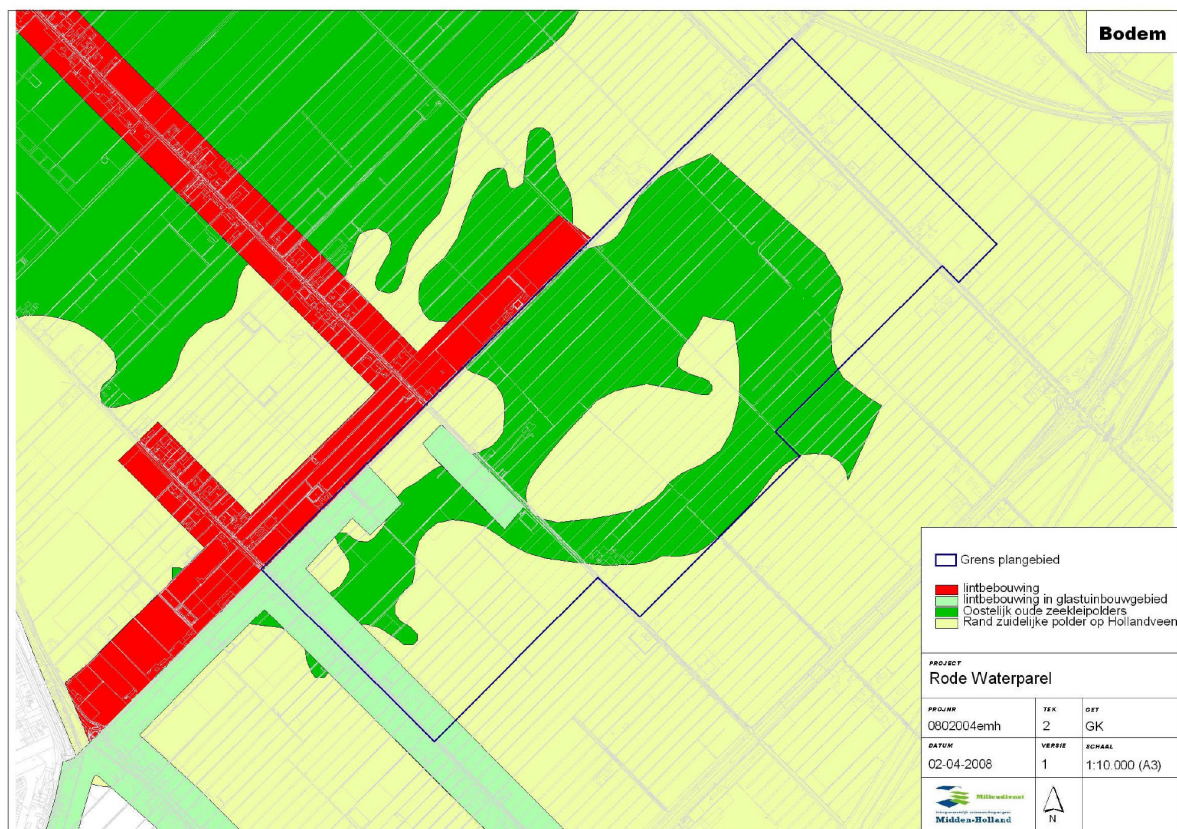
In het bestemmingsplan zijn alle in het streekplan aangegeven ecologische verbindingen in de planvorming opgenomen.

4.3 Bodemkwaliteit**Wettelijk kader**

Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemming) wijziging. In de praktijk wordt begonnen met een BIS-toets die eventueel uitgebreid kan worden met achtereenvolgens een vooronderzoek conform de NVN 5725 en een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dan wel een daarvan afgeleid grofmaziger onderzoek dat is toegesneden op het stadium van planvorming.

Het uit te voeren bodemonderzoek kan ook worden gebruikt of is noodzakelijk ten behoeve van andere (wettelijke) kaders, namelijk:

- Woningwet: Op basis van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er wordt gebouwd op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers. Dit wordt voorkomen met het uitvoeren van bodemonderzoek. De Milieudienst heeft voor de regio Midden-Holland de Nota Bodemkwaliteit bij bouwen, april 2003, opgesteld, waarmee rekening dient te worden gehouden;
- Wet milieubeheer: nulsituatie voor te realiseren bedrijfsbestemmingen;



bodemkwaliteitskaart (bron: Milieudienst Midden-Holland)

- Grondtransactie: aan- en verkoop van terreinen.

De gemeenten Nieuwerkerk aan den IJssel en Moordrecht beschikken over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en over bijbehorend grondstromenbeleid. Dit betekent dat grondverzet conform de regels van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet in principe mogelijk is. Van het plangebied Rode Waterparel is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) informatie verzameld over de volgende onderwerpen:

- Voormalige bedrijven (Bio-b);
- Huidige bedrijven;
- Tanks;
- Dempingen (Bio-s);
- Wbb locaties;
- Bodemonderzoeken;
- BSB deelname (Bodemsanering op in gebruik zijnde bedrijfsterreinen);
- Toepassing grond (grondwerken);
- Bodemkwaliteitskaart en Grondstromenbeleid.

Met het onderzoek is alleen in kaart gebracht welke bodeminformatie binnen de grenzen van de deelgebieden bij de Milieudienst bekend zijn. Bij nader onderzoek ten behoeve van ontwikkelingen dienen, conform NVN 5725, ook omliggende percelen te worden onderzocht.

Resultaten

Binnen het plangebied zijn geen Wbb-locaties bekend en is geen grondtoepassing (als bodem of als bouwstof) bekend.

Verspreid over het plangebied zijn, met name ter plaatse van de huidige bebouwing enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarnaast zijn er een aantal huidige en voormalige bedrijven, (voormalige) tanks, BSB-locaties en gedempte sloten aanwezig.

Grondverzet

Binnen het plangebied worden drie bodemkwaliteitszones onderscheiden. Het betreft de zones *Rand zuidelijke polder/ Hollandveen*, *Oostelijke oude zeeleipolders* en *Lintbebouwing in glastuinbouwgebied*. De eerste twee zones, landelijk gebied, zijn redelijk schoon. Grondverzet van onverdachte locaties is hier vrij. Grond uit de zone "Lintbebouwing in glastuinbouwgebied" dient voor hergebruik te worden gekeurd conform het Bouwstoffenbesluit.

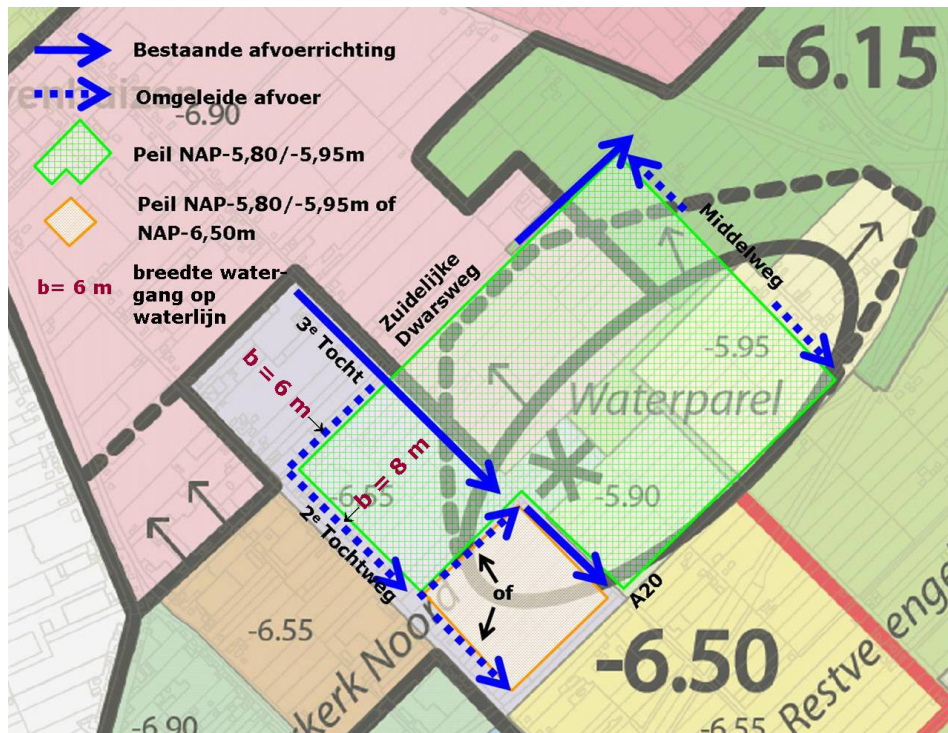
Tanks

Er zijn twee categorieën tanks weergegeven: groene en rode. Groene tanks met KIWA-certificaat zijn (zintuiglijk) onderzocht en kunnen zijn verwijderd. Indien de tank wel nog aanwezig is, hoeft deze formeel niet te worden verwijderd. Rode tanks hebben geen KIWA-certificaat en zijn al dan niet verwijderd. Deze tanks of de plaats waar de tanks hebben gelegen dienen te worden onderzocht middels bodemonderzoek.

Voormalige bedrijven

De Dnsx-score (schaal 1 tot 1000) is bepalend voor het al dan niet uitvoeren van een fysiek bodemonderzoek.

Het geeft het risico aan op bodemverontreiniging, waarbij een score van boven de 100 inhoudt dat er mogelijk sprake kan zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de bodemkaart zijn de locaties met een Dnsx < 1 met een groene driehoek aangegeven (niet verontreinigd). De locaties met een Dnsx tussen de 1 en de 100 zijn met een gele driehoek aangegeven (potentieel verontreinigd). De locaties met een Dnsx tussen de 100 en 300 zijn met een oranje



voorwaarden waterhuishouding Rode Waterparel

driehoek aangegeven (potentieel ernstig). Locaties met een Dnsx groter dan 300 hebben een rode driehoek (potentieel ernstig en urgent). Voor beide laatste categorieën geldt dat middels een historisch onderzoek moet worden nagegaan of een vervolgactie noodzakelijk is.

Huidige bedrijven

De huidige bedrijven vallen onder een melding of Wm-vergunning, waarmee voorwaarden ten aanzien van voorkoming van bodemverontreiniging zijn vastgelegd.

Gedempte sloten

Ter plaatse van gedempte watergangen is de kans op bodemverontreiniging groot. Indien op een te ontwikkelen of aan te kopen perceel een sloot is gedempt, dan dient bodemonderzoek plaats te vinden.

BSB-locatie

BSB-locatie wil zeggen dat het betreffende bedrijf bekend is bij de stichting Bodemsanering op in gebruik zijnde bedrijfsterreinen. In de legenda zijn de BSB-locaties in groen en rood weergegeven. Rood wil zeggen dat op de locatie (aanvullend) bodemonderzoek moet plaatsvinden. Groen betekent dat geen vervolgonderzoek hoeft plaats te vinden, de bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn voldoende onderzocht. Wanneer een bedrijf aangesloten is bij de BSB (BSB-deelnemer) wordt bodemonderzoek naar de bedrijfsactiviteiten in dit kader uitgevoerd.

Bodemonderzoek

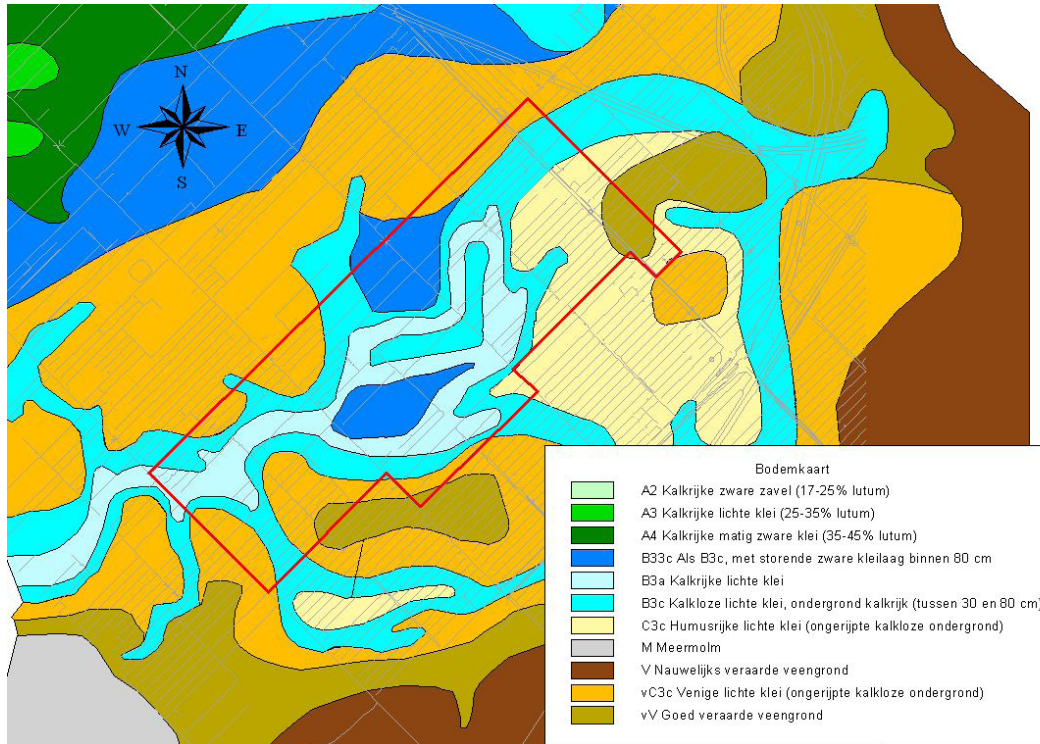
In de legenda van de figuur bodemkwaliteit, Milieudienst Midden-Holland is opgenomen of op de locatie waar het bodemonderzoek is uitgevoerd vervolgonderzoek plaats moet vinden (rood) of niet (groen). Indien is aangegeven dat geen vervolgonderzoek meer nodig is, betekent dat de locatie voldoende is onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. In een ander kader kan wel een vervolgactie noodzakelijk zijn.

Conclusie en advies

Binnen het plangebied is op een beperkt aantal locaties de chemische bodemkwaliteit bekend of tenminste een indicatie van de bodemkwaliteit of een beeld van de potentieel bodembedreigende activiteiten. Het grootste deel van het plangebied is echter nog niet eerder onderzocht. Indien binnen een gebied ontwikkelingen plaatsvinden dient vaak een historisch onderzoek te worden uitgevoerd volgens de NVN 5725. Aansluitend kan de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn, met name ter plaatse van bestaande bedrijfsbebouwing en ter hoogte van de linten.

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal locaties dat bij toekomstige ontwikkelingen extra aandacht op het gebied van bodem behoeft. Op een aantal locaties dient op basis van de voormalige bedrijfsactiviteiten, de (voormalige) aanwezigheid van tanks en/of de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast bevinden zich verspreid over het plangebied diverse gedempte sloten waar aandacht aan moet worden besteed. Indien sprake is van concrete plannen kan de Milieudienst toelichting en advies geven waar en hoe de bodem dient te worden onderzocht.

De gemeenten beschikken over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en over bijbehorend grondstromenbeleid. Afhankelijk van de kwaliteit van de zone mag grond met of zonder keuring worden hergebruikt in de regio Midden-Holland.



bodemkaart (bron: DLG)

4.4 Bodem, grondwater en waterhuishouding (watertoets)

Toetsingskader

Rijksbeleid

Op grond van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) moet voor ruimtelijke plannen een watertoets plaatsvinden, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel negatieve gevolgen voor de waterhuishouding als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen en ruimtelijke ontwikkelingen waar mogelijk te benutten om tot een meer duurzame watersystemen te komen.

Beleid waterschap

Het waterbeheer in de Zuidplaspolder kent een groot aantal problemen. Toen bekend werd dat in de Zuidplaspolder grootschalige ruimtelijke veranderingen op stapel zouden staan heeft het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard daarom vroegtijdig de bestaande knelpunten en gewenste ontwikkelingen in kaart gebracht: eerst in de "Waterkansenkaart Zuidplaspolder", en daarna, meer toegespitst op de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, in het "Bestemmingsplanadvies Zuidplaspolder". Voor het toekomstige watersysteem streeft het Hoogheemraadschap daarin twee doelen na:

- peilgebieden samen te voegen om daarmee het thans sterk versnipperde peilbeheer meer veerkrachtig te maken;
- het vervangen van het huidige systeem van hoge zomer- en lage winterpeilen door een meer natuurlijke peilbeheer.

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarnaast rekening te houden met de specifieke risicogebieden voor onder andere wateroverlast binnen de Zuidplaspolder.

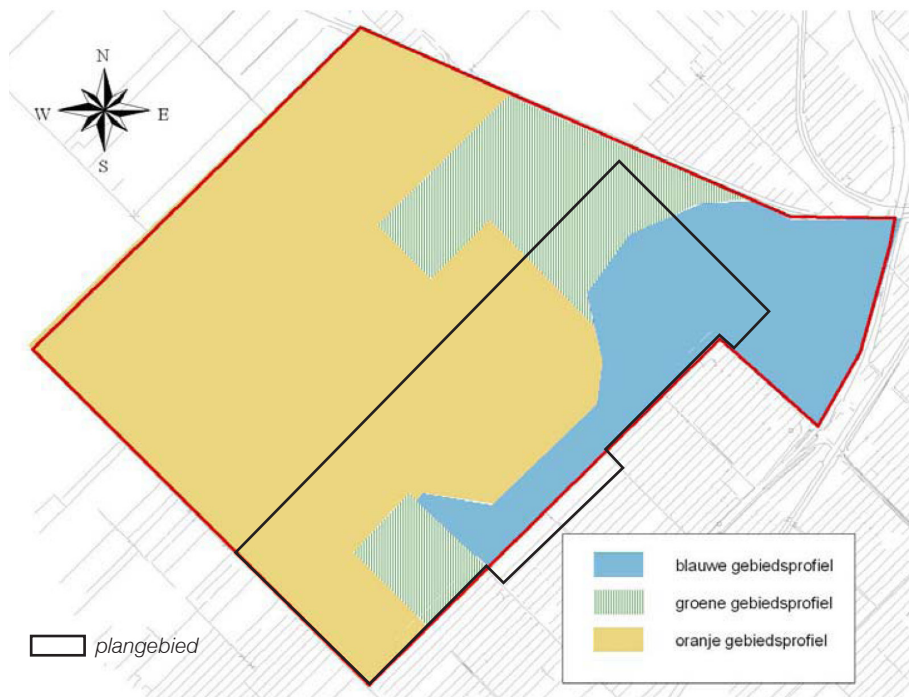
Resultaten van het onderzoek

Voor een analyse van het water-, bodem- en grondwatersysteem en de aanwezige natuurwaarden wordt verwezen naar de Globale systeemanalyses (Haskoning, 2007,2008). hier worden de belangrijkste elementen genoemd die van belang zijn voor een advies over het watersysteem straks. Hieronder worden de bepalende factoren voor het functioneren van het watersysteem nu en straks beschreven.

Bodem

De bodemopbouw in de Rode Waterparel is zeer uniform. In vrijwel alle bemonsterde profielen bestaat de bodem uit klei. De bovenste 10-40 cm bestaat uit klei met een vrij hoog organisch stofgehalte. Op een diepte van circa 50 cm bestaat deze minerale klei in een groot deel van het gebied uit zogenaamde katteklei. Percelen met katteklei in de ondergrond bevinden zich verspreid door het hele gebied, maar de monsterpunten met meest opvallende katteklei kenmerken bevinden zich ten oosten van de Zuidelijke Dwarsweg. Dit sluit aan bij het kattekleigebied in de Groene Waterparel in het gebied ten westen van de A20. Dit sluit ook goed aan bij de bodemkaart waar de kattekleilocaties ontstaan (zie Kaart DLG bodem, DLG).

Aan de bodems zijn in het kader van de globale systeemanalyses nog geen chemische analyses uitgevoerd die zicht geven op de biologische beschikbaarheid van fosfaat, een bepalende factor voor de toekomstige waterkwaliteit. Wel kan gesteld worden dat op basis van de bodemopbouw de meeste potentie voor natuur ligt op de minerale klei (katteklei; C horizonten). Minerale bodems met katteklei op 30-50 cm diepte bevinden zich met name in



gebiedsprofielen water

het gebied ten oosten van de Zuidelijke Dwarsweg. Op enkele plaatsen, vooral centraal in het gebied, ligt deze laag (veel) dieper (zie bijlage 2 Haskoning, 2008).

Grondwater

In het gebied van de Rode waterparel is sprake van een structurele, opwaartse grondwaterstroming (kwel), de omvang van deze kwelstroom (kwelflux) is beperkt (Haskoning, 2008). Hierdoor is ook de invloed van kwel op de oppervlaktewaterkwaliteit beperkt. De oorzaak hiervan is de deklaagweerstand die naar verwachting veel hoger is dan bij het zuidelijker gelegen gebied van de Restveen en groene waterparel. Dit komt door de diepere ligging van geulafzettingen en relatief veel klei. Het gebied lijkt hierdoor meer beïnvloed te worden door regenwater. In het gebied vlak langs de grens met de groene waterparel lijkt mee te spelen dat dit gebied hoger ligt (geulen) en hier wordt een hoger peil gehanteerd zodat de kwel hier als het ware weggedrukt wordt.

Waterpeilen peilgrenzen

Er is in het gebied Rode Waterparel een groot aantal peilvakken (ca. 8). De verschillen tussen de gehanteerde zomer- en winterpeilen zijn zeer gering, (één tot anderhalve decimeter), waarbij het zomerpeil hoger is dan het winterpeil. De meest bepalende factor voor het optreden van kwaliteitsverschillen lijkt de hoogteligging van gebieden te zijn in combinatie met de gehanteerde peilen.

Waterkwaliteit –macrofauna- vegetatie

Karakteristieke macrofaunasoorten worden vooral aangetroffen langs de Middelweg en daarbuiten in het gebied van de Groene waterparel. Ook net buiten de plangrens van de Rode Waterparel, langs de zuidelijke dwarsweg, en net te noorden daarvan is de macrofaunasamenstelling goed te noemen met soorten die een goede waterkwaliteit indiceren. Langs de Vierde tocht is de soortensamenstelling ook goed te noemen (matig soortenrijk).

Waterbodem en grondwatersysteem

Voor het toekomstig watersysteem van de Rode (en Groene Waterparel) streeft het Hoogheemraadschap een aantal belangrijke doelen na:

- Samenvoegen peilgebieden (waardoor het systeem robuuster en ecologische uitwisseling mogelijk wordt);
- Natuurlijke peilfluctuatie binnen bepaalde bandbreedte.
- Ecologische gezond (doelen KRW);
- Onderdeel van en aansluiting op ecologische verbindingen door optimale inrichting en passeerbare kunstwerken.

Integrale synthese

Een groot deel van het gebied Rode waterparel heeft een bodem met kattenklei. De Kattenklei zorgt hier voor nitraatgereduceerde omstandigheden door pyrietoxidatie in de bodem. Hierbij komen ijzerhydroxiden vrij die het fosfaat (uit de waterlaag) binden. De fosfaatconcentraties in het grondwater zijn daardoor laag. Beschikbare gegevens over de waterkwaliteit van het oppervlaktewater (vegetatie, macrofaunasamenstelling) wijzen op voedselarme tot matig voedselrijk water.

In de figuur zijn gebiedsprofielen gegeven die rechtsreeks afkomstig zijn uit de globale systeemanalyse van de Rode Waterparel (Haskoning 2008):

Blauw

Het kattenkleimechanisme speelt vooral in het gebied ten noordoosten van de Derde Tochtweg (blauwe gebiedsprofiel Haskoning, 2008). De grens van

dit gebied is vooral bepaald door het bodemtype en de hoogteligging en het waterpeil. De bodem bestaat hier voor een groot deel uit lichte (humusrijke) klei, afgewisseld met katteklei. Vrij ondiep in de ondergrond (vanaf 40-60 cm diep) bevindt zich vrijwel overal katteklei. De stikstof en fosfaatconcentraties van het oppervlaktewater zijn hier laag. De meest soortenrijke water- en oevervegetaties worden hier gevonden. Hier liggen de grootste kansen voor ontwikkeling van voedselarme (zwak gebufferde) aquatische natuur met bijbehorende flora en fauna.

Groen

In een klein deel van de Rode Waterparel gelegen langs de 3^e Tochtweg en een gebiedje ten noordwesten van de Middelweg (groen in Haskoning) komt lokaal katteklei voor maar dit is minder uitgesproken dan dat in het ten noord oosten van de 3^e Tochtweg. De bodem bestaat hier uit lichte klei. Het gebied ligt iets lager dan het gebied met het blauwe gebiedsprofiel en het oppervlaktewaterpeil ligt hier ook lager (ca. NAP-6,55 m/-6,60 m). Hierdoor is in potentie de invloed van kwel wat groter. De kwelflux is echter zeer beperkt. De afwezigheid van voedselrijke kwel, het relatief extensieve landgebruik op de graslanden en de aanwezigheid van katteklei ondiep in de bodem maken dit gebied wat waterkwaliteit betreft goed. Vanwege de wat lagere ligging (gemiddeld 30 cm lager dan blauwe gebied) en de minder intensieve landgebruik is het gebied ook geschikt voor semi-terrestrische natuur zoals moeras en nat schraalgrasland.

Oranje

Aan de noordrand en west kant van de Rode waterparel bestaat de bodem uit lichte kalkloze klei (oranje gebied in Haskoning). Dit gebied heeft het laagste maaiveld en ook het laagste waterpeil (winterpeil ca NAP -7,10 m tot -7,50 m). Vanwege de lage kwelflux is de invloed van kwel waarschijnlijk gering. Door het hier voorkomende lage peil is de gunstige werking van de katteklei vermoedelijk reeds uitgeput. Zowel het grond- als oppervlaktewater heeft hoge tot zeer hoge concentraties voedingstoffen. Dit wordt veroorzaakt door uitspoeling van meststoffen vanuit de akkers. Door de intensieve akkerbouw is de bodem vermoedelijk tot diep in het bodemprofiel verzadigd met fosfaat.

Samenvoegen peilgebieden en toekomstig peilbeheer

De gewenste toekomstige peilgebiedsindeling is opgenomen in het bestemmingsplanadvies van de Zuidplaspolder (HHSK, juli 2008).

Voor deze gebieden (Groene en Rode Waterparel) houdt het advies het volgende in:

1. De huidige, gestuwde peilgebieden in de Groene Waterparel worden nu doorsneden door hoofdwatgangen op een lager peil. Voorstel is deze gebieden samen te voegen tot één peilgebied. Omdat de raakvlakken van dit peilgebied met de omliggende peilgebieden beperkt zijn, is er een grote keuzevrijheid voor het in te stellen peil.
2. Streef ernaar dat de Rode Waterparel zich kan aansluiten bij het peilgebied van de Groene Waterparel. Bij deze aansluiting kan het voor grotere wateroppervlakten noodzakelijk zijn maatregelen te treffen ter beperking van de beschikbaarheid van voedingstoffen (bijvoorbeeld door de bodem af te dekken met zand).
3. Indien het voor (delen van de) de strook van de beide waterparelgebieden tussen de 2^e en 3^e Tocht niet mogelijk is aansluiting te vinden bij het waterparelpeil, sluit dan aan bij het naastgelegen peilgebied met een beoogd peil van NAP-6,50 m.
4. Voor alle nieuwe peilgebieden geldt dat de wateraan- en -afvoerbehoefte

kan worden beperkt door het kiezen van een bandbreedte van het waterpeil, waarbinnen het peil vrij kan fluctueren. Dat betekent dat in het winterhalfjaar het peil tegen het hoogste peil zal aanzitten en in het zomerhalfjaar meestal zal uitzakken naar het laagste peil van de bandbreedte. Bij neerslag wordt pas water afgevoerd als het hoogste peil van de bandbreedte wordt overschreden. Bij droogte zal alleen water worden ingelaten om het laagste peil van de bandbreedte te handhaven.

5. Daarnaast is het algemene beleid van HHSK (en de Provincie Zuid-Holland) dat geen peilverlagingen meer worden doorgevoerd. Daarbij wordt ook gestreefd naar een zo hoog mogelijk peil om kwel terug te dringen en de bodemstabiliteit te bevorderen.

Voor de deelgebieden van de Rode Waterparel betekent dit:

Blauwe gebiedsdeel rode waterparel:

- Streven naar samenvoeging met de peilgebieden van de Groene waterparel. De exacte peilen worden nader afgestemd in een waterhuishoudingplan. Vertrekpunt is een peil van NAP -5,80/-5,95m omdat dit betekent dat er dan geen peilverlaging mee optreedt.
- Katteklei mag niet droogvallen want het kan sterk verzuren bij verdroging. Bij een laagste peil van NAP- 5,95 m wordt voorkomen dat katteklei verdroogt. Het oppervlaktewaterpeil mag niet wegzakken tot beneden de bodemlaag met katteklei in de sloten en oeverzones. De katteklei bevindt zich vrij ondiep (vanaf 40-60 cm diepte) en heeft een dikte van tenminste 10-40 cm.
- Peilverhoging zal zeker in het blauwe gebiedsdeel leiden tot een verbetering van de waterkwaliteit, vanwege de benutting tot katteklei (pyrietmotor). Het "slootjesrijk" in het noordoosten van de Rode Waterparel geeft hiertoe mogelijkheden.
- Bij deze peilen lopen lager gelegen delen van graslanden gedurende delen van het jaar (winter) onder. Dit kan gepaard gaan met fosfaatmobilisatie met algenbloei of kroosvorming tot gevolg. De voedselrijke toplaag van de lager gelegen percelen moet daarom worden afgegraven, zodat eutrofiëring wordt voorkomen. In lager gelegen gebieddelen, waar door afgraving van de (water)bodem altijd water staat, moet onderzocht worden hoe de fosfaatmobilisatie is. Dit speelt in delen waar de bodem bestaat uit gewone klei (of uitgewerkte katteklei). Mogelijk moet in deze delen een zandlaag worden aangebracht om eutrofiëring tegen te gaan.

Groen gebiedsdeel rode waterparel:

- Er lijken vooralsnog geen bezwaren om de twee lager gelegen groene gebieden aan te sluiten op het peil NAP-5,80 m tot -5,95 m. Als inundatie van oeverlanden zorgt voor eutrofiëring, kan gekozen worden voor een lager peil. De transportleiding (BAL) kan ook reden zijn te kiezen voor een lager deel van dit gebied. In dat geval wordt het peil voor dit deel aangesloten op het peilvak NAP- 6,50 m.
- Katteklei bevindt zich hier lokaal op ca 50- 60 cm diepte en zal bij dit peil niet droogvallen. In combinatie met het afgraven van de bovenlaag (30 tot 40 cm) tot op de minerale kleilaag ontstaan goede uitgangssituaties voor moeras en nat schraalgrasland. Noodzaak en diepte afgraven bovenlaag moet nader worden bepaald.
- Laag gelegen oeverlanden zullen bij het peil NAP -5,80m tot -5,95 m wellicht permanent onderwater staan. Het Masterplan Rode waterparel (BVR,2008) versterkt dit effect door het extra uitgraven van het groene gebied aan de Derde tochtweg. Om eutrofiëring van dit relatief grote openwater tegen te gaan is het zeer waarschijnlijk nodig de nieuw ontstane waterbodem

af te dekken met zand (de katteklei zit hier immers te diep!). Onderzoek naar nalevering van fosfaat en de effecten hiervan op de toekomstige waterkwaliteit in de ontstane plassen moet licht werpen op dit ongewenste effect. Uiterste consequentie is een lager peil te kiezen (NAP -6,50 m). Door het vergroten van de randlengte van de waterpartijen, door de aanleg van oevers, wordt het systeem robuuster voor eutrofiërende stoffen.

Oranje gebiedsdeel Rode waterparel:

- Bij een peil van NAP -5,80 m tot -5,95 m lopen de laag gelegen delen van dit gebied onder. Dit is met name het geval in het centrale deel van de Rode waterparel en in het gebied met de Rieteilanden. Er ontstaan plassen die vanwege de voedselrijke fosfaatverzadigde bodem worden gedomineerd door blauwalgen.
- Om blauwalgenbloei te voorkomen zal de bodem van de nieuw ontstane plasachtige delen, maar ook van de bredere watergangen (> 18 meter) moeten worden afgedekt met een zandlaag van 50 cm dik. Het oranjegebiedsdeel, liggend aan de tweede tocht weg (deelgebied Rieteilanden), kan eventueel ook aansluiten op een lager peil om te grote plassen te voorkomen (NAP -6,50 m).

Maatregelen waterkwaliteit Rode waterparel

Om de waterkwaliteit in de Rode (en Groene) waterparel in de toekomst te laten voldoen aan de ecologische waterkwaliteitsdoelstellingen (GEP/STOWA klasse IV) kunnen 2 typen maatregelen in het gebied worden getroffen:

1. reductie van de belasting met eutrofiërende stoffen waarbij het gaat om zowel de interne als externe belasting met stoffen.
2. Het vergroten van de robuustheid van het systeem door de belastbaarheid te vergroten (hierdoor wordt het systeem robuuster voor de belasting met voedingsstoffen).

Ad 1 reductie van de belasting:

- Transformatie van de Rode waterparel van agrarisch naar combinatie natuur en stedelijk gebied leidt tot een verbetering van de waterkwaliteit door afname van de belasting met voedingsstoffen.
- Peilverhoging zal in grote delen van het gebied Rode Waterparel (en Groene Waterparel) leiden tot een verbetering van de waterkwaliteit door een combinatie van het benutten van katteklei en iets meer wegdrukken voedselrijke kwel).
- Waterbodem afdekken met zand. Dit is mogelijk nodig in blauwe deelgebied, waarschijnlijk nodig in groene deelgebied en zeker nodig in oranje deelgebied (zie onder samenvoegen peilgebieden).
- Beperken hoeveelheid inlaatwater door maximaal gebruik regenwater (zie riolering en waterketen) en flexibel peilbeheer binnen bandbreedte.
- De locatie van een aanvoergemaal hangt samen met de beste waterkwaliteit die voorhanden is. De beste locatie voor een aanvoergemaal lijkt het water uit de Vierde Tocht aan de zuidoostzijde van de Groene Waterparel (in Restveengebied (f003, NAP-6,35/-6,45m).
- Minimale afstand van bomen tot de waterlijn = 12 m. Dit om bladval in het water zoveel mogelijk te voorkomen. Ook langs natuurvriendelijke oevers geen bomen plaatsen i.v.m. beschaduwing en overmatige bladval (overmatige belasting met voedingsstoffen die voedselarme condities teniet doen). Houdt rekening met het soort boom: geen populieren en platanen, wel wilgen.
- Hondenuitlaatzones niet langs de waterkant.

Ad 2: Vergroten robuustheid watersysteem:

- Kies voor slootachtige systemen. De belastbaarheid met voedingsstoffen (o.a. uit de bodem) is in slootsystemen 5 tot 10 maal hoger dan in plassen. Om deze redenen heeft HHSK eerder geadviseerd om geen grote wateroppervlakken aan te leggen. Het Masterplan Rode Waterparel gaat desondanks uit van grote waterpartijen en brede sloten. De kleibodem geeft beperkingen voor de slootbreedte en groot openwater vanwege nalevering en opwerveling met als effect een kroosdek en/of blauwalgen. Beperk de breedte van groot openwater door meer eilanden en dammen aan te brengen. Sloten bij voorkeur niet breder dan 18 meter tenzij afgedekt met zand.
- Ondiep zeer brede waterplantenzones langs de plassen, en langs eilanden vergroten de robuustheid van de waterpartijen voor nutriëntenbelasting. Tuinen daarom bij voorkeur niet uitgeven tot in de oeverzone.
- Zonodig afgraven delen van de voedselrijke toplaag, met name die delen waar semi-terrestrische natuur wordt ontwikkeld (deel blauwe en groene gebieden) of waar de bodem fosfaatverzadigd is (oranje gebiedsprofiel). Op de kreekrug eventuele natuurontwikkeling gericht op bloemrijkgrasland.
- Natuurvriendelijke oevers die de pyrietmoter versterken (katteklei ondiep in de ondergrond). De oevers moeten zo worden vergraven dat een ondiepe oeverzone (plasberm) ontstaat met een flauw aflopend onderwatertalud. Diepte plasberm ca. 40-50 cm waarin katteklei aan het oppervlak ligt. Vanwege de verzuringgevoeligheid mag deze oeverzone niet droogvallen. In dit type gebied horen veel smalle (< 8 m) sloten. Dit type sloot vergt regelmatig onderhoud en is niet geschikt voor (standaard) tuinen aan het water!
- Natuurlijke peilfluctuatie van ca. 20 cm binnen de genoemde bandbreedte, zorgt voor optimale ontwikkeling van oevervegetaties.
- Waterdiepte is afhankelijk van de breedte, bodemstabiliteit en drooglegging: 0,50 m bij breedte 0-5 m (indien mogelijk 0,75); 0,8 m bij 5 – 10 m; 1,0 bij > 8 m.
- In stedelijke gebied minimaal alle openbare oevers natuurvriendelijk uitvoeren. Minimaal één oever van elke watergang natuurvriendelijk. Bedekking (% van totale wateroppervlak) met oevervegetatie is 25%. In natuurgebied beide oevers natuurvriendelijk. Kenmerkende patronen en structuren gebruiken bij vormgeving, geen beschoeiingen.
- Doorstroomcapaciteit van bruggen en duikers mogen de aan- en afvoer van water niet hinderen. De doorstroomcapaciteit moet voldoende zijn, zodat opstuwing wordt voorkomen. In het waterhuishoudingsplan volgen nadere eisen.

Wateroverlast waterveiligheid en waterberging

Er zijn twee invalshoeken om de hoogteligging van de bebouwing (vloerhoogte) te bepalen:

1. Een hoogte van alle vloeren van een gebouw op basis van een drooglegging ten opzichte van het (hoogste) waterpeil om wateroverlast te voorkomen; hiervoor geldt de waarde 1,20m.
2. Een hoogte van de woonvloer ten opzichte van NAP om hogere ligging van de vloer te bereiken dan het inundatieniveau bij een dijkdoorbraak; deze laatste eis is voor het gehele plangebied (dus ook het gedeelte ten noordoosten van de Middelweg) NAP-5,00m.

Afhankelijk van de plaats in de Zuidplaspolder kan één van de twee eisen maatgevend zijn of gelden beide eisen.

Vloerhoogte in De Rode Waterparel

Op basis van waterveiligheid is de benodigde hoogte van de woonvloer NAP-5,00m.

De vloerhoogte op basis van wateroverlast is om twee redenen niet nog niet ingevuld in het bestemmingsplanadvies. De redenen zijn dat de woningdichtheid en daarmee het te realiseren verhard oppervlak in het plangebied lager is dan de standaard. Daarnaast wordt meer wateroppervlak gerealiseerd (15%) dan voor de waterbeheersing strikt noodzakelijk is (nm 10 % gemeten op – 5,95m NAP), waardoor de optredende peilstijgingen lager kunnen zijn. Om deze redenen kan in dit plangebied worden afgeweken van de standaard drooglegging van 1,20m. Het oppervlak van de hoofdwatgangen (tochten) kan niet meegerekend worden voor de benodigde te realiseren wateroppervlak waterberging.

Met een verwacht waterpeil (bovengrens van de bandbreedte; (nader afstemmen Groene Waterparel) van NAP-5,80m wordt bij de woonvloerhoogte die op basis van waterveiligheid is benodigd, een drooglegging van 0,70m bereikt. Deze is te gering. Vooralsnog adviseren wij een drooglegging van 1m. De hoogteligging van de bebouwing komt dan uit op NAP-4,70m.

Een klein gedeelte (ca. 20 ha) van het Rode Waterparelgebied is gelegen ten noordoosten van de Middelweg. Dit deelgebied wordt van de rest van het plangebied gescheiden door de Middelweg en de daarlangs gelegen hoogwatersloten. Om die reden ligt het niet voor de hand dit deelgebied voor wat de waterhuishouding betreft te koppelen aan de rest van de Rode Waterparel. Voor dit gebied geldt dat het wordt aangelegd in het peilgebied waarin het zich bevindt en de voor dat peilgebied gedachte toekomstige ontwikkeling. Dat houdt in dat het gebied zowel kan functioneren bij het huidige zomer- en winterpeil als bij het toekomstige peil.

Huidige situatie: zomerpeil NAP-6,25m en winterpeil van NAP-6,40m. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een flexibel peil met de bovengrens van de bandbreedte op NAP-6,15 m. Benodigd vloerpeil voor wateroverlast: NAP-4,95m. Om de eis voor waterveiligheid lager ligt is de aanleghoogte van NAP-4,95m maatgevend.

Voor het watersysteem van de Rode waterparel gelden ten aanzien van waterkwantiteit de volgende algemene uitgangspunten en normen:

- Het nieuwe grondgebruik moet aan de normering voor wateroverlast voldoen (zie ook tabel 1 paragraaf 4.3. bestemmingsplan advies) normering voor stedelijk gebied en klimaatscenario (Middenscenario 2100 en 20% neerslagtoename);
- Demping = graven; elke demping van openwater moet in natura worden gecompenseerd;
- Het bestaande systeemgedrag mag niet slechter worden;
- Niet afwentelen: het nieuw ingerichte gebied mag de bestaande waterhuishouding (omliggend gebied) niet verslechteren.

Wateraanvoer

Wateraanvoer gebeurt via een (vispasseerbaar) gemaal uit de Vierde tocht aan de zuidoostzijde in het restveengebied (peilgebied f003, NAP-6,35/-6,45m). Waterafvoer via een vispasseerbare stuw die uit komt in het restveengebied.

Gevolgen voor de randen van het plangebied

Ten behoeve van de aanleg van de Rode waterparel worden de waterpeilen verhoogd (Dit geldt op de korte termijn niet voor het deel van het plangebied ten noordoosten van de Middelweg). Voor enkele delen gaat het om een peilverhoging van meer dan 1m.

Dit heeft tot gevolg dat waar het nieuwe peilgebied grenst aan te handhaven bebouwing en wegen maatregelen moeten worden getroffen om deze gebieden te vrijwaren van wateroverlast. Voor zover nu te overzien gaat het om de volgende delen:

- Bebouwing ten noordoosten van de 2e Tochtweg.
Hiervoor zal de 3e Tocht worden verlegd. De omleiding komt in het noordwesten het plangebied binnen (bestaand kunstwerk in de 3e Tocht onder de Zuidelijke Dwarsweg) en volgt de Zuidelijke Dwarsweg. Vervolgens is er evenwijdig aan de 2e Tochtweg een nieuwe hoofdwatgang achter de bebouwing benodigd. Hoe de hoofdwatgang verder loopt (terug naar de 3e Tocht of evenwijdig aan de 2e Tochtweg) is nader uit te werken (hangt mede af van te kiezen peil in dat deel van de Groene waterparel).
- Bebouwing ten zuidwesten van de Middelweg.
Achter de bebouwing van de Middelweg is een nieuw verbinding op het "oude" peil benodigd. Deze sloot hoeft niet per se over de gehele lengte van het plangebied te liggen. Afhankelijk van de verdere uitwerking zou het noordelijk deel een aansluiting naar het noorden (met verbinding naar de hoofdwatgang aan de noordzijde van de Zuidelijke Dwarsweg) kunnen krijgen en het zuidelijke deel een aansluiting naar het zuiden (bermsloot A20).
- De situatie aan de zuidzijde van de Zuidelijke Dwarsweg zal ver moeten worden uitgewerkt. De zuidelijke bermsloot kan naar alle waarschijnlijkheid niet op het peil worden gebracht van de Rode Waterparel.

Riolering en waterketen

- Toepassen gescheiden rioolstelsel gecombineerd met verantwoord maximaal afkoppelen om zoveel mogelijk regenwater te benutten (minder waterinlaat).
- Regenwater zoveel mogelijk zichtbaar afvoeren naar oppervlaktewater via een vorm van een zuivering--> bijv. molgoten, greppels en smalle sloten met karakteristieke verlandingsvegetaties.
- Geen uitlogende materialen toepassen die het regenwater kunnen verontreinigen --> eisen aan bouwmaterialen, geen thermisch verzinkte materialen toestaan, etc.
- Langs watgangen en op afgekoppelde verhardingen mogen geen onkruidbestrijdingsmiddelen worden toegepast.

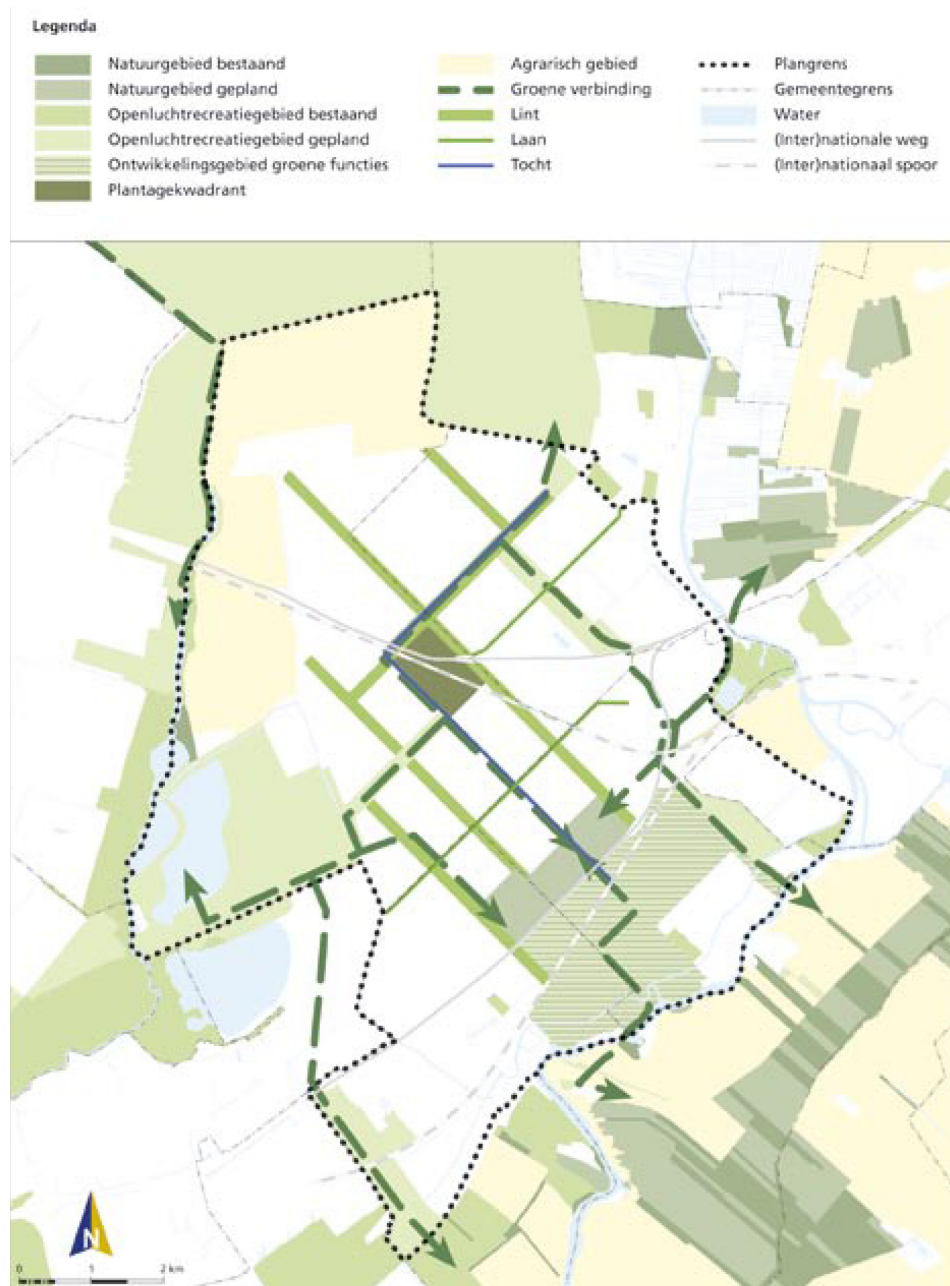
Beheer en onderhoud

algemeen: Het beheer (toezicht) van het volledige watersysteem wordt gevoerd door het Hoogheemraadschap. Nader door het Hoogheemraadschap in overleg met Gemeente(n) aan te wijzen watgangen, zullen de status van hoofdwatgang krijgen en worden onderhouden door het Hoogheemraadschap. Alle overige watgangen, slootjes en greppels worden in principe onderhouden door de gemeente.

Gezien het grote belang voor de waterkwaliteit (het Hoogheemraadschap is overal waterkwaliteitsbeheerder) en de samenhang met het hoofdwatersysteem zullen de gemeente(n) en het Hoogheemraadschap gezamenlijk de eisen in een volgende fase vaststellen en vastleggen in het waterhuishoudkundig plan.

Algemene uitgangspunten

- Watgangen in openbaar gebied en breder dan 8 m moeten van twee zijden bereikbaar zijn voor onderhoud, dit betekent dat aan weerszijden een 5 m brede obstakelvrije strook moet worden vrijgehouden. De mogelijkheden hiervoor moeten in het waterhuishoudingsplan nader worden vormgegeven.
- Watgangen smaller dan 8 m kunnen eventueel vanaf één zijde worden onderhouden



EHS (bestaand en gepland natuurgebied en groene verbindingen) binnen het Groenblauw raamwerk (bron Tweede partiële herziening streekplan Zuid-Holland Oost)

- Alle vrijkomende onderhoudsbaggerspecie is in feite schone, natte grond. Deze wordt in het gebied zelf gehouden door het op de kant te zetten. Er wordt dus geen baggerspecie uit het gebied afgevoerd.
- Schonen van watergangen en oevers is vanwege dimensionering van het watersysteem en de voedselarmoede (weinig productie) in het kattekleigebied niet ieder jaar nodig (gefaseerd) en gewenst vanwege stimulering verlandingsvegetaties.
- Passende natuurvriendelijke oevers dragen bij aan de hoge ambities voor Ecologie en Waterkwaliteit in de Rode Waterparel. In het waterhuishoudingsplan moeten nadere afspraken worden gemaakt over de exacte vormgeving en de onderhoudsmogelijkheden van natuurvriendelijke oevers.

Recreatief varen

Uitgangspunt is dat varen alleen binnen de Rode Waterparel en aan te takken delen van de groene waterparel mogelijk is (binnen de nog vast te stellen peilgrenzen) en er geen uitwisseling via sluizen met omliggende polder is. Dit ter bescherming van de waterkwaliteit. Gemotoriseerde vaart kan vanwege de waterkwaliteit niet worden toegestaan, alleen elektrisch/fluisterbootjes en kano etc. Voor kano's moeten kluunplaatsen worden ingericht om makkelijk buiten het gebied te komen.

Vlonders

Vlonders en steigers dienen te voldoen aan eisen die vanuit duurzaamheid aan materialen worden gesteld en tevens aan de eisen die het Hoogheemraadschap HHSK op grond van het beleid Vlonder en Steigers stelt.

Conclusie, vertaling naar plankaart en regels

De beoogde ontwikkeling heeft in het algemeen een positief effect op de waterhuishouding en draagt bij om het op dit moment weinig duurzame watersysteem in de Zuidplaspolder te verbeteren en meer veerkrachtig te maken. Het plan is in overeenstemming met het gerichte advies dat het Hoogheemraadschap ten behoeve van de bestemmingsplannen in de Zuidplaspolder heeft opgesteld. Wateraspecten zijn in plankaart en planregels als volgt vertaald:

- bestaande te handhaven watergangen hebben de bestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie;
- voor de uit te werken bestemmingen is in het plan een bepaling opgenomen opdat de waterstaatkundige belangen niet worden geschaad. Tevens wordt voor de vaststelling van een uitwerkingsplan met de waterbeheerder overlegd.
- waterpartijen in het plan hebben de bestemming Water of de bestemming Natuur - Water; deze bestemming spelen een cruciale rol in de toekomstige waterhuishouding;
- de randen van de kreekruig zijn ter plaatse van de (uit te werken) woonbestemming van een dubbelbestemming Waarde - Natuur en Landschap aangeduid, waarmee een zorgvuldige vormgeving van de overgang van de woonfunctie naar een natuurlijke oever en water wordt veiliggesteld.

4.5 Ecologie

Beoogde ontwikkeling en relevante regelgeving

In de Rode Waterparel is de inspanning, naast het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu, gericht op de realisering van nieuwe natuurgebieden. Ook zal het waterpeilbeheer in ecologische zin worden geoptimaliseerd.

Door nog te realiseren verbindingzones zal het plangebied worden verbonden met de PEHS (Provinciale Ecologische Hoofdstructuur).

Over de uiteindelijke inrichting en het te voeren beheer (maaien of begrazen, plaggen of niet, wel of geen moerasbos, inrichting ecologische verbindingzones, al of niet recreatieve ontsluiting) zullen in een later stadium, mede op basis van aanvullend onderzoek en in het kader van uitwerkingsplannen, nog keuzes worden gemaakt. De gedetailleerde inrichting en het beheer en de daarmee samenhangende natuurdoelen worden mede daarom niet in detail in het bestemmingsplan vastgelegd. De verbindingen zijn gewaarborgd door de op de kaart aangegeven verbindingzones.

Toetsingskader

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. De EHS is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee de biodiversiteit te waarborgen en een zo groot mogelijk aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Het Rijk en de provincies hebben in overleg met gemeenten en maatschappelijke organisaties bepaald wat wel en wat niet is toegestaan binnen de EHS. De afspraken zijn vastgelegd in de 'Spelregels EHS'. In de EHS geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit houdt in dat voor de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS schadelijke ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep moeten bovendien worden gecompenseerd.

De Ecologische Hoofdstructuur is op provinciaal niveau uitgewerkt tot de provinciale Ecologische Hoofdstructuur van Zuid-Holland. Voor ontwikkelingen die negatief effect hebben op de doelen voor de provinciale EHS hanteert de provincie de Compensatierichtlijn Natuur en Bos. Momenteel herzielt de Provincie haar compensatiebeleid en implementeert hierin de Spelregels EHS.

Ontwikkelingen die een negatief effect hebben op de doelen voor de provinciale EHS mogen niet plaatsvinden, tenzij compensatie of aanpassingen in het plan per saldo positieve gevolgen hebben voor de provinciale EHS-doelen.

De onderstaande kernopgaven bepalen de richting van het groenbeleid van de provincie Zuid-Holland:

- robuust, samenhangend en gevarieerd groen-blauw raamwerk en een duurzaam watersysteem ontwikkelen;
- balans vinden tussen restrictief beleid in open landschappen en ontwikkelingsbeleid in transformatiezones;
- ecologische hoofdstructuur realiseren;
- biodiversiteit behouden;
- gevarieerde topmilieus ontwikkelen om te wonen, zowel hoogstedelijk als groen en waterrijk.

Conclusie, vertaling naar plankaart en planregels

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen het geldende beleid en in het gebied een aanzienlijke ecologische meerwaarde tot stand

brengt. Aard en omvang van deze meerwaarde is sterk afhankelijk van de uiteindelijke keuzes ten aanzien van inrichting en beheer. Deze keuzes worden in het bestemmingsplan niet vastgelegd. Met de uiteindelijk gekozen maatregelen op het gebied van inrichting en beheer zal bij de nadere uitwerking van de inrichting, mede op basis van nog nader uit te voeren onderzoek, mede rekening worden gehouden met het provinciale compensatiebeleid. Op de plankaart wordt voor delen van de Rode Waterparel een natuurbestemming opgenomen. Verder zijn de ecologische verbindingzone uit het streekplan opgenomen.

4.6 Natuurtoets Flora- en faunawet

Beoogde ontwikkeling en relevante regelgeving

Het bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling van natuurwaarden in een groot deel van het plangebied.

Formeel dient voor alle werkzaamheden (bijvoorbeeld werkzaamheden in het kader van natuurontwikkeling, slootdemping, nieuwe agrarische bebouwing) door de initiatiefnemer te worden gezien of vrijstelling moet worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft hangt af van de situatie ter plaatse en dient direct voorafgaand aan de ingreep te worden vastgesteld.

Wettelijk kader

De Flora en faunawet (Ffw) bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde diersoorten (Vrijstellingenbesluit) kent verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Ffw de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Dit doet zich alleen voor, wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvoor geen vrijstelling geldt of geen ontheffing op grond van de Ffw kan worden verleend.

Provinciaal compensatiebeleid

Het provinciale compensatiebeginsel is van toepassing op de volgende gebiedscategorieën:

1. (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur;
2. natuurgebieden buiten de PEHS: opgenomen in streekplan en/of begrensde natuurmonumenten in het kader van de Natuurbeschermingswet;
3. biotopen van zogenoemde Rode Lijstsoorten en gebieden buiten de EHS met (zeer) hoge natuurwaarden;
4. beplantingen vallend onder de Boswet;
5. Randstad Groenstructuurprojecten en vier Strategische Groen Projecten;
6. rijksbufferzones;
7. gebieden met zeer hoge landschappelijke waarden.

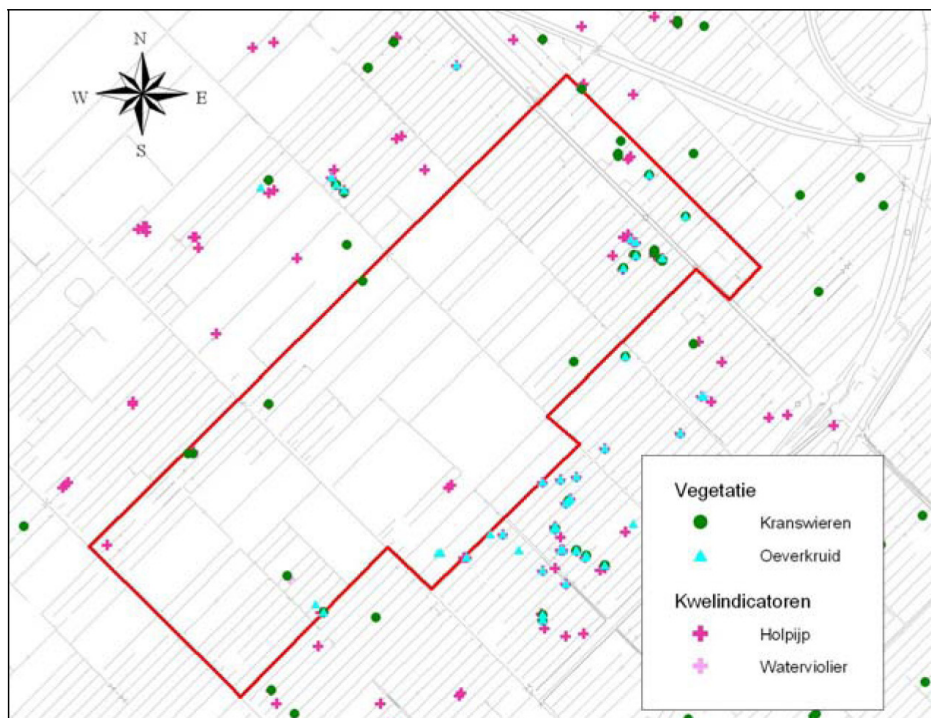
In het plangebied is categorie 3 van toepassing.

Onderzoek Flora

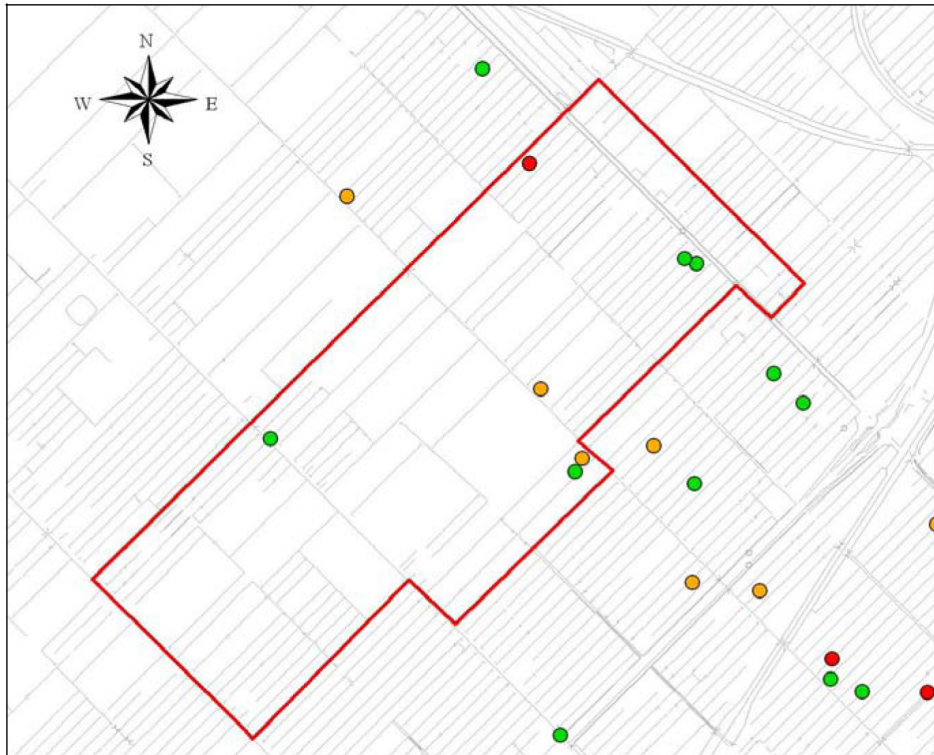
Percelen

Het grootste deel van Rode Waterparel bestaat uit grootschalige akkerbouw, met onder andere maïs en tarwe en een kleiner deel uit (soortenarm) grasland.

De graslanden worden gedomineerd door algemeen voorkomende grassen als Engels raaigras, ruw beemdgras, fioringras en gestreepte witbol. Ook het



Verspreiding binnen het studiegebied Rode Waterparel van plantensoorten van de Oeverkruidklasse (blauwe driehoekjes), de Kranswierklasse (groene cirkels) en kwelindicatoren (roze plus: Holpijp en Waterviolier) in de periode 1977-1980 (data Provincie Zuid-Holland) (bron planMER)



Monsterlocaties macrofauna en indeling in groepen.

Groen=groep 1 (soortenrijk)

Oranje=groep 2 (matig soortenrijk)

Rood=groep 3 (soortenarm)

(bron: Cuppen, 1998).

beperkte aandeel kruiden bestaat uit algemene soorten als witte klaver, vogelmuur en paardebloem. Deze soortenarme vegetaties vertonen overeenkomsten met rompgemeenschappen van de Weegbree-klasse en de Klasse der matig voedselrijke graslanden zoals de Rompgemeenschap van Ruw beemdgras en Engels raaigras en de Rompgemeenschap van Gestreepte witbol en Engels raaigras.

Oevers (nat profiel)

De slootkanten zijn relatief soortenarm. Op de oevers domineren zeer algemene soorten van voedselrijke condities zoals Riet, Liesgras en op een enkele locatie Grote egelskop. Daarnaast komen een aantal algemene soorten voor, zoals de beschermde Zwanenbloem, Pijlkruid en Waterweegbree.

Een aantal aangetroffen soorten is indicatief voor specifieke, lokale milieufacties. Zo is in de Scheisluit Holpijp aangetroffen. Deze soort is indicatief voor een (ijzerrijk) kwelmilieu. Uit een globale vegetatiekaart (Provincie Zuid-Holland) blijkt dat deze soort ook voorkomt ten noordoosten van de Vierde Tocht.

In de Scheisluit is op twee plaatsen Heen gevonden op de oevers. Deze soort is bestand tegen brakke condities en indiceert in het plangebied de aanwezigheid van (licht) brak oppervlakte- of grondwater.

Sloten

In de periode 2002-2006 zijn door Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard de watergangen in het plangebied bemonsterd. Over het algemeen kan gesteld worden dat de sloten zeer soortenarm zijn. Waterplanten komen niet tot nauwelijks voor. Waar soorten worden aangetroffen, betreft dit soorten die karakteristiek zijn voor zeer voedselrijk water. In de waterlaag domineren zeer algemene kroossoorten (Bultkroos, Veelwortelig kroos) en Sterrenkroos. Met uitzondering van Smalle waterpest en Grof hoornblad komen er nauwelijks andere ondergedoken waterplanten voor. Op enkele locaties komen één of meerdere fonteinkruidsoorten voor (waaronder Schedefonteinkruid, Tenger fonteinkruid en Glanzig fonteinkruid): alle kenmerkend voor voedselrijk water.

Verspreiding van soorten van voedselarme tot matig voedselrijke wateren

In nevenstaande figuur is de verspreiding van een aantal karakteristieke soorten van voedselarme tot matig voedselrijke wateren over de periode 1977-1980 weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat de meeste soorten van (relatief) voedselarme condities in het verleden aangetroffen werden in het gebied rondom de Middelweg en in een zone die centraal in het gebied ligt. Kwelindicatoren kwamen vooral voor in een zone die samenvalt met het bodemtype venige, lichte klei.

Het is opvallend dat de bijzondere soorten uit de Oeverkruid-klasse niet een verspreiding vertoonden zoals mag worden verwacht op basis van de verspreiding van katteklei zoals die op hoofdlijnen bekend is uit recent onderzoek (Van der Welle, et al., 2008). Het voorkomen van soorten van de Oeverkruid-klasse is in dit deel van Nederland gekoppeld aan plekken met katteklei, mits het oppervlaktewater niet te sterk is vervuild en/ of niet voedselrijk is. Kennelijk was ook in de periode 1977-1980 in Rode Waterparel het landgebruik al intensiever (akkerbouw met intensieve bemesting), waardoor soorten van voedselarmere condities nagenoeg verdwenen waren. Recentelijk zijn binnen het plangebied Rode Waterparel geen waarnemingen bekend van soorten van de Oeverkruid-klasse (wel in de directe omgeving).

Onderzoek Fauna

Zoogdieren

In het studiegebied komen algemene grondgebonden zoogdiersoorten voor als haas, mol en een drietal spitsmuissorten (alle tabel 1, Flora- en faunawet). Het gebied kan van betekenis zijn als foerageergebied, vliegroute of verblijfplaats voor vleermuizen. De meervleermuis (tabel 3, Ff-wet) is waargenomen langs de Rotte en de Gouwe. Nabij Gouda in de Oostpolder in Schieland, komt een zeer grote kolonie van de meervleermuis voor. Verder komen algemene soorten als gewone dwergvleermuis, watervleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis (alle tabel 3) verspreid over het hele gebied voor. Bij Moerkapelle en Zevenhuizen zijn van de eerste soort in het verleden kraamkolonies aangetroffen. Het zuidelijke deel van de Zuidplas heeft de grootste waarde voor marterachtigen als hermelijn, bunzing en wezel (alle tabel 1, Ffwet). De laatste twee soorten maken gebruik van de oevers van de Ringvaart als migratieroute. Van de zeldzame Noordse woelmuis en waterspitsmuis zijn geen recente waarnemingen, vangsten of vondsten bekend.

Vogels

Het veenweidegebied is van betekenis als leefgebied voor weidevogels en rust- en foerageergebied voor overwinterende eenden, ganzen en zwanen. Het veenweidegebied in het zuidoostelijk deel van de Zuidplaspolder, globaal gelegen tussen de Middelweg, de spoorlijn en de Ringvaart van de Zuidplaspolder voldeed (situatie 2000) aan de door de provincie Zuid-Holland gehanteerde criteria voor belangrijke weidevogelgebieden (> 15 broedparen/100 ha brutto en/of > 35 broedparen/100 ha biotoop kritisch(er) soorten weidevogels i.c. alle soorten minus scholekster en Kievit). Verder komen in het hele gebied algemene soorten van cultuurlandschap en erf en struweelvogels voor, waaronder Rode Lijst-soorten zoals de boerenzwaluw. In het plangebied van Westergouwe broeden diverse exotische ganzensoorten, maar ook jaarlijks moerasvogels als de bruine kiekendief en blauwborst. Het gebied ten zuiden van de A12 is in de wintermaanden belangrijk foerageergebied voor grote aantallen smienten (waarneming.nl). In 2007 zijn maximaal 31 kleine zwanen waargenomen nabij de vijfde tocht ten zuiden van de A12. Het gebied lijkt geen regionale functie als foerageer- of rustgebied te vervullen voor de soort. (waarneming.nl).

Amfibieën en reptielen

De hoogste aantallen en de meeste soorten komen voor in de veenweidegebieden van de Zuidplaspolder. Historische waarnemingen betreffen algemene soorten als groene kikker-complex en bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander (alle tabel 1, Ff-wet). Van de rugstreeppad (tabel 3, Ff-wet) zijn waarnemingen ten noorden van het plangebied bekend. De favoriete biotoop van de rugstreeppad (kaal zand en ondiep water) komt voor op locaties waar gebouwd wordt of grondverzet plaatsvindt, maar de dieren komen ook in lagere dichtheden voor in ondiepe begroeide sloten in veenweidegebieden en in kassencomplexen. Het is aannemelijk dat er in de Zuidplaspolder plekken zijn waar de rugstreeppad voorkomt. In de omgeving van de Rotte en in het plangebied van Westergouwe zijn ringslangen (tabel 3, Ff-wet) waargenomen.

In het zuidoostelijk deel van de Zuidplaspolder is geschikt biotoop voor de ringslang aanwezig. Nabij het Gouwe aquaduct, 't Weegje, en 't Laagste Veen zijn in 2007 ringslangen waargenomen (waarneming.nl). De realisatie van de EHS-doelen zal de geschiktheid van het veenweidegebied als biotoop voor de ringslang vergroten.

Vissen

Het grootste deel van het oppervlaktewater in de Zuidplaspolder is voedselrijk en troebel. De brasem is hier de dominante algemene soort. Daarnaast komen algemene vissoorten als karper, blankvoorn en tiendoornige stekelbaars voor en in mindere mate zeelt en paling. Het water in het deelgebied Restveeen en Groene Waterparel is helder en voedselarm. Beschermde soorten als kleine modderkruiper (tabel 2, Ff-wet) en bittervoorn (tabel 3, Ff-wet) komen hier voor. Hoewel weinig historische gegevens van vissen bekend zijn, is het aannemelijk dat de kleine modderkruiper en bittervoorn ook in andere poldersloten van het studiegebied voorkomen, al is het voorkomen in de Rode Waterparel zeer onwaarschijnlijk vanwege het hier nagenoeg ontbreken van geschikte biotoop..

Macrofauna

In 1997 heeft een uitgebreide bemonstering en analyse van macrofauna plaatsgevonden (Cuppen, 1998). Deze bemonstering is in de periode 1997-2003 voortgezet. Bij de analyse zijn de monsterlocaties op basis van de soortensamenstelling in drie groepen verdeeld (zie figuur).

Conclusie

In of nabij het plangebied komen geen beschermingszones ingevolge de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn voor. Op basis van bestaand onderzoek uit het verleden wordt verwacht dat ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, daardoor niet leiden tot significante verstoring van deze leefgebieden. Een toets op de effecten op Habitatrichtlijn- of Vogelrichtlijngebieden bij het goedkeuren van uitwerkingsplannen en bij het toepassen van ontheffing- of wijzigingsbevoegdheden of bij het aanvragen van aanlegvergunningen, wordt om deze reden minder relevant geacht.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

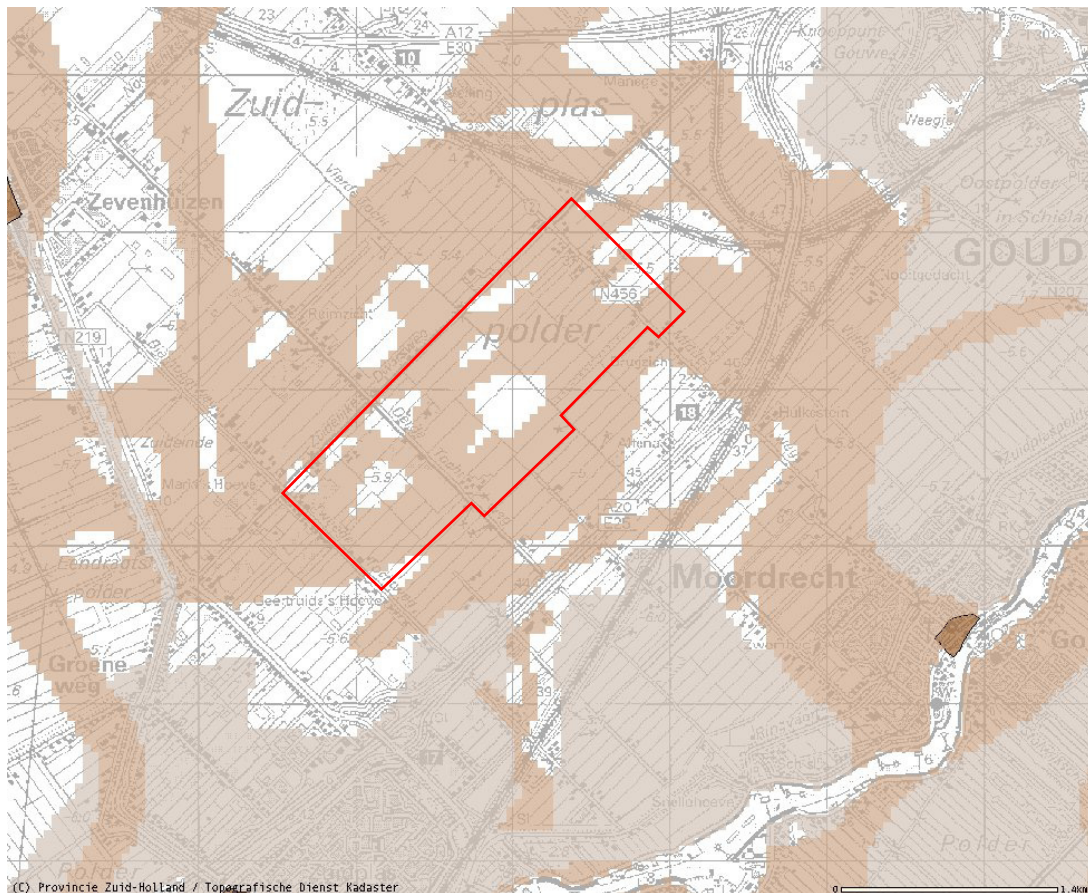
Archeologie

Door het plangebied loopt een strook waar een middelhoge trefkans is op archeologische vondsten in de bodem. Er is hier een geulafzetting/stroomgordel aanwezig waarop vanaf de Bronstijd, IJzertijd of Romeinse tijd bewoning kan hebben plaatsgevonden. In het centrale deel van het plangebied en de rest van het plangebied is een zeer lage trefkans voor archeologische vondsten. Hier zijn zeeafzettingen aanwezig waar mogelijk vanaf de Middeleeuwen bewoning heeft plaatsgevonden.

Indien verstorende plannen worden uitgewerkt dient ter plaatse van de gebieden met een middelhoge trefkans archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wanneer er sprake is van een lage trefkans is archeologisch onderzoek niet verplicht.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn verschijnselen en processen die Nederland hebben gevormd en die nog in het landschap te herkennen zijn. In de ruimtelijke planvorming kunnen aardkundige waarden actief worden betrokken, waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterking van de identiteit van een gebied. In het hele plangebied zijn kreekruigten aanwezig. In de 19e eeuw stopte men met het veen baggeren toen er te veel klei mee kwam. Dat verslechterde namelijk de brandbaarheid van de turf. Na het droogmalen kwamen oude zeeafzettingen weer aan het oppervlak te liggen. Kreekruigten zijn waarschijnlijk één van de meest bedreigde en kwetsbare aardkundige fenomenen van ons land. Het zijn immers subtiele, niet al te opvallende reliëfvormen die zich veelal in agrarische gebieden bevinden. Om de kreekruigten te beheren kunnen strategieën worden toegepast:



archeologische waarde (bron: chs.zuid-holland.nl)

- Zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)
- Zeer grote kans op archeologische sporen
- Redelijk tot grote kans op archeologische sporen
- Lage kans op archeologische sporen

- In het kader van behoud van de kreekruggen kan worden gedacht aan planologische bescherming; door middel van het aanlegvergunningstelsel kan vergraving, egalisatie, diepploegen e.d. worden tegengegaan;
- Daarnaast kan worden gedacht aan het accentueren van de kreekruggen door:
 - het aanbrengen van een aangepaste vegetatie, waardoor de kreekruggen meer zichtbaar wordt. Men zou bijvoorbeeld op kreekruggen een ander gewas kunnen verbouwen;
 - het verwijderen van hoog opgaande begroeiing in de lagere omgeving. Hoog opgaande begroeiing maskeert namelijk de hoogteverschillen;
 - het achterwege laten van bemesting, zodat een, ten opzichte van de omgeving schrale graslandvegetatie tot ontwikkeling kan komen.
- Ook kan de kreekrug worden hersteld door passages te verwijderen zodat de oude patronen weer zichtbaar worden.

Omdat kreekruggen vaak meerdere percelen beslaan komt een goed beheer alleen van de grond bij een goede samen- en medewerking van de grondeigenaren.

Cultuurhistorische bebouwing

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en ensembles. De rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet. Op de plankaart is de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangegeven.

Om het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te stimuleren, is in het bestemmingsplan bepaald dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mag vergoot of veranderd, tenzij hiervoor vrijstelling is verleend. Vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand. Daarnaast wordt de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan een aanlegvergunning gekoppeld.

Beoogde ontwikkeling

In verband met de te verwachten inrichtings- en graafwerkzaamheden is beoordeeld of sprake is van archeologische en cultuurhistorische waarden die beschermd moeten worden of gedocumenteerd.

Wettelijk kader

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit Verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- Archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- Bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek en mogelijke opgravingen wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het cultuurhistorische beleid is neergelegd in de Nota Belvédère. Centraal in het Belvédère beleid staat 'behoud door ontwikkeling'. Dat wil zeggen dat cultuurhistorische waarden meer een centrale en voorwaardenscheppende rol krijgen in ruimtelijke ordeningsprocessen. Gebieden waar bijzondere waarden van (inter)nationaal belang aanwezig zijn, zijn aangewezen als Belvédère gebied. Voor dit soort gebieden geldt een speciaal beschermingsregime. Het plangebied valt niet binnen zo'n gebied. Hier geldt dan ook alleen het algemene beleidsstreven

dat cultuurhistorie een meer centrale rol heeft in het planvormingsproces. De Provincie Zuid-Holland heeft haar beleid ten aanzien van het cultuurhistorisch en landschappelijk erfgoed op het provinciaal grondgebied concreet vertaald in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland. Dit is in hoofdzaak een set kaarten waarop de betreffende vlak- en lijnelementen zijn ingetekend en van een waardering zijn voorzien. De provincie ziet erop toe dat de onderkende landschappelijke waarden worden gerespecteerd in ruimtelijke plannen. Voor het studiegebied geldt de 'kaartrapportage' regio Krimpenerwaard en Gouwestreek. Het provinciale beleid zoals opgenomen in de tweede partiële herziening van het Streekplan Zuid-Holland Oost is gericht op behoud van waardevolle landschaps- en cultuurhistorische kenmerken. Het verloop van de kreekruggen in het gebied zijn aangrijpingspunt voor de vaststelling van de bestemmingen natuurgebied en ontwikkelingsgebied groen wonen. Daarnaast wordt gestreefd naar behoud van het cultuurhistorisch waardevolle verkavelings- en ontsluitingspatroon van lanen, linten en tochten. In de kreekruggen en voormalige ontginningsassen kunnen archeologische sporen aanwezig zijn waarnaar onderzoek dient te worden uitgevoerd indien hier werkzaamheden worden voorzien. In het ISP is daarnaast aangegeven dat het cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatroon de basis moet vormen voor de stedenbouwkundige structuur.

Resultaten van het onderzoek

In het landschap zijn in het plangebied nog stroomruggen waar te nemen (wanneer de akkers zijn geploegd). Deze stroomruggen zijn voormalige kreken die zijn verland met minder zettingsgevoelig materiaal, waardoor deze nu hoger zijn gelegen dan de rest van het plangebied (aardkundige waarden). Uit het onderzoek komt naar voren dat in het plangebied voor een deel sprake is van een redelijke tot hoge kans op archeologische sporen, (zie figuur: archeologische waarde). Dit betreffen zandbanen van het oude krekenspatroon die in de ondergrond aanwezig zijn. De archeologische verwachtingswaarde ter hoogte van deze zandbanen zijn hoog: ze vormden een occupatiebasis en de kans op archeologische sporen is hier groot. De overige gebieden hebben slechts een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologische monumenten zijn in het plangebied niet aanwezig.

De ontwikkeling van woongebieden, dat gepaard gaat met graaf- en grondwerkzaamheden vormen mogelijk een risico.

De aanpassingen met betrekking tot het waterpeil zullen naar verwachting geen negatieve gevolgen hebben voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het gebied (onder voorwaarde dat de peilaanpassingen niet lager zullen liggen dan het huidige laagste peil).

Conclusie, vertaling naar plankaart en planregels

In een deel van het plangebied moet rekening worden gehouden met een relevante archeologische verwachtingswaarde. Deze gebieden worden door middel van een dubbelbestemming, Waarde-Archeologie, bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op plankaart zijn deze gebieden door middel van een dubbelbestemming weergegeven.

4.8 Verkeer en vervoer

Beoogde ontwikkeling

De beoogde woningbouwontwikkeling veroorzaakt een toename van het verkeer. Tevens wordt het fietspadennet uitgebreid en wordt op termijn de bovenlokale functie van de Middelweg opgeheven als gevolg van de aanleg van de Moordrechtboog.

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient sprake te zijn van een aanvaardbare bereikbaarheid van het plangebied, een aanvaardbare verkeersafwikkeling en een aanvaardbare verkeersveiligheid.

Resultaten van het onderzoek

De bereikbaarheid van het plangebied voor het autoverkeer kan op basis van de aanwezige verbindingen als goed worden aangemerkt. Echter de doorstroming op deze verbindingen laat te wensen over.

Het gebied is momenteel niet goed toegankelijk en niet geschikt voor recreatief verkeer. Veilige en gemakkelijke poorten vanuit de stad ontbreken. Ook de congestie op wegen in en rond het plangebied vormt een probleem. Het langzaam verkeer (fietzers en voetgangers) maakt momenteel gebruik van de plattelandswegen alsmede van de bestaande fietspaden.

De bestaande verkeersstructuur wordt in de toekomst grotendeels gehandhaafd. De N456 krijgt daarbij een lokale functie. De beoogde ontwikkeling tot een woongebied met een lage dichtheid (gemiddeld 9 woningen per hectare) leidt tot een toename in 2 richtingen van circa 12.000 motorvoertuigen per etmaal op de hoofdontsluitingswegen. Op de overige wegen in het plangebied zal deze toename geringer zijn.

Het verkeer van/naar het plangebied wordt met name afgewikkeld over de Middelweg, de Tweede Tochtweg en de verbinding daartussen de Zuidelijke Dwarsweg.

De Middelweg beschikt over een directe aansluiting op de A20 (aansluiting Moordrecht). De Tweede Tochtweg geeft via de Zuidplasweg aansluiting op de N219, die vervolgens aansluit op de A20. Via de N219 kan er eveneens richting Rotterdam gereden worden. De Middelweg en Derde Tochtweg vormen de verbinding met de kern Moordrecht.

Door congestie op het hoofdwegennetwerk (A20) ontstaat er op de wegen in en rond het plangebied in de huidige situatie sluipverkeer. Tevens komt er congestie voor op de N456. Op de lange termijn wordt de Middelweg ontlast door de aanleg van een parallel gekegen wegstuk buiten het plangebied, de zg. Moordrechtboog. Als de Moordrechtboog niet aangesloten wordt op de A12, is de route via de Middelweg naar de aansluiting Waddinxveen-Zevenhuizen weer aantrekkelijk voor sluipverkeer.

Conclusie, vertaling naar plankaart en planregels

De aanwezige verkeerssituatie levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling mits mag worden uitgegaan van maatregelen buiten het plangebied op de lange termijn. De overige voorgenomen verkeersmaatregelen zullen door de gemeente te zijner tijd worden vastgelegd in verkeersbesluiten.

4.9 Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient gekeken te worden naar de geluidsbelasting veroorzaakt door (spoor)wegverkeerslawaaï en industriewaaï op geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het afwegingskader hiervoor. Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en weergegeven in het akoestisch rapport "Regionale infrastructuur Zuidplaspolder" van DHV, dossier: C1490-01.001 registratienummer MD-MK20080646 versie 02 van december 2008. Het bestemmingsplan Rode Waterparel is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden. In dit bestemmingsplan wordt dan ook nog geen definitieve indeling van het gebied vastgelegd. In dit stadium

heeft daarom op hoofdlijnen akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Bij het uitwerken van het bestemmingsplan zal nader akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. In overleg met de Milieudienst is hierover besloten dat:

- de vrije veldcontour van wegen die mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan in het bestemmingsplan worden opgenomen;
- er alleen akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder wordt opgesteld voor bestaande woningen gelegen aan nieuwe wegen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (al dan niet reconstructiegevallen).

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

Op grond van artikel 82 Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen 48 dB. Op grond van artikel 83 lid 1, 2 en 4 Wgh kan een hogere waarde worden vastgesteld dan de in artikel 82 Wgh genoemde 48 dB. Voor buitenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 53 dB en voor binnenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 58 dB (op grond van artikel 83 lid 1 Wgh). Voor nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied bij een bestaande weg bedraagt deze waarde ten hoogste 63 dB (op grond van artikel 83 lid 2 Wgh). Bij de realisatie van een agrarische bedrijfswoning in buitenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 58 dB (op grond van artikel 83 lid 4 Wgh). Alvorens aan bovenstaande waarden wordt getoetst, mag op grond van artikel 110g Wgh jo artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 een factor van de berekende waarde worden afgetrokken: 2 dB voor wegen waarvan de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen.

Railverkeerslawaaï

Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone. Deze zone is weergegeven op een krachtens artikel 1.3 en 1.4 van het Besluit geluidhinder (Bgh) vastgestelde kaart.

De zonebreedtes bedragen:

- traject 521, spoorlijn Gouda – Alphen aan de Rijn v.v., 100 meter;
- traject 530, spoorlijn Gouda – Den Haag v.v., 300 meter;
- traject 594, spoorlijn Gouda – Nieuwerkerk a/d IJssel v.v., 600 meter;
- traject 600, spoorlijn Nieuwerkerk a/d IJssel – Rotterdam v.v., 600 meter.

Op grond van artikel 4.9 lid 1 Bgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï op de gevels van woningen 55 dB. Op grond van artikel 4.10 Bgh kan voor woningen een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 68 dB. Op grond van artikel 4.9 lid 2 Bgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï op de gevels van andere geluidsgevoelige gebouwen 53 dB. Op grond van artikel 4.11 Bgh kan voor andere geluidsgevoelige gebouwen een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 68 dB. Op grond van artikel 4.9 lid 3 Bgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde aan de grens van geluidsgevoelige terreinen 55 dB. Op grond van artikel 4.12 Bgh kan aan de grens van geluidsgevoelige terreinen een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 68 dB.

Industrielawaai

Op grond van artikel 40 Wgh kunnen industrieterreinen een zone hebben. In het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is geen industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh. Op grond van artikel 44 Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai 50 dB(A). Op grond van artikel 45 Wgh kan voor nieuwe woningen een hogere waarde worden vastgesteld van 55 dB(A) en voor bestaande woningen 60 dB(A).

In de plannen voor de Zuidplaspolder wordt nagedacht over het realiseren van een gezoneerd industrieterrein vlak ten noorden van het bestemmingsplangebied. Indien een gezoneerd industrieterrein wordt gerealiseerd, zal dit nader worden uitgewerkt in de uitwerkingsplannen.

Naast gezoneerde industrieterreinen zijn er bedrijven terreinen met een geluidsafpraak. De gemeente Waddinxveen heeft voor het Distriepark Doelwijk een geluidsbeheersplan opgesteld. Doel van het geluidsbeheersplan is om bij de bestaande woningen een geluidsbelasting van maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde toe te staan. Gezien de locatie is het reëel om dit ook voor de nieuw te bouwen woningen als grenswaarde te hanteren. De gemeente Moordrecht heeft voor Gouwe Park een geluidsbeheersplan opgesteld. Doel van het geluidsbeheersplan is om bij de woningen 't Weegje 1 en 2 een geluidsbelasting van maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde en voor de overige woningen 50 dB(A) etmaalwaarde toe te staan. Gezien de locatie is het reëel om voor de nieuw te bouwen woningen 50 dB(A) etmaalwaarde als grenswaarde te hanteren.

Aan de rand van het bestemmingsplan gebied zijn bedrijventerreinen met geluidsafpraak gesitueerd. Om het leefklimaat voor omwonenden in beeld te brengen wordt in de verdere uitwerking de geluidsbelasting van de bedrijven op de nieuw te bouwen woningen onderzocht.

Sanering

In de gemeente Moordrecht zijn woningen gelegen die zijn opgenomen op de A-, B- en Raillijst en de lijsten voor de eindmelding weg- en railverkeerslawaaï. Bij de reconstructie van wegen dienen woningen op de hierboven genoemde lijsten die langs de te reconstrueren weg zijn gelegen, te worden gesaneerd.

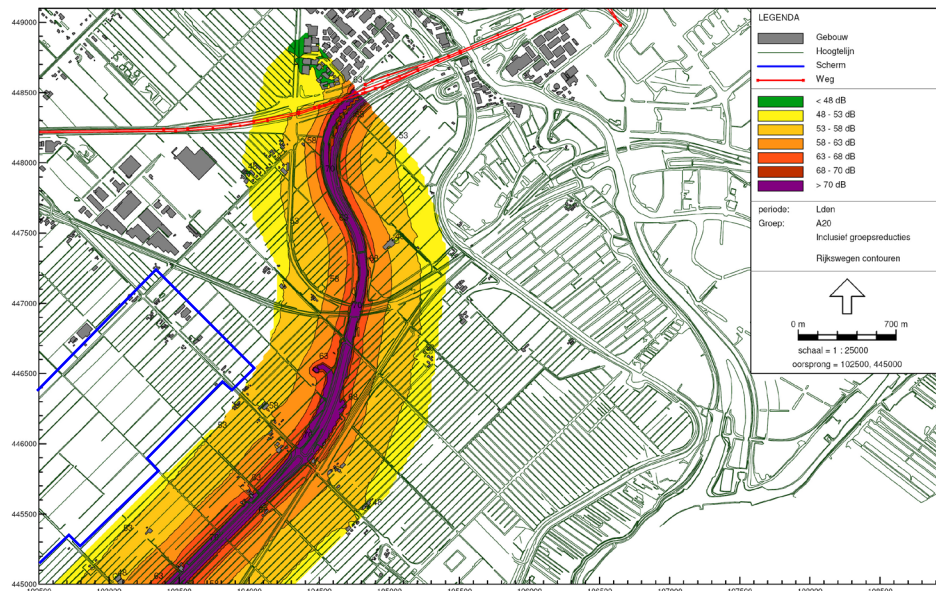
In de verdere uitwerking van de bestemmingsplannen dient dit te worden onderzocht.

Hogere waarden

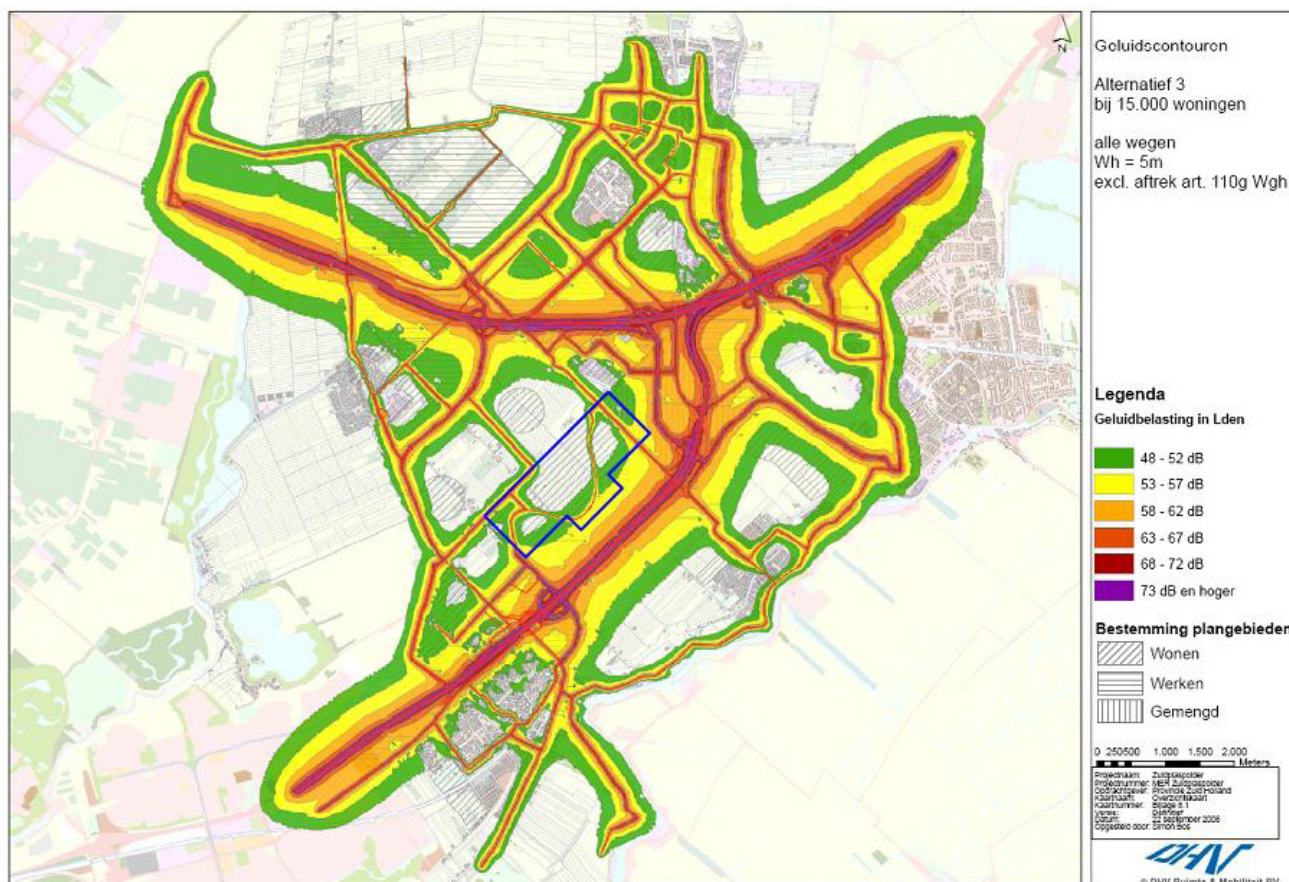
Zoals in het wettelijk kader is aangegeven kan, wanneer niet aan de voorkeursgrenswaarden kan worden voldaan, een hogere waarde besluit worden genomen, waarmee een hogere grenswaarde wordt toegestaan. Een hogere waarde kan worden verleend vanwege de geluidsbelasting van een industrieterrein, een weg of spoorweg.

Op grond van artikel 110a Wgh vindt het vaststellen van een hogere waarde alleen plaats indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting, onvoldoende doeltreffend zijn of bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Indien een hogere waarde besluit benodigd is in verband met de aanleg of wijziging van een zone rond een industrieterrein van regionaal belang of een weg of spoorweg in het beheer van de Provincie of het Rijk zijn Gedeputeerde Staten bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde.



geluidcontouren A20 in 2020 (bron:DHV)



geluidcontouren wegverkeer Zuidplaspolder alternatief 3 (bron: DHV Ruimte en Mobiliteit)

Daarnaast hebben de gemeenten Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle op respectievelijk 21 november 2007 en 6 november 2007 de Beleidsregel hogere waarden regio Midden-Holland vastgesteld. Deze beleidsregel stelt nadere eisen bij het vaststellen van een hogere waarde van hoger dan 53 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaaï en 60 dB ten gevolge van railverkeerslawaaï.

Vanwege het globale karakter van het bestemmingsplan is in dit stadium van het bestemmingsplan nog niet bekend waar de geluidsgevoelige objecten precies worden geprojecteerd. In de nadere uitwerking van het bestemmingsplan zal de precieze situering van de wegen en woningen bepaald worden. Bij die uitwerking wordt de exacte geluidsbelasting op de woningen in beeld gebracht. Tevens wordt dan onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om de geluidsbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn kan een hogere waarde worden vastgesteld. Bij die afweging wordt rekening gehouden met de Beleidsregel hogere waarden regio Midden-Holland en met afdeling 3.1 van het Bouwbesluit (akoestisch onderzoek naar de gevelwering).

Berekende geluidsbelasting

In het akoestisch rapport "Regionale infrastructuur Zuidplaspolder" van DHV zijn voor de regionale wegen contouren om de wegen heen berekend. Deze contouren geven aan wat de verwachte geluidsbelasting van de (spoor)weg of het industrieterrein op de omgeving is. Om een beeld te geven van de verwachte geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten zijn nadere akoestische berekeningen uitgevoerd. In deze berekening is bekeken hoeveel geluidsgevoelige objecten buiten dan wel binnen de geluidscontouren van de (spoor)weg of het industrieterrein zullen vallen.

Hieronder is in tabelvorm per type lawaai aangegeven wat de verwachting de verdeling van woningen over het gebied zal zijn, en in hoeverre woningen binnen de contouren van een (spoor)weg of een industrieterrein zullen vallen.

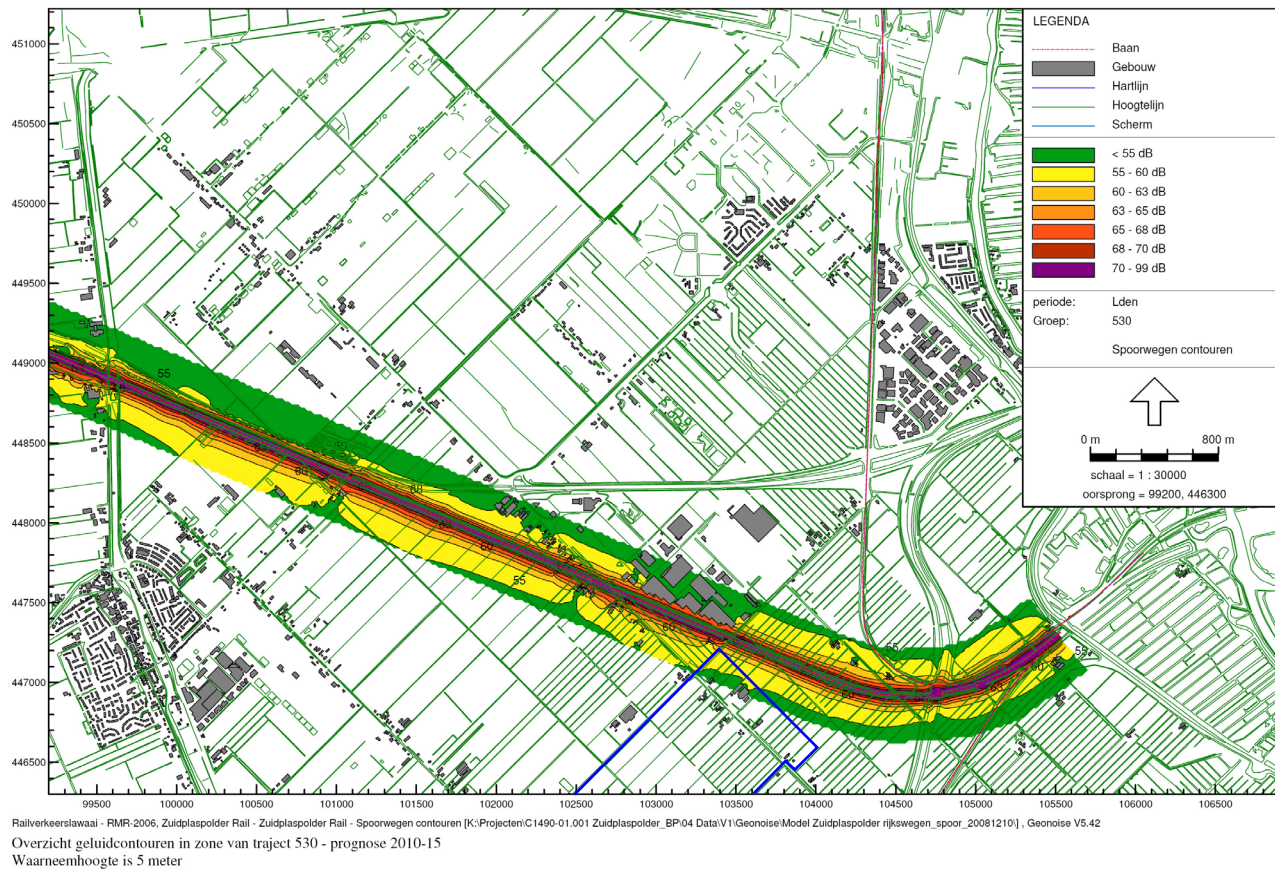
Op de plankaart zijn de contouren aangegeven van de regionale wegen. De situering van de regionale wegen is bekend. De situering van de lokale wegen in het bestemmingsplan zijn niet bekend. Dit wordt bij de uitwerking van het bestemmingsplan nader bepaald. Daarom wordt uitgegaan van de situering van de bekende wegen. Dit zijn de wegen die in het akoestisch onderzoek van DHV zijn uitgewerkt.

Wegverkeerslawaaï

Berekeningen zijn uitgevoerd voor de volgende wegen:

- Moordrechtboog;
- Rijksweg A20.

De gevolgde rekenmethode voor het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van wegen is conform de Standaard Rekenmethode 2 van het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï 2006. Dit is conform de artikelen 110d, 110e, 110g en artikel 110h Wgh. De berekening is uitgevoerd met Geonoise van DGMR Raadgevende Ingenieurs BV. De berekening van de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer moet worden gebaseerd op de etmaalintensiteit die binnen 10 jaar wordt verwacht. In het hierboven genoemde rapport van DHV zijn de invoergegevens van de onderzochte wegen aangegeven. Omdat dit een globaal bestemmingsplan is, is de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaaï van de bekende wegen berekend in contouren op 5 meter hoogte. Deze contouren zijn weergegeven op de plankaart (zie voor referentie figuur alternatief 3). Volgens opgave van de gemeente Moordrecht bedraagt de gemiddelde woningdichtheid in het bruto bestemmingsplangebied 7 woningen per hectare. In de tabel zijn de berekeningen samengevat.



geluidcontouren railverkeer traject 530 prognose 2010-2015 (bron: DHV)

Weg	Contouren	Oppervlakte [m2]	Woningen per [m2]	Aantal woningen tussen contouren
Deelgebied 10				
Moordrechtboog	<= 48 dB	48483	0,0007	325
	48 - 53 dB	41077	0,0007	275
	53 - 58 dB	0	0,0007	0
	58 - 63 dB	0	0,0007	0
	> 63 dB	0	0,0007	0
A 20	<= 48 dB	651247	0,0007	436
	48 - 53 dB	239043	0,0007	160
	53 - 58 dB	5310	0,0007	4
	58 - 63 dB	0	0,0007	0
	> 63 dB	0	0,0007	0
Deelgebied 11				
A 20	<= 48 dB	528001	0,0005	243
	48 - 53 dB	124699	0,0005	57
	53 - 58 dB	0	0,0005	0
	58 - 63 dB	0	0,0005	0
	> 63 dB	0	0,0005	0
Deelgebied 12				
A 20	<= 48 dB	529767	0,0007	390
	48 - 53 dB	285833	0,0007	210
	53 - 58 dB	0	0,0007	0
	58 - 63 dB	0	0,0007	0
	> 63 dB	0	0,0007	0

Tabel Samenvatting berekeningen wegverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï

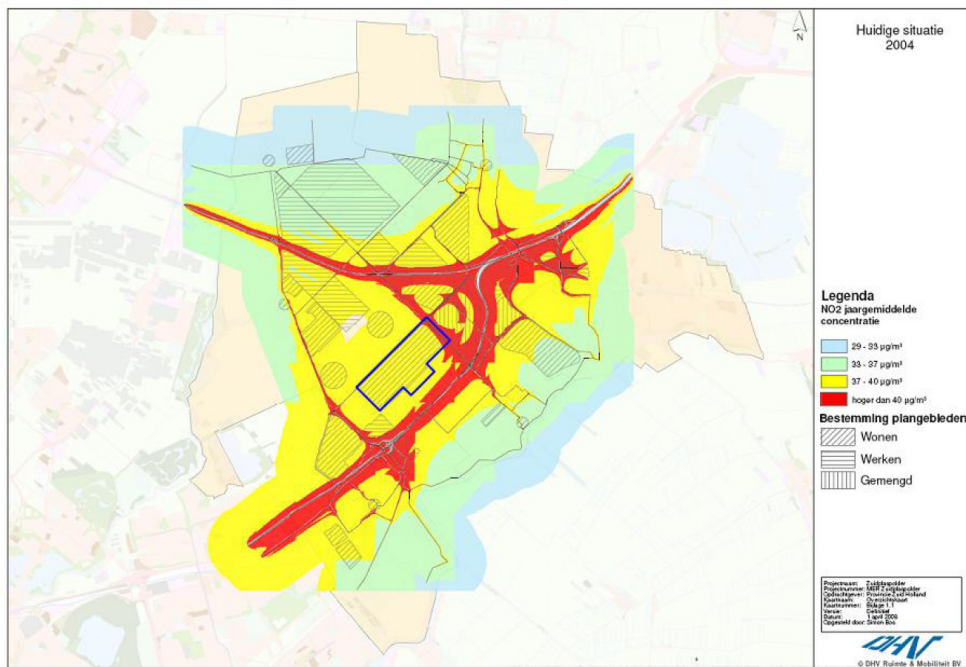
De berekeningen zijn uitgevoerd voor de volgende spoorlijnen:

- traject 521, spoorlijn Gouda – Alphen aan de Rijn v.v.;
- traject 530, spoorlijn Gouda – Den Haag v.v.;
- traject 594, spoorlijn Gouda – Nieuwerkerk a/d IJssel v.v.;
- traject 600, spoorlijn Nieuwerkerk a/d IJssel – Rotterdam v.v.

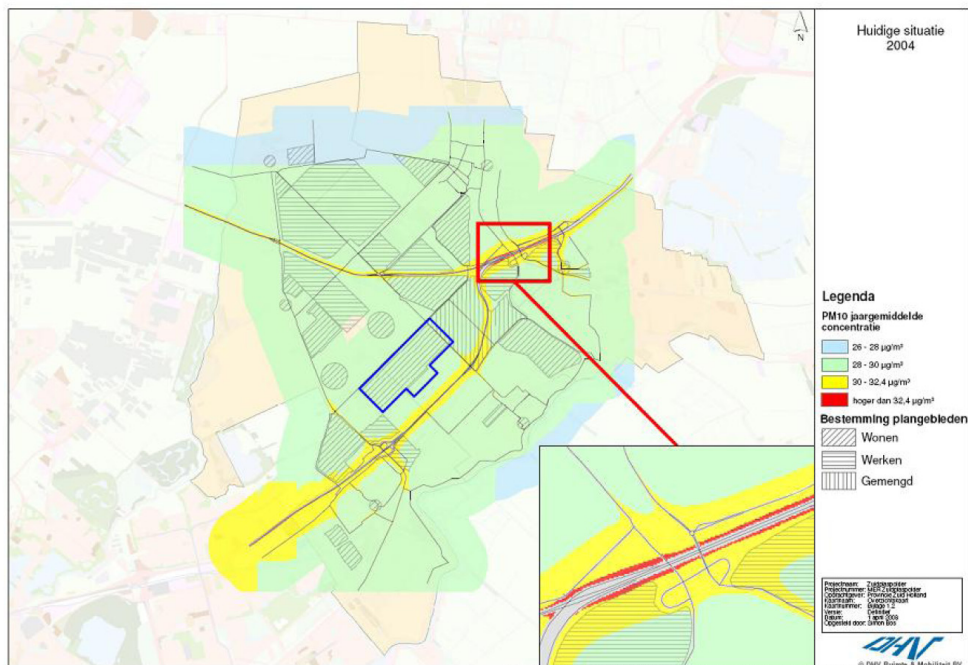
De gevolgde rekenmethode voor het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van spoorwegen is conform de Standaard Rekenmethode 2 van het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï 2006. Dit is conform de artikelen 110d, 110e en artikel 110h Wgh. De berekening is uitgevoerd met Geonose van DGMR Raadgevende Ingenieurs B.V.

Uitgangspunt bij de berekeningen zijn de gegevens uit Aswin. Aswin is het Akoestische Spoorboekje voor Windows. Hierin zijn de intensiteiten van het railverkeer opgenomen, de afstanden op het spoor waar treinen optrekken, rijden en afremmen evenals de gegevens van de bovenbouw.

De contouren van het railverkeerslawaaï zijn bepaald op een hoogte van 5 meter. Deze contouren zijn weergegeven op de plankaart. Volgens opgave van de gemeente Moordrecht bedraagt de gemiddelde woningdichtheid in het bestemmingsplangebied maximaal 7 woningen per hectare. In de tabel zijn de berekeningen samengevat.



concentratiecontouren NO₂ huidige situatie (bron: DHV)



concentratiecontouren PM₁₀ huidige situatie (bron: DHV)

Spoorweg	Contouren	Oppervlakte [m ²]	Aantal woningen Per [m ²]	Aantal woningen tussen contouren
Deelgebied 10				
Traject 530	<= 55 dB	883257	0,0007	592
	55 - 68 dB	12343	0,0007	8
	> 68 dB	0	0,0007	0

Tabel Samenvatting berekeningen railverkeerslawaai voor woningen.

Industrielawaai

De deelgebieden 10,11 en 12 vallen niet binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Het bedrijventerrein Distriepark Doelwijk heeft een geluidsbeheersplan en is op een afstand van circa 300 meter van het bestemmingsplangebied gelegen.

Uit de berekeningen blijkt dat er geen woningen een hogere geluidsbelasting kunnen ondervinden dan is vastgesteld ten gevolge van het geluidsbeheersplan van het bedrijventerrein Distriepark Doelwijk. Voor industrielawaai hoeft voor deze deelgebieden geen nader onderzoek verricht te worden.

Onderzoeksresultaten en conclusie

Op de plankaart zijn geluidscontouren rondom de regionale wegen en de spoorlijnen ingetekend. Deze contouren geven aan wat de verwachte geluidsbelasting van de weg zal zijn. Onderzocht is welk aandeel van de geprojecteerde woningen binnen dit bestemmingsplangebied binnen danwel buiten de contouren zullen vallen. De berekening laat zien dat het merendeel van de woningen buiten de geluidscontouren wordt verwacht. Voor deze woningen wordt onverkort voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, waardoor een goed leefklimaat wordt gerealiseerd. Voor de woningen binnen de contouren wordt bij de uitwerking nader onderzocht of met maatregelen alsnog kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden of wordt een hogere grenswaarde toegekend. Ook met een hogere grenswaarde (waarbij de maximale grenswaarden uit de Wet geluidhinder in acht worden genomen), is nog een acceptabel leefklimaat realiseerbaar. Bij een overschrijding van de maximale grenswaarden uit de Wet geluidhinder is geen acceptabel leefklimaat meer realiseerbaar.

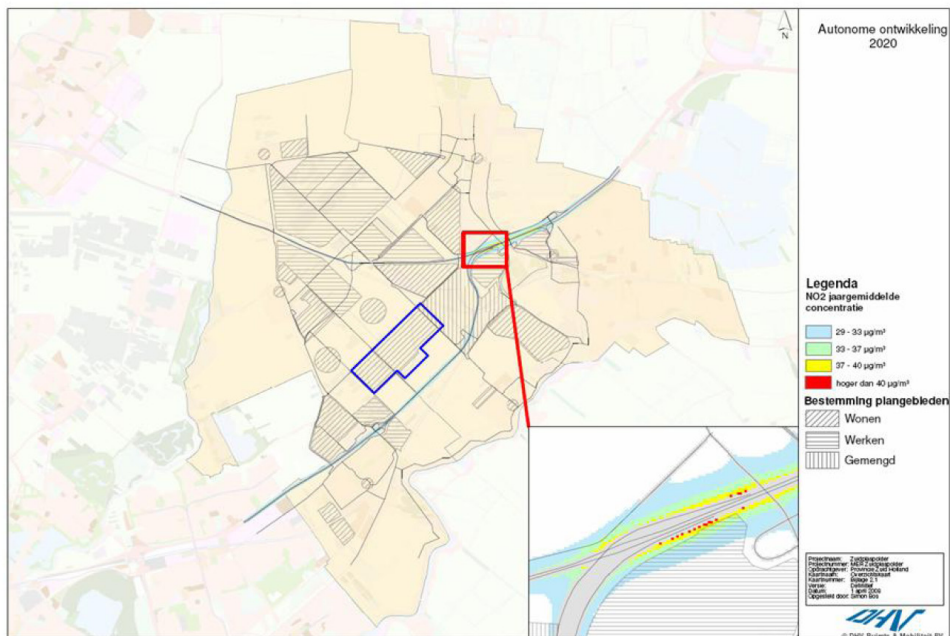
4.10 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

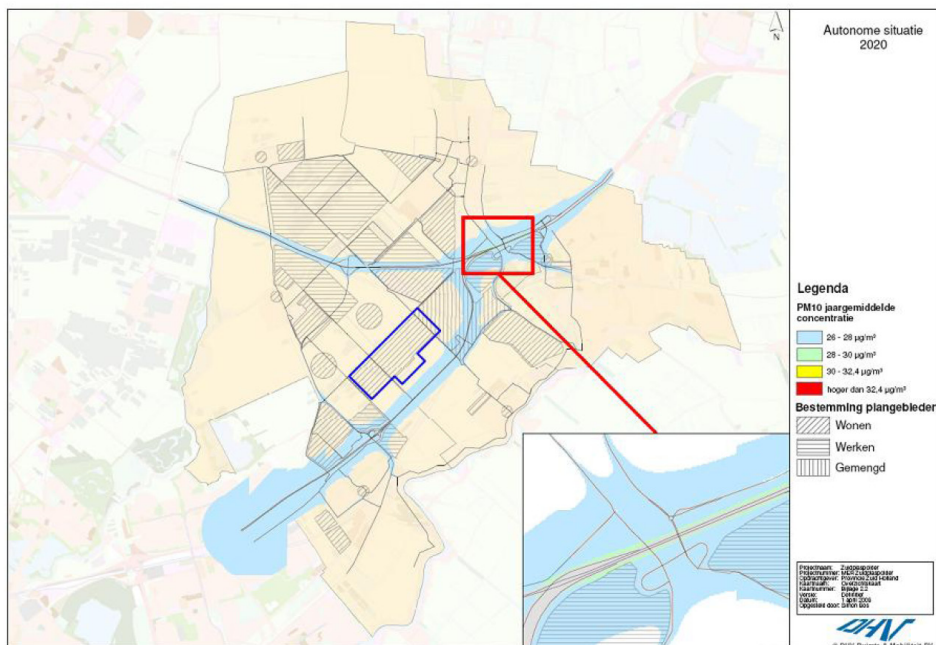
De kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De normen zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van grenswaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Daarom is dit onderzoek gericht op deze twee stoffen. Waar grenswaarden voor andere stoffen mogelijk worden overschreden wordt hier apart aandacht aan besteed.

Op 15 november 2007 is titel 5.2 van de Wet milieubeheer in werking getreden. In artikel 5.19 wordt gesteld: "Bij het vaststellen van het kwaliteitsniveau, ..., worden concentraties van zwevende deeltjes (PM₁₀), die veroorzaakt worden door natuurverschijnselen, buiten beschouwing gelaten." De hoogte van deze aftrek van zeezout is vastgelegd in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Ze omvat een vaste aftrek van 6 dagen voor het aantal dagen dat de 24-uurs-



concentratiecontouren NO₂ autonome ontwikkeling (bron: DHV)



concentratiecontouren PM₁₀ autonome ontwikkeling (bron: DHV)

norm mag worden overschreden en een plaatsafhankelijke correctie op de jaargemiddelde norm die varieert van 3 tot 7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor Nieuwerkerk aan den IJssel bedraagt deze aftrek 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, voor Moordrecht bedraagt deze aftrek 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

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

1. de luchtkwaliteit verbetert per saldo of blijft ten minste gelijk;
2. de uitoefening draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. In de periode tot de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (naar verwachting begin 2009) is een project een NIBM-project als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel PM10 als NO2 door een project de 1%-grens niet overschrijdt. De 1%-grens is een toename van maximaal 0,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelden PM10 en NO2;
3. die uitoefening niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde.

In het Besluit NIBM is een anti-cumulatie bepaling opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderzoek

De voor de luchtkwaliteit relevante verkeerswegen zijn de volgende:

- Middelweg
- Zuidelijke Dwarsweg
- Rijksweg A20
- Rijksweg A12

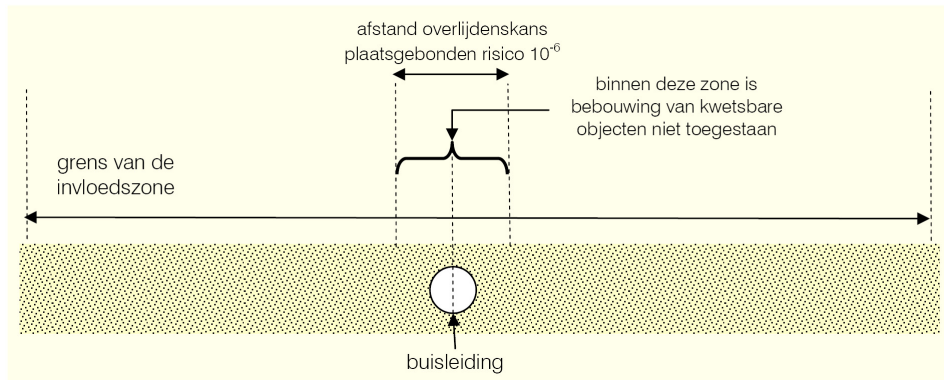
De luchtkwaliteit langs deze wegen geeft een goed beeld van de luchtkwaliteit in het gehele plangebied. De beide rijkswegen dragen, gezien de grote afstand, niet in sterke mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Echter, voor het bepalen van het effect van de verkeersaantrekkende werking van het plan Rode Waterparel zijn deze wegen wel relevant in verband met mogelijke grenswaardeoverschrijdingen direct langs de weg.

In 2010 moet aan de grenswaarden (jaargemiddelde en uurgemiddelde concentratie) voor NO2 en in 2005 aan de grenswaarden voor PM10 (jaargemiddelde en 24-uurs gemiddelde) worden voldaan. In tabel 4.4 zijn deze grenswaarden opgenomen.

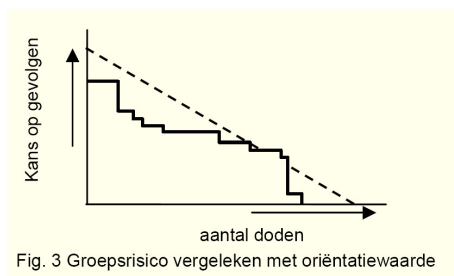
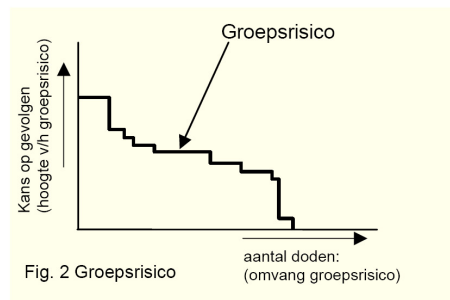
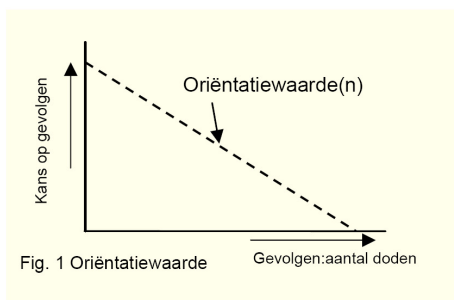
Stof	Jaargemiddelde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Uurgemiddelde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	24-uurs gemiddelde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Opmerkingen
NO2	40	200		Uurgemiddelde mag 18 x per jaar worden overschreden

Tabel Grenswaarden luchtkwaliteit

In de huidige situatie blijkt dat er ter hoogte van het plangebied direct langs de A20 niet wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde immissieconcentratie NO2. Langs de Middelweg en de Zuidelijke Dwarsweg wordt in de huidige situatie wel voldaan aan de grenswaarden voor NO2 en PM10.



illustratie minimaal aan te houden risicoafstand tot risicobron
(bron: Milieudienst Midden-Holland)



figuren 1 t/m 3 (bron: Milieudienst Midden-Holland)

Stof	Toetsingswaarde	Locatie			
		Middelweg.	Zuidelijke dwarsweg.	A12.	A20
NO2	jaargemiddelde immissieconcentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	29,2	27,5	33,7	45,7
PM10	jaargemiddelde immissieconcentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	22,8	22,5	24,0	26,8
	aantal overschrijdingen 24-uursgemiddelde	16	16	18	23

Tabel Jaargemiddelde concentraties voor NO2 en PM10 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (inclusief zeezoutcorrectie) en aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursconcentratie PM10, situatie 2008 (bron Milieudienst, 2008)

Autonome ontwikkeling

De huidige situatie en autonome ontwikkeling m.b.t. de luchtkwaliteit is voor de gehele Zuidplas weergegeven in het MER Zuidplas Regionale Infrastructuur (DHV, 2008). Deze is in het MER integraal bepaald voor de gehele Zuidplas. Er is daarbij geen specifiek onderscheid gemaakt tussen de effecten op de luchtkwaliteit in de verschillende deelgebieden.

In nevenstaande figuren uit de MER infra zijn de concentratiecontouren en eventuele overschrijdingsgebieden weergegeven van NO2 en PM10 in respectievelijk de huidige situatie en de autonome ontwikkeling.

Conclusies en advies

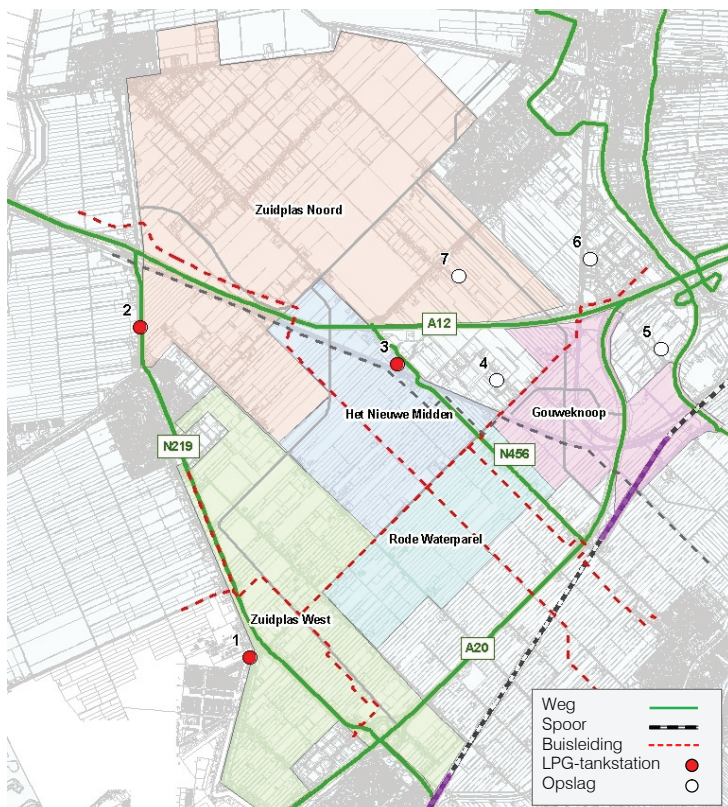
In deze figuren is te zien dat er voor zowel PM10 als NO2 in de autonome ontwikkeling een algehele verbetering van de luchtkwaliteit verwacht wordt ten opzichte van de huidige situatie. Deze afname wordt onder andere veroorzaakt door schonere auto's en vrachtwagens als gevolg van strengere wetgeving en technische ontwikkelingen, waardoor emissies afnemen.

4.11 Externe veiligheid

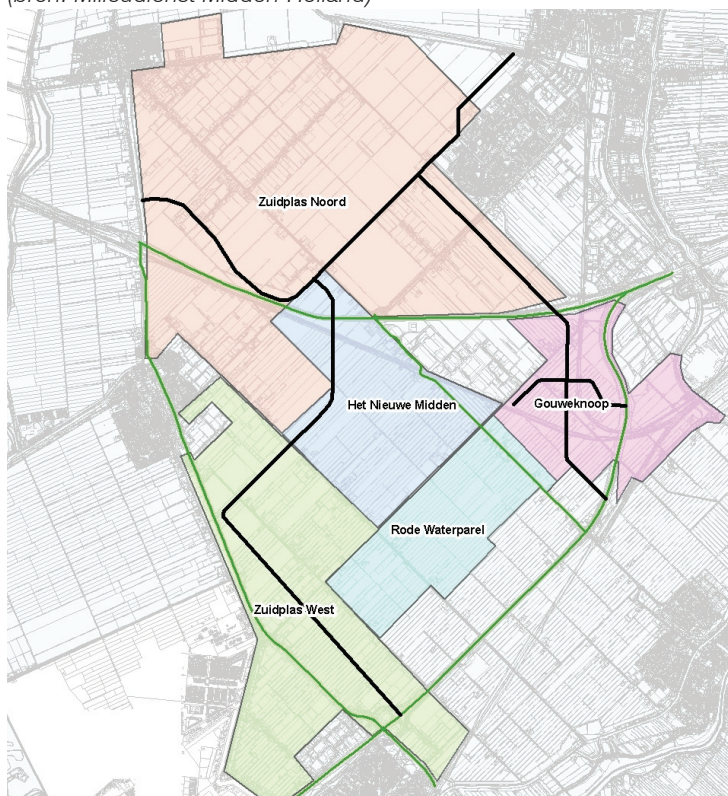
De invloedzone van transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen langs en door het plan Zuidplaspolder ligt deels over de gebiedsbestemmingen van het plan. Op grond van de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (verder afgekort als RVGS) is een beoordeling van het bestemmingsplan op het aspect EV in dat geval nodig. Hierbij zijn twee verschillende risico's aan de orde, die elk op zich zelf staand beoordeeld moeten worden.

1. De beoordeling van het basisbeschermingsniveau van de individuele burger.
2. De beoordeling van de kans op een ramp, waarbij de ramp is uitgedrukt als een groep burgers die als direct gevolg van een ongeluk komen te overlijden.

ad. 1 Het basisbeschermingsniveau van de individuele burger wordt gebaseerd op het zogeheten <plaatsgebonden risico> (in bijlage 4 worden de begrippen die tussen <en> zijn geplaatst uitgelegd). Dit risico drukt de overlijdenskans uit die op een bepaalde afstand van de risicobron aanwezig is. Het plaatsgebonden risico is daarom ruimtelijk weer te geven op een kaart. De overlijdenskans wordt gebaseerd op de aanname van de permanente aanwezigheid van een volledig onbeschermd persoon op de beschouwde afstand. De berekende kans wordt gebaseerd op een periode van een jaar. Conform de circulaire RVGS mogen kwetsbare objecten niet binnen een afstand gerealiseerd worden waarop het plaatsgebonden risico de waarde 10^{-6} bereikt. Het plaatsgebonden risico



kaart 1 overzicht transport weg, spoor en aardgasleidingen en Bevi-inrichtingen
(bron: Milieudienst Midden-Holland)



kaart 2 toekomstige wegenstructuur in plangebieden van de Zuidplas
(bron: Milieudienst Midden-Holland)

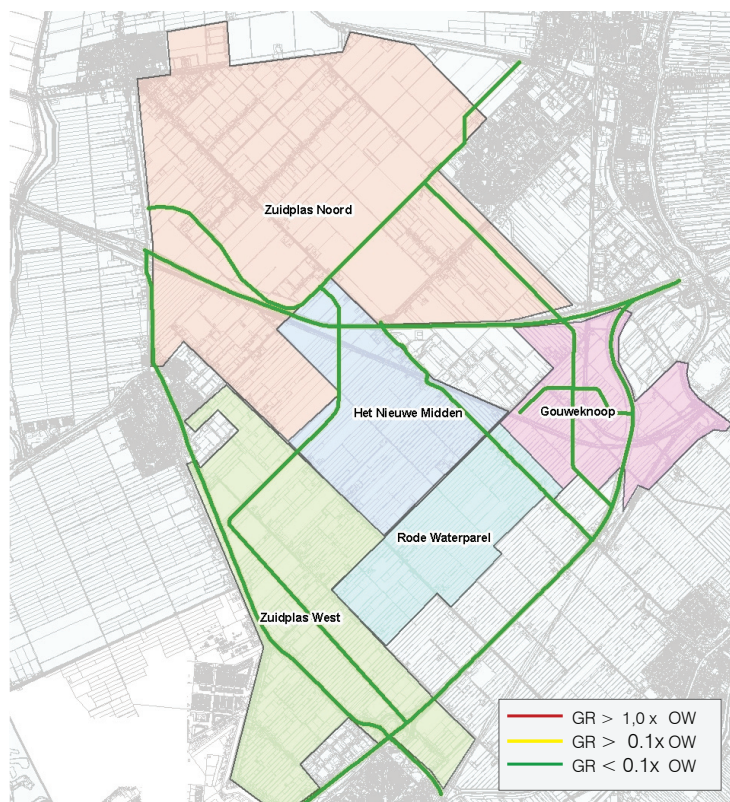
fungeert dus als een minimaal aan te houden risicoafstand tot de risicobron. De figuur hiernaast visualiseert voorgaande aan de hand van een buisleiding als voorbeeld van een transportroute. Niet elke transportroute heeft een plaatsgebonden risico die de waarde 10⁻⁶ bereikt. Dat hangt af van onder andere het aantal voertuigen dat over de route gaat, of bij buisleidingen hoe diep zij onder de grond liggen. Deze en nog andere veiligheidsaspecten die van invloed zijn op de kans dat er een ongeluk plaatsvindt op een transportroute met een gevaarlijke stof vormen de <inherente veiligheid> van de transportroute. De inherente veiligheid heeft betrekking op de veiligheidsmaatregelen van de risicobron zelf. Ruimtelijke maatregelen om het risico te verkleinen maken dus geen deel uit van de inherente veiligheid. Deze zijn op te vatten als extra veiligheidsmaatregelen.

ad. 2 De beoordeling van de kans op een ramp is gebaseerd op het zogeheten < groepsrisico>. Dit risico drukt de kans uit dat een groep burgers in één keer komt te overlijden als direct gevolg van een zwaar ongeval op de transportroute. Er wordt van een groepsrisico gesproken als de groepsomvang groter is dan 10 doden. Het groepsrisico dient te worden verantwoord op de aanvaardbaarheid. Daar bebouwing buiten de afstand waarop het plaatsgebonden risico de waarde 10⁻⁶ heeft is toegestaan, maar wel binnen de <invloedszone> van de transportroute kan worden gerealiseerd bestaat er in dat geval een groepsrisico. Voor het groepsrisico zijn in de wetgeving geen grens- of richtwaarden opgenomen. Er geldt een vastgelegde verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording groepsrisico is een beoordeling van de kansen op verschillende mogelijke aantallen doden (dit is afhankelijk van de aard en omvang van het zware ongeval dat kan variëren). Deze beoordeling dient plaats te vinden door het groepsrisico te vergelijken met de zogeheten oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde is de kans gerelateerd aan een bepaald aantal doden (zie figuur 1). Deze kans zou bij voorkeur niet moeten worden overschreden door het groepsrisico. De oriëntatiewaarde heet een buitenwettelijke norm te zijn.

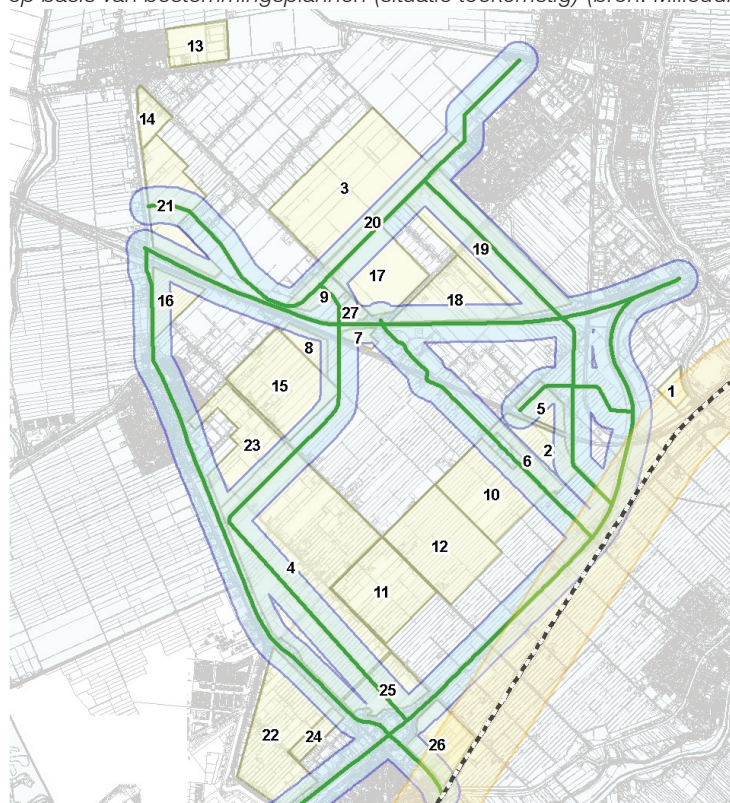
De verantwoording groepsrisico richt zich op de beoordeling of er extra risicobeperkende maatregelen nodig zijn in de omgeving of eventueel, en voor zover mogelijk, aan de transportroute. Dat wil zeggen dat het gaat om maatregelen naast de al aanwezige inherente veiligheid van het transportsysteem. Bij deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van de oriëntatiewaarde. Afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico in vergelijking met de oriëntatiewaarde doet zich de noodzaak al dan niet voor van extra risicobeperkende maatregelen. Het bevoegd gezag dient een bewuste afweging te maken van de risico's, de kosten en mogelijkheden van risicobeperking en de maatschappelijke gewenstheid en voordelen van het bestemmingsplan. Aan deze afweging stelt de circulaire RVGS een aantal eisen.

In de motivering bij het betrokken besluit moeten de volgende gegevens worden opgenomen:

- a) het groepsrisico;
- b) het eerder vastgestelde groepsrisico, indien van toepassing;
- c) een aanduiding van het invloedsgebied, de aanwezige dichtheid van personen en die in de toekomst; redelijkerwijs voorzienbare dichtheid per ha in dit invloedsgebied;
- d) een aanduiding van de redelijkerwijs voorzienbare vervoerstromen in de toekomst (periode van 10 jaar) met in begrip van een aanduiding van de invloed daarvan op het groepsrisico;
- e) de bijdrage op hoofdlijnen van de aanwezige en van de redelijkerwijs voorzienbare (periode van 10 jaar) toekomstige (beperkt) kwetsbare



kaart 3 overzicht groepsrisico wegtransport: situatie bestaand en op basis van bestemmingsplannen (situatie toekomstig) (bron: Milieudienst Midden-Holland)



kaart 4 invloedsgebieden weg (blauwe lijn) en spoor (oranje lijn) met gebieden bestemd voor bedrijven, woningbouw en agrarische activiteiten (bron: Milieudienst Midden-Holland)

- objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
- f) de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico, zowel nu als in de toekomst (periode van 10 jaar), met betrekking tot het vervoer en de ruimtelijke ontwikkelingen en de voor- en nadelen hiervan;
- g) de mogelijkheden van de voorbereiding op de bestrijding van en de beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval als bedoeld in artikel 1 van de Wet rampen en zware ongevallen;
- h) de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de route of het tracé om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

De risicobronnen in het plangebied zijn transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen (weg, spoor en buisleidingen) en bedrijven met gevaarlijke stoffen. De veiligheidsparagraaf is beperkt tot de bedrijven die door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn aangewezen. De risico's die deze bedrijven voor de omgeving hebben moeten worden getoetst en verantwoord op hun aanvaardbaarheid. De voor de externe veiligheid van belang zijnde huidige transport-*risicobronnen* zijn weergegeven op kaart 1. De toekomstige *wegenstructuur* is weergegeven op kaart 2.

Wegtransport

Plaatsgebonden risico

Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg leidt niet tot een plaatsgebonden risico 10-6. Voor de wegen (N456) in het plangebied zijn, op grond van het plaatsgebonden risico criterium, geen ruimtelijke beperkingen voor de bestemming van woongebieden of andere gebiedsfuncties waar de realisatie van kwetsbare objecten mogelijk is. Het basisbeschermingsniveau voor de individuele burger tegen de aanwezige risico's is voldoende op basis van de reeds aanwezige inherente veiligheid.

Groepsrisico

a. het nieuwe groepsrisico, b. het bestaande groepsrisico

De bestaande situatie van het groepsrisico is berekend en vergeleken met de verandering van het groepsrisico door het bestemmingsplan Rode Waterparel. Op kaart 3 zijn zowel de bestaande groepsrisicosituatie als de nieuwe groepsrisicosituatie weergegeven. Heeft de weg de kleur groen dan is het groepsrisico kleiner is dan 0.1 x de oriëntatiewaarde. Er verandert in dit opzicht dus niets. De kansen op een zwaar ongeval blijven daarmee voldoende klein om ze acceptabel te achten. Groepsrisico's onder dit niveau worden in de praktijk voldoende beperkt geacht om geen extra veiligheidsmaatregelen te treffen, boven de inherente veiligheid van de risicobronnen zelf. Het advies van de Regionale brandweer (of Veiligheidsregio) voor eventuele extra veiligheidsmaatregelen, dat in dit kader wordt gegeven, kan wel extra veiligheidsmaatregelen betreffen voor de bestrijding en beperking van de gevolgen van een zwaar ongeval of ramp. Hierbij speelt, blijkens de praktijk, de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde geen leidende rol. Het groepsrisico is bepaald op basis van het globale inzicht dat het bestemmingsplan biedt in de te verwachten dichtheid van personen in de verschillende deelgebieden.

c. aanwezigheid personen in het invloedsgebied

De aanwezigheid van de personen in het invloedsgebied is bepaald op basis van het bestemmingsplan. Dit gegeven is dus indicatief van aard. In tabel 1 zijn de aanwezigen binnen het invloedsgebied aangegeven. Het groepsrisico is berekend op basis van deze cijfers.

Volk_ID	Deelgebied	Omschrijving	Personen totaal in plangebied		Personen in zone 200 m langs transportroutes	
			Dag	Nacht	Dag	Nacht
6	Rode Waterparel	Wonen	115	230	115	230
10	Rode Waterparel	Wonen	605	1210	120	240
		Totaal	720	1440	235	470

Tabel 1. Overzicht van aanwezigheid personen in plangebied (totaal kolommen 4 en 5) en binnen 200 meter van de weg (kolommen 6 en 7)

d. Toekomstige vervoersstromen

De prognose voor de toekomstige ontwikkeling van het wegtransport van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op de "Toekomstverkenning vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg 2007" van het Ministerie van V&W, Rijkswaterstaat, Kennisinstituut voor Mobiliteit. Het blijkt dat het transport van LPG landelijk gezien geen toename zal vertonen tot 2020. Deze stof is bepalend voor het groepsrisico. Door het verdwijnen of oprichten van LPG-tankstations in de omgeving van het bestemmingsplan kan het transport van LPG veranderen. Verwacht mag worden dat dit niet zal leiden tot significante wijzigingen van het groepsrisico langs de betreffende weg(en).

e. Bijdrage op hoofdlijnen van de aanwezige en van de redelijkerwijs voorzienbare toekomstige kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico

De aanwezige kwetsbare objecten binnen het plangebied dragen niet merkbaar bij aan de hoogte van het groepsrisico. Dat is het gevolg van de afwezigheid van kwetsbare objecten binnen de invloedzone van de weg. Het groepsrisico wordt hoofdzakelijk bepaald door de toekomstige kwetsbare objecten (de bestemde gebieden met een nader uit te werken woongebied en gemengde functie). Het groepsrisico is bepaald op basis van deze redelijkerwijs voorzienbare toekomstige (kwetsbare) objecten.

Als de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in de planregels, wordt gebruikt zal volgens regelgeving een nieuwe verantwoording groepsrisico nodig zijn. Hiermee wordt bereikt dat het groepsrisico niet zonder toetsing kan toenemen. Daarmee is geborgd dat het groepsrisico niet tot een onaanvaardbaar geacht niveau kan toenemen.

f. Mogelijkheden beperking groepsrisico door de ruimtelijke ontwikkelingen en door vervoer; voor- en nadelen hiervan;

Het groepsrisico wordt beperkt gehouden door <bijzonder kwetsbare objecten> binnen een bepaalde <veiligheidszone> langs de relevante wegen niet toe te staan, hoewel het mogelijk is volgens de circulaire RVGS om deze objecten binnen de bedoelde zone wel te realiseren. Er is immers binnen het plangebied geen plaatsgebonden risico 10-6 langs de wegen. Het bestemmingsplan voorziet in woongebieden langs de N456 binnen de invloedzone van de weg. Daar het gehele gebied grotendeels bestemd wordt voor woningbouw zijn er geen mogelijkheden het groepsrisico verder te beperken. Overigens is de hoogte van het groepsrisico kleiner dan 0,1 x de oriëntatiewaarde, waardoor de urgentie om extra maatregelen te treffen om het groepsrisico te verlagen niet aanwezig is.

g. Bestrijding van en de beperking van de omvang van een ramp

Het is zinvol de mogelijkheid van bestrijding en de beperking van de omvang van een ramp in het plangebied door een calamiteit met een transportmiddel met gevaarlijke stof in een breder verband te zien. Het breder verband betreft

de locaties van woonwijken en of gemengde functies langs de wegen in de Zuidplaspolder als totaal gebied gezien. Van belang is de constatering dat in de toekomstige situatie in het plangebied de omvang van het groepsrisico toeneemt (vanaf kansen $> 0,000.000.01 \{10^{-8}\}$). Echter ten opzichte van de huidige situatie langs en nabij de bestemmingsplannen in de Zuidplaspolder is de betreffende omvang naar verhouding niet sterk afwijkend van het bestaande en toekomstige groepsrisico in bijvoorbeeld het bestemmingsplan Zuidplas West. Dit houdt in dat de huidige situatie dezelfde problematiek heeft voor de regionale brandweer als voor de toekomstige situatie om de omvang van een ramp te beperken en de gevolgen te bestrijden. Een verschil zal optreden door de ontsluiting van het gebied waardoor de bereikbaarheid zich wijzigt. In algemene zin geldt dat de bereikbaarheid via wegen voor de hulpdiensten en brandweer bij de uitwerking van het bestemmingsplan nadere aandacht zal krijgen.

h. Zelfredzaamheid aanwezige personen in invloedsgebied

In het bestemmingsplan zijn in de planregels voorschriften opgenomen om bijzonder kwetsbare objecten niet binnen een bepaalde <veiligheidszone> van de wegen te realiseren waarover significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De zone is zodanig gekozen dat aanwezigheid in een gebouw een hoge mate van bescherming biedt tegen een explosie van een LPG-tankwagen en brand van een benzinetankwagen of tankwagens gevuld met andere vergelijkbare brandbare vloeistoffen.

Aardgasleidingen

In het plangebied zijn de volgende aardgasleidingen gelegen.

Leiding	druk (bar)	diameter inch)
A 553	66	36
W 521-01	40	12
W 521-18	40	6

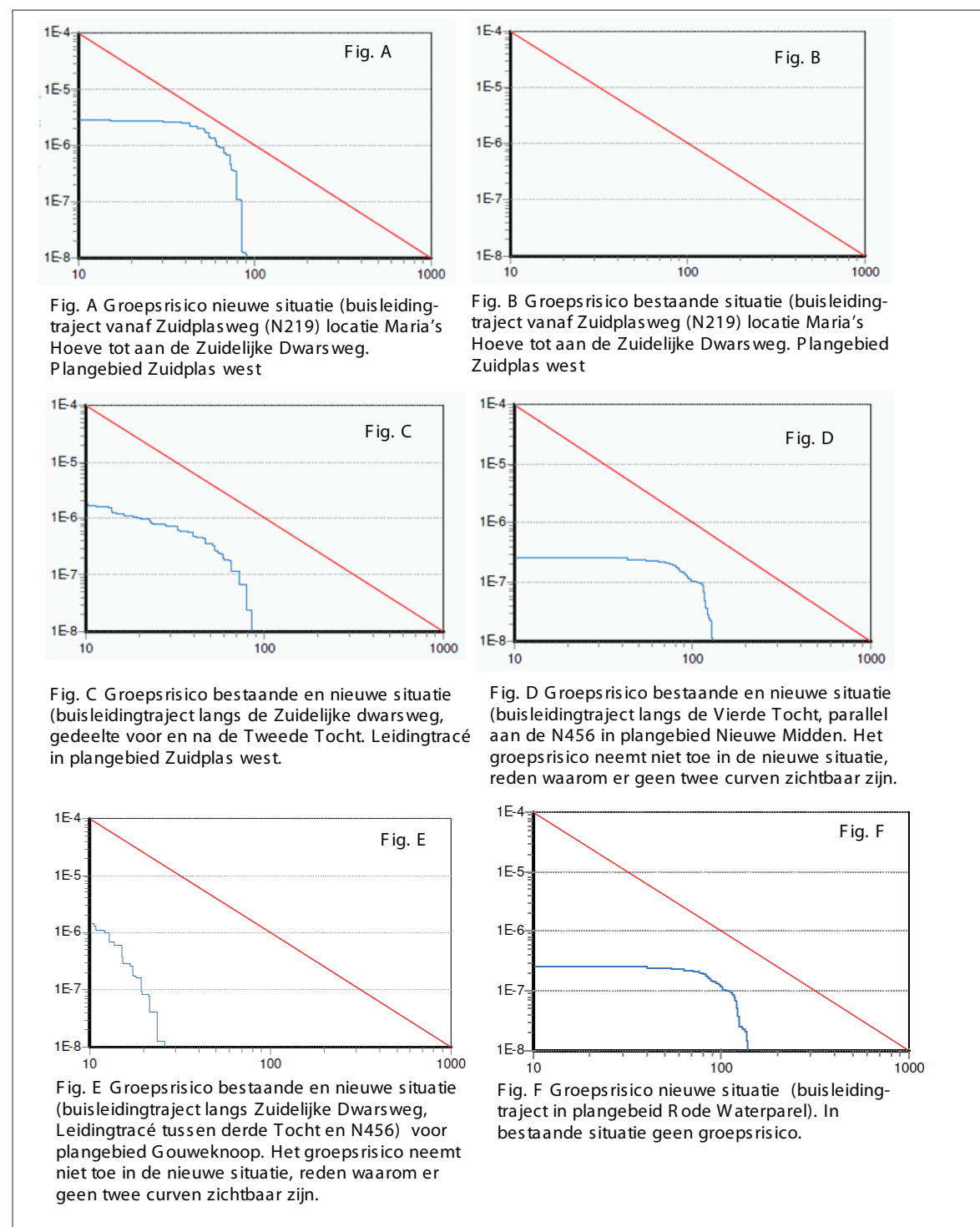
Tabel 2: Aardgasleidingen in het plangebied

De A 553 komt vanuit de noordwestelijke richting (vanuit plangebied Nieuwe Midden) ter hoogte van de Zuidelijke Dwarsweg het plangebied binnen en loopt verder parallel aan de "Vierde Tocht". De W 521-01 loopt parallel aan de gehele noordgrens van het plangebied. De W 521-18 takt ten westen van de Middelweg af van de W 521-01 en loopt in zuidoostelijke richting naar de kern Moordrecht.

Wetgeving

In en nabij het plangebied zijn buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd (zie kaart 1 en 5). Het betreffen hogedruk aardgasleidingen, welke beperkingen hebben voor de ruimtelijke ordening. Er wordt gestreefd naar het combineren van huidige en toekomstige veiligheidszones met zones die om andere redenen vrijgehouden moeten worden van bebouwing, zoals hinderzones van infrastructuur en doorgaande groen- en waterelementen.

Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen leidingen waardoor gevaarlijke stoffen vervoerd en bebouwing. Deze afstanden zijn vastgelegd in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984.



figuur 4 overzicht van groepsrisico's plangebieden Zuidplaspolder (bron: Milieudienst Midden-Holland)

NB De leidingtracés met het hoogste groepsrisico in de plangebieden zijn weergegeven. bij de bepaling van het groepsrisico zijn, conform de methodiek, ook gedeelten van leidingtracés beschouwd die buiten het plangebied liggen

Uit het onderzoek “Samen voor de Buis” is gebleken dat de wet- en regelgeving voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen tekort schiet en dat veiligheidsafstanden rond transportleidingen, het beheer en toezicht en de registratie van de ligging van transportleidingen moeten worden verbeterd.

Momenteel werkt het Ministerie van VROM aan een nieuwe AMvB voor de buisleidingen (Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen, BEVB). Deze AMvB zal nieuwe regels gaan stellen aan risiconormering en zonering langs transportleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In de nieuwe AMvB zal zoveel mogelijk worden aangesloten op de risiconormering zoals in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd (plaatsgebonden risico en groepsrisico). Het plaatsgebonden risico en groepsrisico kan voor de aardgasleidingen nu al worden berekend door de Gasunie. Zolang het BEVB nog niet van kracht is moet voor de aardgasleidingen nog worden getoetst aan de oude circulaire. Vooruitlopend op de totstandkoming van het BEVB moet de Gasunie worden gevraagd om het plaatsgebonden risico en groepsrisico te berekenen. De consequenties hiervan moeten in de planregels dan wel de plankaart worden vertaald. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat wanneer de circulaire uit 1984 vervalt de risiconormering conform het BEVB van toepassing wordt.

Toetsing circulaire aardgasleidingen 1984

Voor hogedruk aardgastransportleidingen staan in de circulaire zoneringcriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen in de nabijheid van bestaande transportleidingen en voor de aanleg van nieuwe transportleidingen. De bij de zonering horende veiligheidsafstanden zijn gebaseerd op individuele risico's waarvoor een waarde is aangehouden van 10⁻⁶ à 10⁻⁷ per jaar. De afstanden zijn afhankelijk van de diameter en de bedrijfsdruk van de leiding.

De zonering is als volgt opgebouwd:

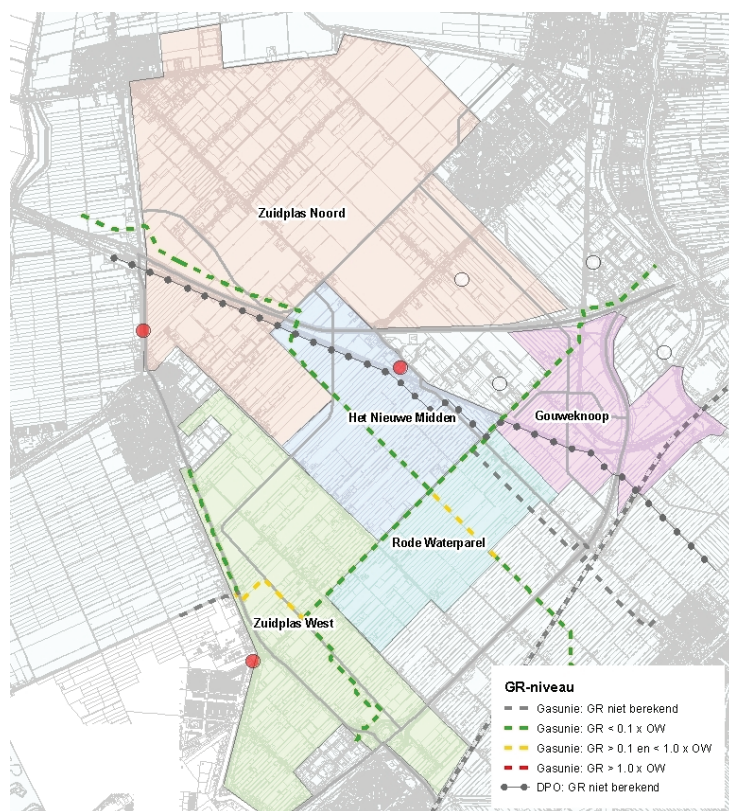
- Een vrijwaringszone waarin geen bebouwing is toegestaan
- Een minimale afstand tussen het hart van de leiding en de buitenzijde van een gebouw (bebouwingsafstand) met een onderscheid in:
 - Woonwijk, flatgebouw en bijzondere objecten uit categorie I
 - Incidentele bebouwing, bijzondere objecten uit categorie II en overige gebouwen
- Een toetsingsafstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan.

Binnen de toetsingsafstand moet de aard van het gebied (de gebiedsklasse) worden bepaald (buiten de toetsingsafstand mag de invloed van de leiding op de omgeving in principe verwaarloosbaar worden geacht). Het streven dient erop gericht te zijn tenminste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot woonbebouwing of een bijzonder object.

Planologische, technische en economische belangen kunnen echter leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In die gevallen dient de minimale afstand tot de bebouwing (onderverdeeld in de genoemde twee categorieën) te worden aangehouden. Indien de minimale afstand niet kan worden gerealiseerd, zijn afwijkingen slechts toegestaan in overleg met de leidingbeheerder. Daarbij dienen extra constructieve maatregelen te worden genomen. Uit operationele en veiligheidsoverwegingen, zoals bij bereikbaarheid voor onderhoud, bescherming van de omgeving bij lekkage, bescherming van de leiding tegen



figuur 5 bevolkingsgebieden binnen invloedssfeer buisleiding. Zwarte lijn geeft grens aan van het plangebied Rode Waterparel (bron: Milieudienst Midden-Holland)



kaart 5 overzicht van groepsrisicobuisleidingstracés (bron: Milieudienst Midden-Holland)

beschadiging en bereikbaarheid in noodgevallen, dient zich aan weerszijden van de leiding een bebouwingsvrije strook te bevinden: de vrijwaringszone. In onderstaande tabel zijn de huidige zoneringafstanden opgenomen van bestaande aardgastransportleiding in het plangebied.

Leiding	Toetsings-afstand (meter)	Woonwijk, flat en cat. I (meter)	Incidentele bebouwing en cat. II (meter)	Vrijwaringszone (meter)
A 553	115	35	5	5
W 521-01	30	14	4	4
W 521-18	20	4	4	4

Tabel 3: Afstanden uit circulaire aardgas van 1984

Voor deze leidingen geldt dat in de huidige situatie wordt voldaan aan deze bebouwingsafstanden.

Toetsing plaatsgebonden risico en groepsrisico (toekomstig BEVB)

Het plaatsgebonden risico en groepsrisico ten aanzien van de hogedruk aardgasleidingen zijn berekend door de Gasunie. Het groepsrisico moet bepaald worden binnen het invloedsgebied (zie tabel 4). Hieronder zijn de resultaten weergegeven. Voor het groepsrisico wordt daarnaast ingegaan op de elementen die in het kader van de verantwoording van het groepsrisico beschouwd moeten worden.

Leiding	PR 10-6 contour	Invloedsgebied (meter)
A 553	0	430
W 521-01	0	140
W 521-18	0	70

Tabel 4: PR 10-6 contour en invloedsgebied

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen van de gasunie blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour 10-6 is langs de aardgasleidingen. Het basisbeschermingsniveau voor de individuele burger tegen de aanwezige risico's is voldoende op basis van de reeds aanwezige inherente veiligheid. Het plaatsgebonden risico levert dus geen beperkingen op voor het plangebied. Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de belemmeringstrook (zie kolom "vrijwaringszone" in tabel 3).

Groepsrisico

a. Het nieuwe groepsrisico, b. het bestaande groepsrisico

De bestaande situatie van het groepsrisico is berekend en vergeleken met het nieuwe groepsrisico van het bestemmingsplan Rode Waterparel. Figuur 4 geeft de groepsrisicosituaties weer waarbij tevens de groepsrisicosituaties van de andere bestemmingsplannen in de Zuidplaspolder zijn aangegeven. Dit vanwege de behandeling van onderdeel f) hierna. Figuur F van figuur 4 geeft het groepsrisico weer van de Rode Waterparel. Het toekomstige groepsrisico blijkt tussen 0.1 x en 1.0 x de oriëntatiewaarde te liggen. In de bestaande situatie is er vrijwel groepsrisico, wegens de afwezigheid van relevante hoeveelheden personen. De kansen op een zwaar ongeval blijven voldoende klein om ze acceptabel te achten.

Het groepsrisico is bepaald op basis van het globale inzicht dat het bestemmingsplan biedt over de te verwachten dichtheid van personen in de verschillende deelgebieden. In de planregels zijn voorschriften opgenomen om het groepsrisico te beperken. Dit betreft het weren van <bijzonder kwetsbare objecten> binnen een veiligheidszone van de buis. Deze zone is op de verbeelding weergegeven.

c. aanwezigheid personen in het invloedsgebied

De aanwezigheid van de personen in het invloedsgebied is bepaald op basis van het bestemmingsplan. Dit gegeven is dus indicatief van aard. Figuur 5 toont de bevolkingsgebieden binnen het invloedsgebied. Het groepsrisico is berekend op basis van deze cijfers. De paarse blokken in het plangebied betreffen de gebieden waar is voorzien in de aanwezigheid van personen door geprojecteerde woningbouw. Indicatief bedraagt het aantal woningen in het invloedsgebied binnen het bestemmingsplan 712. De groene vlakken op de kaartjes betreffen de bestaande aanwezigheid van personen.

d. Toekomstige vervoersstromen

Een prognose voor de toekomstige ontwikkeling van de aardgasleidingen in de plangebieden is gebaseerd op de in de bestemmingsplannen bestemde gebieden voor deze leidingen. Buiten de bestaande tracés zijn in het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de externe veiligheid relevante aardgasleidingen te realiseren.

e. de bijdrage op hoofdlijnen van de aanwezige en van de redelijkerwijs voorzienbare toekomstige (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico

De aanwezige kwetsbare objecten langs de buisleidingen binnen het plangebied dragen niet merkbaar bij aan de hoogte van het groepsrisico. Voor het trajectdeel van de leiding in het plangebied geldt dat de voorzienbare kwetsbare objecten langs dit deel het groepsrisico volledig bepalen (zie figuur 5). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woningbouw langs de aardgasleiding. Het groepsrisico is bepaald op basis van deze redelijkerwijs te voorziene activiteiten. Als de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in de planregels wordt gebruikt zal volgens de regelgeving een nieuwe verantwoording groepsrisico nodig zijn. Hiermee wordt bereikt dat het groepsrisico niet zonder toetsing boven de oriëntatiewaarde uit kan komen.

f. mogelijkheden beperking groepsrisico door de ruimtelijke ontwikkelingen en door vervoer; voor- en nadelen hiervan;

Het groepsrisico wordt beperkt gehouden door <bijzonder kwetsbare objecten> binnen een bepaalde zone langs de buisleidingen niet toe te staan, hoewel het mogelijk is volgens de circulaire RVGS om deze objecten binnen de bedoelde zone wel te realiseren. Er is immers binnen het plangebied geen plaatsgebonden risico 10-6 langs de wegen en buisleidingen. Het grootste deel van het plangebied is bestemd voor woningbouw. Hierdoor zijn er nauwelijks mogelijkheden het groepsrisico verder te beperken, bij handhaving van de woningencapaciteit waarin het plan voorziet.

g. bestrijding van en de beperking van de omvang van een ramp

Tijdens het opstellen van dit rapport kon nog beschikt worden over een advies van de regionale brandweer Midden Holland. Met deze beperking voor ogen is het volgende op te merken over de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp.

In de huidige situatie (binnen de Zuidplaspolder waarop de bestemmingsplannen betrekking hebben) zal een calamiteit met een aardgasleiding binnen het plangebied niet leiden tot een groepsrisico. In de toekomstige situatie zal dit wel het geval zijn. De omvang van de gevolgen zal als orde van grootte niet afwijken van andere locaties in de Zuidplaspolder (zie figuur 4). Daarmee verandert de problematiek van de rampbestrijding voor de brandweer en hulpdiensten door het bestemmingsplan niet ten opzichte van het totaal beeld. Het is zinvol de beoordeling van de rampbestrijding bij een calamiteit met een aardgasleiding te baseren op het totaalbeeld van de Zuidplaspolder.

Bij de uitwerking van de plannen van dit plangebied en de andere plangebieden in de Zuidplaspolder, zal specifiek aandacht worden gegeven aan de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de brandweer.

h. zelfredzaamheid aanwezige personen in invloedsgebied

In het bestemmingsplan zijn in de planregels voorschriften opgenomen om bijzonder kwetsbare objecten niet binnen een bepaalde zone van de buisleiding te realiseren. De zone is zodanig gekozen dat aanwezigheid in een gebouw een hoge mate van bescherming biedt tegen een zwaar ongeval.

Inrichtingen

Aan het bestuur van de gemeente is de wettelijke taak opgedragen aan te geven dat rekening is gehouden met de externe veiligheid waar het bedrijven betreft die met gevaarlijke stoffen werken. Dit geldt niet voor alle bedrijven. Alleen bedrijven die zijn aangewezen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moeten getoetst worden aan de risico's voor de omgeving. Zo zijn er verschillende propaantanks aanwezig in en nabij het plangebied, maar die vallen niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, omdat deze een kleinere inhoud hebben dan 13 m³. De inrichtingen die onder het Bevi vallen en gelegen zijn in of nabij het plangebied zijn weergegeven op kaart 1. In het plangebied zelf zijn geen inrichtingen gelegen die onder het Bevi vallen.

De LPG tankstations aan de Bredeweg in Zevenhuizen (nr. 3) en Groeneweg in Rotterdam (nr. 1) zijn op dusdanige afstand van het plangebied gelegen dat deze geen beperkingen opleveren voor het plangebied.

Ten noordwesten van het plangebied zijn 4 inrichtingen gelegen die zich bezig houden met de opslag van gevaarlijke stoffen.

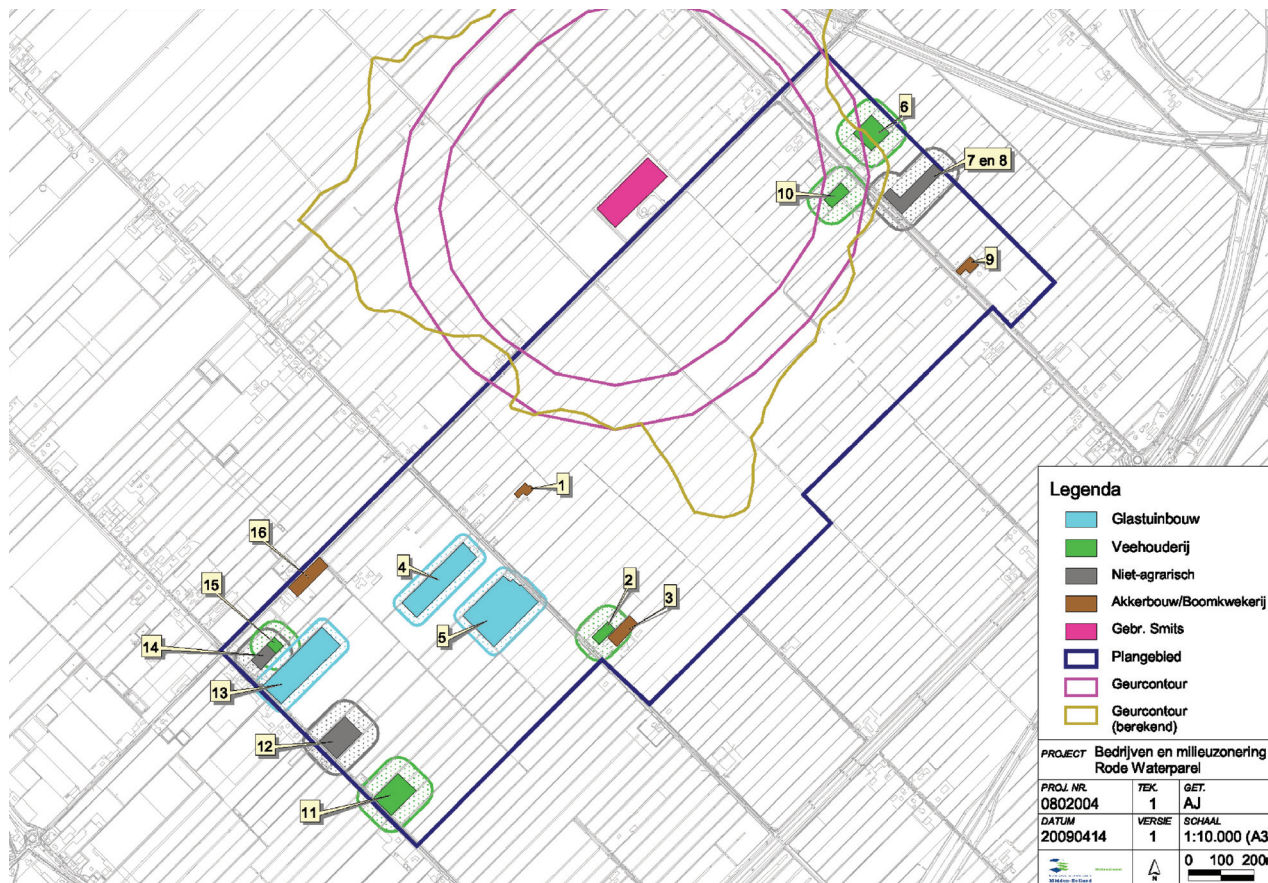
7. Vis B.V. Waddinxveen (Tweede Bloksweg 54) in Waddinxveen

Betreft een gassendepot en vulstation voor butaan en propaangas. De plaatsgebonden risicocontour voor dit bedrijf is binnen de inrichtingsgrens gelegen en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied Rode Waterparel. Het invloedsgebied voor het groepsrisico is 150 meter. Het invloedsgebied overlapt niet met het plangebied en vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

5. Resiflow B.V. (Centrumbaai 1080) in Moordrecht

Binnen deze inrichtingen worden gevaarlijke stoffen in emballage opgeslagen. Zowel de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied overlappen niet met het plangebied Rode Waterparel en leveren dus geen beperkingen op voor het plangebied.

De Hoog logistiek (Containerweg 6, nr. 4) en PPG Industries Inc. (Coenecoop 530, nr. 6) in Waddinxveen



milieuzonering (bron: Milieudienst Midden-Holland)

Beide inrichtingen, die buiten het plangebied zijn gelegen, houden zich bezig met de opslag van gevaarlijke stoffen in emballage. Voor beide inrichtingen loopt er momenteel een milieuvergunningprocedure. Onderdeel van deze procedure is een risicoanalyse die duidelijk moet maken wat de exacte risico's zijn voor de omgeving. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan Rode Waterparel zullen deze inrichtingen opnieuw beschouwd moeten worden.

Conclusie

Ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Rode Waterparel" is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid in relatie tot de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied Rode Waterparel. Uit de risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico in verband met de verschillende risicobronnen nog steeds ruim onder de oriëntatiewaarde is gelegen.

In de planregels zijn voorschriften opgenomen om het groepsrisico in het hele plangebied te beperken. Hierbij dient vermeld te worden dat wanneer de opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden gebruikt, het volgens de regelgeving nodig is om een nieuwe verantwoording van het groepsrisico op te stellen. Omdat op dat moment meer duidelijk is over de exacte invulling van het plangebied. Daarmee is geborgd dat het groepsrisico niet tot een onaanvaardbaar niveau kan toenemen.

Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad hebben kennis genomen van het gestelde in deze externe veiligheidsparagraaf en achten de toename van het groepsrisico door beoogde ontwikkelingen aanvaardbaar.

4.12 (Agrarische) Bedrijvigheid en zonering

Bedrijven en Milieuzonering

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen.

Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten zich in het kader van de Wet milieubeheer aan voorschriften houden. Dit kan door middel van een vergunning op door een Algemene maatregel van bestuur (Amvb). In aanvulling op de Wet milieubeheer worden er in ruimtelijke plannen in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten/woningen (milieuzonering). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Een overschrijding van de wettelijke normen (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar), zoals besproken in voorgaande en volgende hoofdstukken, is echter niet toelaatbaar. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" ingedeeld in een zestal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De belangrijkste zijn:

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

De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Omdat de categorie-indeling van de VNG-publicatie voor agrarisch bedrijven te grof is, wordt voor deze bedrijfstak getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit landbouw milieubeheer (Blm). Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder

andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen.

Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, dan valt het bedrijf onder de vergunningplicht van de Wet milieubeheer. De minimale afstanden zijn weergegeven in de tabel. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke. Bekend is overigens dat de genoemde afstanden nog zullen worden afgestemd op de vigerende Wet geurhinder en veehouderij, waarvoor buiten de bebouwde kom voor bepaalde diercategorieën afstanden gelden van minstens 25 tot 50 m.

Naast de landbouwbedrijven die onder het Besluit landbouw vallen, zijn er de glastuinbouwbedrijven, die onder de werkingssfeer van het Besluit glastuinbouw vallen. Ook voor deze bedrijfstak is een toets met de VNG-publicatie te grof. Daarom is er getoetst aan het Besluit glastuinbouw. In dit besluit zijn minimale afstanden opgenomen naar woningen e.d. Het betreft 25 meter naar een enkele woning en 50 meter voor aaneengesloten woonbebouwing.

Onderzoek

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke Wm-plichtige bedrijven in het gebied zijn gelegen. Vanuit de milieuregelgeving en de aanwezige bedrijven in het gebied is er onderscheid gemaakt tussen niet-agrarische bedrijven, glastuinbouwbedrijven en landbouwbedrijven.

Bedrijven die niet vallen binnen de werkingssfeer van de Wet milieubeheer, zoals de stalling van personenauto's en caravans, zijn niet geregistreerd in het bedrijvenbestand van de Milieudienst. Deze bedrijven zijn dan ook niet meegenomen in het onderzoek.

Resultaten

In de figuur milieuzonering zijn de bestaande bedrijven in het plangebied weergegeven. Geen van de bedrijven valt onder de vergunningplicht. Uit het dossieronderzoek zijn geen relevante geur- en/of geluidsonderzoeksrapporten aangetroffen.

De locaties van de bedrijven zijn in de figuur weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen veehouderijen en akkerbouwbedrijven. Bij de veehouderijen zijn de afstanden uit het Besluit landbouw weergegeven. Deze afstanden gelden vanaf de gevel van de stallen. Bij de akkerbouwbedrijven en de boomkwekerij kan uit de dossiers niet worden opgemaakt welke akkerbouwgronden hier onderdeel van zijn. In de tekening zijn bij de akkerbouwbedrijven en de boomkweker deze afstanden weggelaten.

Voor de veehouderijen, de glastuinbouwbedrijven en de akkerbouwbedrijven/boomkwekerij gelden respectievelijk 50 meter, 25 meter en 25 meter ten opzichte van woonbebouwing. Dit zijn vaste afstanden.

Voor de niet-agrarische bedrijven, waaronder een loonbedrijf, geldt een afstand van 50 meter. Dit is betreft overigens een indicatieafstand.

In het plangebied liggen verschillende agrarische bedrijven. Deze bedrijfsactiviteiten zullen als gevolg van de beoogde woningbouw- en natuurontwikkeling worden beëindigd. In de nabijheid van het plangebied blijven enkele agrarische bedrijven hun activiteiten voortzetten.

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
min. afstand tot objecten cat. I en II	100 m	50 m
min. afstand tot objecten cat. III, IV en V	50 m	25 m

Tabel Minimale afstanden landbouwbedrijven

Van de onderzochte bedrijven is gebleken dat alleen de varkenshouderij van de Gebr. Smits een geurcontour heeft die in het plangebied valt (deze wordt hieronder nader beschouwd). De geurcontouren van de overige bedrijven vallen buiten het plangebied. Hiermee is niet gezegd dat geurhinder door deze bedrijven binnen het plangebied is uitgesloten.

De vigerende vergunning uit 1999 is verleend voor het houden van 5844 vleesvarkens. In de toen geldende geurregeling gold een geurafstand naar woningen in het buitengebied van 483 meter. De geurafstand van het bedrijf naar woningen in een bebouwde kom bedroeg 618 meter. Omdat de stallen zullen worden aangepast, heeft dat gevolgen voor de geurcontouren. Ook invoering van de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (januari 2007) en bijbehorende rekenmethode zal tot een andere geurcontour leiden. Hoe ver de nieuwe geurcontour uit de toekomstige vergunning in het plangebied zal reiken is thans niet te zeggen. De afstanden zullen naar verwachting wel afnemen. Er kan worden geconcludeerd dat een deel van het plangebied binnen deze geurcontour komt te liggen. In de figuur zijn de contouren met hierboven genoemde afstanden weergegeven. De binnencontour geldt voor afstanden tot kwetsbare functies zoals woningen in het buitengebied, de buitencontour voor situatie in de bebouwde kom.

Conclusie en advies

In het plangebied zijn 16 bedrijven gevestigd, die kunnen worden onderverdeeld in glastuinbouwbedrijven, landbouwbedrijven en niet-agrarische bedrijven. Voor de glastuinbouwbedrijven en de landbouwbedrijven gelden vaste afstanden ten opzichte van woonbebouwing. Voor de niet-agrarische bedrijven, zoals het te handhaven loonbedrijf aan de Middelweg, geldt een indicatie-afstand.

Er wordt bij het plan van uitgegaan dat agrarische bedrijven op den duur in de huidige vorm verdwijnen. In het plan is voor een aantal locaties de Agrarische functie conserverend gehandhaafd met de mogelijkheid de bestemming en de aard van de bebouwing te wijzigen. Dit betreft vaak percelen met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning die kunnen worden hergebruikt in de vorm van woningen, voorzieningen of voor niet agrarische bedrijfsactiviteiten. Net buiten het plangebied is een grote varkenshouderij gevestigd met een geurcontour die tot binnen het plangebied reikt. Omdat dit bedrijf op korte termijn een vergunning gaat aanvragen om wijzigingen door te voeren is thans niet te zeggen hoe de toekomstige geurcontouren komen te liggen. Er kan wel worden uitgegaan dat de nieuwe contour tot binnen het plangebied reikt en binnen de oude contour komt te liggen, waarvan nu in het plan wordt uitgegaan.

4.13 Leidingen

Huidige situatie en beoogde ontwikkeling

In het plangebied liggen drie aardgastransportleidingen, een brandstofleiding, een drinkwaterleiding en twee straalpaden. Voor gasleidingen zie onder paragraaf 4.11 Externe veiligheid.

Toetsingskader

Brandstofleiding

Voor brandstofleiding vigeert de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (VROM, 1991). Op basis van deze circulaire gelden voor leidingen toetsingsafstanden en minimale bebouwingsafstanden. De in het plangebied voorkomende brandstofleiding is volgens opgave van de leidingbeheerder voor het vervoer van een K1- producten en heeft een diameter van 12 "inch". Derhalve is in het plan rekening gehouden met een afstand van minimaal 16 meter tot (woon)bebouwing gerekend vanuit de as van de leiding. Tot 255 personen per hectare bij het vervoer van K1-producten en 100 personen per hectare bij het vervoer van K2- en K3 producten is hier geen sprake van groepsrisico

Straalpaden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met beperkingen die straalpaden met zich meebrengen met betrekking tot maximale bouwhoogten. De maximale bebouwingshoogte in het plangebied bedraagt als gevolg van de twee aanwezige straalpaden 18 en 29 m. Hier wordt in het plangebied ook na realisatie van de beoogde ontwikkelingen ruimschoots aan voldaan.

Resultaten van het onderzoek

Aardgastransportleidingen en brandstofleiding

De aardgastransportleidingen doorkruisen het plangebied in noordzuidrichting en liggen parallel aan elkaar. Een van de gasleidingen eindigt ten noorden van Moordrecht in een gasdrukstation.

Tevens ligt er een brandstofleiding binnen het plangebied. In onderstaande tabel zijn de kenmerken van de leiding en de betreffende relevante afstanden volgens het vigerende en het in ontwikkeling zijnde beleid weergegeven.

vigerend beleid							beleid in ontwikkeling	
soort leiding	diameter (inches)	druk(in bar)	Toetsings-afstand (m)	Bebouwing-afstand / veiligheids-afstand (in m)		Vrijwarings-zone (in m)	Invloeds-gebied GR	PR
				Kwetsbare objecten (woonwijk)	Minder kwetsbare objecten			
aardgasleiding A 553	36	66	115	35	5	5	pm	0
aardgasleiding W 521-18	6	40	20	4	4	4	pm	0
aardgasleiding W 521-01	12	40	30	14	4	4	pm	0
brandstofleiding	12	-	≥ 35	16		5	0	16
	breedte (m)							
Watertransport-leiding	1,4		nvt	4	4	nvt	nvt	

Tabel Leidingen en aan te houden afstandsmaten

Conclusie, vertaling naar plankaart en planregels

Er wordt voldaan aan de vrijwaringszone die voor de verschillende leidingen geldt. Bij nieuwe bebouwing in de omgeving van de leidingen (het betreft hier (woon)bebouwing) dient voldaan te worden aan de minimale bebouwingsafstand. Op de plankaart zijn de planologisch relevante leidingen opgenomen voor zover deze in het plangebied zijn gelegen. Wat betreft de brandstofleiding is plaatsgebonden risicoafstand voor K1-leidingen aangehouden. Tevens zijn in de planregels de vrijwaringszones van de betreffende leidingen opgenomen.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Opzet van de planregels

Het bestemmingsplan Rode Waterparel is opgezet volgens de nieuwe Wet ruimtelijk ordening die op 1 juli 2008 van kracht is. De planregels (voorheen voorschriften) bij het bestemmingsplan zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de planregels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen (artikel 3 tot en met 17). Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 18 tot en met 23). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregel opgenomen in hoofdstuk 4 (artikel 24 en 25). Bij het opstellen van de planregels is, in overeenstemming met de gemeente Moordrecht, waar mogelijk aangesloten op het handboek van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel (Hoofdstuk I, artikel 1) worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard. Dit is van belang voor een juiste interpretatie van de planregels.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Dit is van belang omdat geen twijfel mag bestaan over de gegeven maatvoering in de planregels.

5.2 Planregels

Onderscheid is gemaakt tussen (eind)bestemmingen, uit te werken bestemmingen en dubbelbestemmingen.

5.2.1 Bestemmingen

Bij de eindbestemmingen is per hoofdfunctie (wonen, verkeer en dergelijke) is een bestemmingsregeling opgenomen, voor zover van toepassing bestaande uit:

1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
3. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
4. ontheffing van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
6. ontheffing van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
7. aanlegvergunning: werken en werkzaamheden die aan een aanlegvergunning zijn verbonden;
8. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.

De situering van de toegelaten gebouwen is bepaald door bouwvlakken op de kaart en door bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de planregels.

Artikel 3 Agrarisch (A)

Binnen de bestemming Agrarisch, is de bestaande agrarische bestemming conform de vigerende bestemmingsplannen toegestaan.

Er gelden met betrekking tot de bouwmogelijkheden binnen de agrarische bouwvlakken verschillende regimes. Dit heeft te maken met de gewenste ontwikkeling per gebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het deelgebied de Lintzone en Rode Waterparel.

Lintzones

In de Lintzone Middelweg worden uitbreidingsmogelijkheden geboden binnen de agrarische bouwvlakken. Het gezamenlijk oppervlak aan bebouwing mag worden vergroot met 10% van de bestaande bebouwing.

De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bedragen. Het totale oppervlak aan erfbebouwing mag niet meer dan 50 m² bedragen.

Voor aan- en uitbouwen en overkappingen en voor bijgebouwen zijn afzonderlijke goot- en bouwhoogtes opgenomen. Met ontheffing zijn onder bepaalde voorwaarden ruimere marges voor maatvoering en inhoud van bebouwing te verkrijgen.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid (1) bestaat de mogelijkheid de functie te wijzigen in woningbouw of een milieuvriendelijke bedrijfstype, categorie 1 en 2, in een beperkt aantal gevallen is gekozen voor een maatbestemming door middel van een aanduiding, waardoor het bestaande gebruik gehandhaafd kan worden.

Rode Waterparel

In het deelgebied Rode Waterparel zal ten behoeve van de beoogde woningbouw- en natuurontwikkeling de agrarische functie kunnen gaan verdwijnen. De aanwezige bebouwing van onder andere agrarische bedrijfscomplexen kan dan worden gehandhaafd maar krijgt geen extra bouwmogelijkheden. Rondom de bebouwing zijn strakke bouwvlakken opgenomen. Wel wordt de mogelijkheid geboden tot een vervolgfunctie over te gaan. Hiervoor geldt een wijzigingsbevoegdheid (2) naar wonen.

Gebruiksmogelijkheden

De gronden behorende bij de bouwvlakken gelegen in het gebied Rode Waterparel zijn bestemd voor de uit te werken bestemming wonen. Binnen de bouwvlakken zijn tevens niet-agrarische nevenactiviteiten toegestaan. Gezien de mogelijke effecten die de nevenfuncties kunnen hebben op de omgeving, is een aantal nevenfuncties niet rechtstreeks, maar na ontheffing toegestaan.

Het ligt in de verwachting dat de nog aanwezige agrarische bedrijven binnen de planperiode hun functie verliezen. Derhalve is er in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen.

Om te voorkomen dat dit leidt tot een belemmering van de ontwikkeling tot woongebied is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid aan verschillende randvoorwaarden gebonden.

Op de aanwezige bouwvlakken in de Rode Waterparel worden geen (recreatieve) neven- en vervolgfuncties toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf (B)

Binnen deze bestemming is bedrijfsontwikkeling voor categorie 1 en 2 bedrijven mogelijk en een (bestaand) loonbedrijf categorie 3.1. Deze bestemming staat verder in verband met de in artikel 3 en 10 t/m 12 opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoningen. Behoudens het bestaande loonbedrijf en een agrarisch bedrijfscentrum zijn uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de planregels in dit kader onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

Artikel 5 Groen (G)

De gronden aan de noordwestrand van het plangebied zijn bestemd als groengebied. Hierin is een doorgaande fietsroute geprojecteerd. Deze route is

tevens geschikt te maken voor bestemmingsverkeer zodat de bereikbaarheid van de woningen en bedrijven gewaarborgd is.

Artikel 6 Natuur (N)

De gronden die aansluiten op het gebied Groene Waterparel ten zuidoosten van het plangebied alsmede het middengebied zijn bestemd voor Natuur. Deze gronden zijn uitermate geschikt voor de ontwikkeling van natte natuur en behoren functioneel tot de invloedssfeer van de Groene Waterparel. In dit gebied wordt de ontwikkeling van natte natuur nagestreefd, gecombineerd met extensieve recreatie.

Voor het middengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de uitwerking in woongebied overeenkomstig artikel 12 Woongebied - Uit te werken (WG-U) voor 500 woningen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid (3) bestaat de mogelijkheid de functie te wijzigen in uit te werken woongebied in de vorm van Kreekrugkamers en door middel van een wijzigingsbevoegdheid (4) in Waterparel 3 (Rieteilanden).

Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Mede in verband met de wijzigingsbevoegdheden wordt een beschermende regeling niet noodzakelijk geacht.

Artikel 7 Natuur – Water (N-WA)

Met deze bestemming is rechtszekerheid voor natuurwaarden en water gegeven aan de bestemming van de lagergelegen delen van het plangebied. Dit gebied vormt tevens het basisreservoir voor oppervlaktewater met een oppervlak van tenminste 10 % van het plangebied. Door middel van nadere eisen worden de belangen van onder meer de waterhuishouding veilig gesteld.

Artikel 8 Water (WA)

Deze bestemming is gegeven aan de hoofdwatgangen. Andere in het plangebied aanwezige watgangen zijn niet apart bestemd. Door middel van nadere eisen worden de belangen van onder meer de waterhuishouding veilig gesteld.

Artikel 9 Verkeer (V)

Ten opzichte van de vigerende plannen behoudt alleen de Middelweg de verkeersbestemming. Het karakter van de verkeersfunctie kan binnen de bestemming echter wijzigen. Dit wordt via verkeersbesluiten geregeld. Verder vallen binnen deze bestemmingen de aangrenzende bermen, sloten en groenvoorzieningen.

Voor andere voorziene verkeersverbindingen zijn aanduidingen op de plankaart aangegeven. Het gaat daarbij om de indicatieve aanduiding van nieuwe fietsverbindingen en de hoofdontsluiting binnen het uit te werken woongebied. Bij de uitwerkingsregels is ten behoeve van de flexibiliteit een schuifmarge opgenomen van 50 meter.

De Zuidelijke Dwarsweg krijgt de functie van langzaam verkeersroute.

Artikel 10 Wonen (W)

De bestaande burgerwoningen en aangekochte bedrijfswoningen in het plangebied zijn bestemd voor wonen. Binnen de bouwvlakken van (voormalig) agrarische bedrijfscomplexen zijn extra gebruiksmogelijkheden (nevenfuncties) toegestaan waaronder wonen. Deze percelen hebben vaak een groter oppervlak aan (voormalige) bedrijfsgebouwen waarvan, door het toekennen van extra gebruiksmogelijkheden, nog zinvol gebruik gemaakt kan worden. Nieuwe ontwikkelingen zijn op de percelen niet toegestaan (conserverend bestemd).

5.2.2 Uit te werken bestemmingen

Artikel 11 Gemengd - Uit te werken (GD-U)

Het lintencasco vormt een beeldbepalende structuurdrager van de Zuidplaspolder. Hiervoor is een uit te werken bestemming voor de gemengde bestemmingen wonen, wonen met bedrijfsfunctie en tevens milieuvriendelijke bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 van de Lijst bedrijfsactiviteiten op basis van de VNG-lijst.

Het artikel bevat onder meer de uitwerkingsregels voor de bestemmingen. Ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding sgd-lz kunnen uitsluitend woningen worden gebouwd.

Door middel van nadere eisen worden de belangen van onder meer de waterhuishouding veilig gesteld.

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

Het grootste deel van het bestemmingsplan wordt gevormd door het nieuwe woongebied Rode Waterparel. De bestemming bevat uitwerkingsregels voor de onderscheiden woonmilieus kreekrugkamers, de waterparels rietslagen, rietkreeken en eilanden en voorzieningen, waaronder de verkeersontsluiting. De regels zijn zodanig opgesteld dat realisering van de woonmilieus gewaarborgd is maar flexibiliteit wordt gegeven als het gaat om de situering, omvang en vormgeving van de onderscheiden planonderdelen. In woningaantallen per categorie en de aangegeven tracees van wegen en fietspaden zijn om reden van flexibiliteit verschuivingen mogelijk. Door middel van ontheffingen kunnen onder voorwaarden grotere bouw- en goothoogten worden gerealiseerd. Tevens zijn bij de uitwerking regels opgenomen onder welke voorwaarde sprake is van een vast te stellen uitwerkingsplan. Door middel van nadere eisen worden de belangen van onder meer de waterhuishouding veilig gesteld.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

Artikel 13/15 Leidingen (B, G, W)

De planologisch relevante leidingen (brandstof, gas en water) zijn als zodanig bestemd. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na vrijstelling toegestaan. Binnen veiligheidszones aan weerszijden van de leiding zijn voorwaarden gesteld met betrekking tot het groepsrisico en het toelaten van kwetsbare objecten zoals woningen.

Alvorens burgemeester en wethouders over een verzoek om vrijstelling beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder(s). Ter bescherming van aanwezige leidingen zijn aanlegregels opgenomen.

Door middel van nadere eisen worden de belangen van onder meer de waterhuishouding veilig gesteld.

Artikel 16 Waarde - Archeologie (WR - A)

De dubbelbestemming Waarden-Archeologie is gehanteerd voor het plangebied dat een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Deze is in het plan gebaseerd op de kaart Archeologische verwachting van de provincie Zuid-Holland. Voor een belangrijk deel valt deze samen met de Kreekrug. Voor deze gebieden geldt een aanlegvergunning. Voor gebieden daarvan uitgezonderd gelden geen primaire voorwaarden voor het gebruik van de grond. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gebieden waarvoor tijdens de planrealisatie geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Artikel 17 Waarde - Natuur en landschap (WR – NL)

De dubbelbestemming Waarde-Natuur en Landschap vormt de overgangzone van woongebied (Kreekrugkamers) naar natuur en water, waarin de Kreekrugrand en de oever aan het water zal komen te liggen. In de bij de uitwerking gekozen oplossing zal de overgang met in achtneming van de natuur en landschapswaarden dienen te zijn ontworpen. Door middel van nadere eisen worden de belangen van onder meer de waterhuishouding veilig gesteld.

Artikel 18 Water - Waterstaatskundige functie (WS-WS)

De bestemming heeft betrekking op de Vierde Tocht en de ontwatering van de Linten. Deze zijn primair bestemd in het kader van de waterhuishouding van het plangebied. Tevens zijn bij de uit te werken bestemmingen bepalingen opgenomen voor een goede waterhuishoudkundige afstemming van de plannen met de waterbeheerder.

5.3 Algemene regels**Artikel 19 Anti-dubbelregel**

Grond waaraan uitvoering van een bouwplan wordt gegeven blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Artikel 20 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en andere maten

In de planregels zijn diverse regelingen opgenomen die aangeven wat maximaal of minimaal toelaatbaar is. Deze regelingen kunnen betrekking hebben op hoogten, breedten, diepten, oppervlakten, afstanden of aantallen.

Overschrijding bouwgrenzen en voorgevellijn

In dit artikel is aangegeven dat de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen en de voorgevellijn overschreden mogen worden door ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

Artikel 22 Bijzonder beperkende regels

Dit artikel bevat algemene regels voor de toetsing van milieuaspecten als geur, geluid, veiligheid, e.d.

Artikel 23 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre ontheffing kan worden verleend voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering), voor zover al niet elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden. Daarnaast zijn in dit artikel ontheffingsregels opgenomen voor de realisatie van extra wooneenheden en de vergroting van een inpandige (bedrijfs)woning.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en betreffende veiligheidszones.

Artikel 25 Algemene procedureregels

Teneinde rechtsbescherming te waarborgen, is in het artikel bepaald welke procedure van toepassing is op het verlenen van ontheffing en de voorbereiding van wijzigingsplannen ex artikel 3.6 Wro. De procedure voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is vergelijkbaar met de openbare voorbereidingsprocedure die thans is opgenomen in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 26 Overgangsregels

Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met dit plan, te regelen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen.

Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met dit plan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.

De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het bouwwerk.

Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd in strijd met de Woningwet (zonder bouwvergunning of zonder de in het verleden geldende melding voor meldingsplichtige bouwwerken), zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande plan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is hiertegen op te treden.

Artikel 27 Titel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van dit bestemmingsplan.

5.4 Bijlagen

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze lijst is van toepassing voor toe te laten bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming 'Bedrijf', voor zover hier niet specifieke bedrijven zijn bestemd; In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De lijst met bedrijfsactiviteiten heeft echter de navolgende nadelen:

- De lijst heeft een algemeen karakter. De milieuhygiënische kengetallen in de lijst houden nauwelijks rekening met het verschil in milieubelasting tussen individuele bedrijven (waardoor een specifiek bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit minder hinderlijk is dan de lijst aangeeft; bijvoorbeeld wanneer een bedrijf bereid is zich extra milieuhygiënische inspanningen te getroosten waardoor de feitelijke milieubelasting geringer is dan van zijn soortgenoten die daartoe niet bereid zijn) en met technologische ontwikkelingen (waardoor een bepaald bedrijfstype tijdens de planperiode minder hinderlijk wordt).

- Als tweede nadeel kan genoemd worden dat de normen in de lijst niet van toepassing zijn op bestaande situaties, waarbij uiteraard de concrete informatie over bedrijven en omgeving prevaleert.

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

- Een limitatief gebruik van de als bijlage toegevoegde lijst met bedrijfsactiviteiten, in combinatie met d.w.z. in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen aangegeven categorieën van bedrijven die zich binnen het plangebied(delen) kunnen vestigen, waarbij de als bijlage bij de regels toegevoegde lijst als leidraad fungeert;
- Een ontheffingsbevoegdheid voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de naast hogere categorie van de lijst, maar qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën alsmede de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën maar die niet worden genoemd in de lijst met bedrijfsactiviteiten.
- een wijzigingsbevoegdheid om de Lijst van bedrijfsactiviteiten aan te passen.

Ad 1. Het limitatief karakter van de lijst met bedrijfsactiviteiten:

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' is aangegeven welke bedrijven zich binnen het plangebied kunnen vestigen. Het betreft bedrijven die passen binnen milieucategorieën 1 en 2. Op deze manier is aangegeven welke categorieën van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, waarbij de als bijlage (bij de regels) toegevoegde lijst als leidraad fungeert. Een en ander betekent, dat de lijst fungeert als limitatief toetsingskader bij de (directe) toelating van bedrijven. Om te voorkomen dat deze lijst niet een te limitatief karakter krijgt is enige flexibiliteit gewenst. Daarvoor is de hieronder bedoelde ontheffingsbevoegdheid opgenomen.

Ad 2. Ontheffingsbevoegdheid voor gelijkwaardige bedrijven:

Teneinde een te starre en arbitraire toepassing van de lijst met bedrijfsactiviteiten te voorkomen is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen voor de uitoefening of vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) die gelijkwaardig is aan de direct toegelaten categorieën. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd en waarvan de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bepaalde bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanige beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de lijst met bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingcomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder, e.d.).

Ad 3. Aanpassing Lijst van bedrijfsactiviteiten

Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de lijst van bedrijfsactiviteiten aanpassen aan een nieuw omgevingstype bijvoorbeeld, of bedrijven toevoegen of een milieucategorie wijzigen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan "Rode Waterparel" heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tevens zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan "Rode Waterparel" toegezonden aan de volgende personen en instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. VROM Inspectie, regio Zuid-West;
3. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij;
4. Kamer van Koophandel Rotterdam;
5. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
6. Gemeente Gouda;
7. Gemeente Waddinxveen;
8. Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle;
9. Staatsbosbeheer;
10. LTO Noord;
11. Rijksdienst voor de Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
12. Ministerie van Economische Zaken, Programma Zuidvleugel Randstad;
13. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland;
14. Tennet;
15. Energiebedrijf Midden-Holland;
16. Eneco;
17. KPN Telecom;
18. Gastransportservices; Gasunie
19. NS Rail Infrabeheer;
20. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland;
21. Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden-Holland, Milieudienst;
22. Ministerie van Defensie;
23. BV Transportnet Zuid-Holland;
24. Projectburo Zuidplas;
25. AM Grondbedrijf;
26. Moordrechtse milieuvereniging;
27. OASEN;
28. Bestuur Stichting Drost IJsserman.

De resultaten van inspraak en overleg zijn ondergebracht in een afzonderlijke nota Inspraak en overleg die als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

6.2 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Rode Waterparel 6 weken, van 9 februari tot 23 maart 2009 ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen op de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan. Bij de gemeente Moordrecht zijn 12 inspraakreacties binnengekomen en bij de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel 7 inspraakreacties.

De beantwoording van de zienswijzen zijn ondergebracht in afzonderlijke nota's Zienswijze die als bijlage 2 (Moordrecht en bijlage 3 (Nieuwerkerk aan den IJssel bij deze toelichting is gevoegd.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan Rode waterparel is een globale integrale grondexploitatieberekening vervaardigd. Deze berekening geeft inzicht in de benodigde investeringen en te verwachten opbrengsten bij ontwikkeling van het plan.

Onder de bij het plan gehanteerde uitgangspunten wordt het bestemmingsplan Rode Waterparel economisch uitvoerbaar geacht.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: Nota Inspraak en overleg

BIJLAGE 2: Nota zienswijze Moordrecht

BIJLAGE 3: Nota zienswijze Nieuwerkerk aan den IJssel

BIJLAGE 4: Begrippenlijst Externe Veiligheid

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: Nota inspraak en overleg

Nota inspraak en overleg

Van 02 oktober 2008 t/m 12 november 2008 heeft het voorontwerp bestemmingsplan Rode Waterparel (VOBP) d.d. 23 september 2008 in het kader van inspraak ter inzage gelegen.

In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan. Bij de gemeente Moordrecht zijn 9 inspraakreacties binnengekomen en bij de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel 5 inspraakreacties.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in dezelfde periode te samen met de notitie reikwijdte en detailniveau planMER aan 29 instanties toegezonden in het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1. Bro. Van 13 instantie is een reacties ontvangen.

De inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en (in concept) beantwoord. Per reactie is aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan (en notitie reikwijdte en detailniveau tbv planMER).

ARTIKEL 3.1.1 Bro Reacties

1. Milieudienst Midden – Holland, Postbus 45, 2800 AA Gouda (BRO overleg)

Samenvatting

Opmerkingen ten aanzien van de toelichting.

- a. in de inleiding (hoofdstuk 1) wordt informatie gegeven over het planproces. In deze weergave komt de samenhang tussen de verschillende projecten in de Zuidplaspolder, in het bijzonder de MER regionale infrastructuur, geheel niet aan de orde. Inhoudelijke en procedurele samenhang beschrijven
- b. In paragraaf 1.4 wordt een motivatie gegeven voor het opstellen van een planMER. Daarbij wordt gesteld dat er sprake is van een functiewijziging van meer dan 250 ha landbouwgebied. Dit is onjuist het is minder dan 250 ha.
- c. Er mist als motivatie voor de planMER ook een verwijzing de procedurele en inhoudelijke samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen in de Zuidplaspolder.
- d. De Ecologische Hoofdstructuur wordt niet genoemd als mogelijke aanleiding opstellen van een planMER
- e. Onder procedure stappen planMER staat een algemene beschrijving van stappen. Geadviseerd wordt om de feitelijke procedure weer te geven zoals deze voor de planMER rode waterparel wordt gevolgd.
- f. Onder de n.b. wordt de indruk gewekt dat de planMER een bouwsteen is alleen voor de toelichting op het bestemmingsplan. Dit is onjuist, de informatie moet juist bijdragen aan optimalisatie van het bestemmingsplan.
- g. Par. 2.4.3 op p.21 wordt gesproken over milieutechnische randvoorwaarden (handboek kwaliteit Zuidplaspolder). Beter kan gesproken worden over ruimtelijke randvoorwaarden
- h. Par. 3.1 de lijst met aanwezige (agrarische) bedrijven wordt door de Milieudienst gecontroleerd en daar waar nodig geactualiseerd
- i. Par. 3.2 de aanleg van de Moordrechtboog is onvoldoende duidelijk. Ingaan op aspect tijd, op welke wijze, en realisatie in welk bestemmingsplan.

- j. Par. 3.3 er wordt gesproken over 1500 woningen. In eerdere stukken over 1200 tot 1300 woningen. Exacte aantallen zijn van belang in verband met invloed op geluidhinder en luchtkwaliteit
- k. Par. 3.4 het streefbeeld rieteilanden uit het masterplan is onvoldoende onderbouwd ten behoeve van vluchtwegen ten behoeve van invloedsgebied groepsrisico hogedrukgasleiding A553
- l. Hoofdstuk 4 Samenhang en relatie met de MER infra ontbreekt, deze moet in verband met de integrale benadering worden toegevoegd
- m. Hoofdstuk 4 de paragrafen waarin de milieueffecten zullen worden beschreven zijn onduidelijk van opzet en er treden verdubbelingen op in wettelijke kaders en er zijn verwijzingen naar figuren en tabellen die niet zijn opgenomen. De opzet moet worden aangepast
- n. Par. 4.1 op pagina 45 staat de mer-procedure beschreven. Hier ook aandacht besteden aan de MERinfra.
- o. Par. 4.1 op pag. 46 wordt gesproken over basisalternatief, het meest milieuvriendelijk alternatief en voorkeursalternatief. In de notitie R&D wordt gesproken over een basisalternatief en een optimalisatie alternatief. Begrippen op elkaar afstemmen
- p. Par. 4.3 in de tekst wordt bodeminformatie behandeld die niet in een figuur is weergegeven. Geadviseerd wordt om de bodemkaart uit het referentiekader van de MD toe te voegen
- q. Par. 4.8 uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van ca 12.000 mv/etmaal in twee richtingen. Deze aanname moet worden gebaseerd op het verkeersmodel van de MER Regionale Infrastructuur
- r. Op pag. 65 staat een verwijzing naar de alternatieven uit de MER infra, deze alternatieven zijn niet eerder aangehaald waardoor onduidelijkheid bestaat. Uitgangspunten moeten worden geverifieerd voor de MER infra en reeds eerder beschrijven
- s. Par. 4.9 onder toetsingskader wordt gesproken over voorkeurswaarde. Dit moet zijn voorkeursgrenswaarde
- t. Ten aanzien van het beleid wordt het volgende opgemerkt. De beleidsregel hogere waarden is van toepassing op alle vast te stellen hogere waarden en niet enkel op hogere waarden van meer dan 53 db, echter bij hogere waarden hoger dan 53 db gelden wel extra eisen ten aanzien van het ruimtelijk plan.
- u. De figuur waarnaar op p.67 onder rekenresultaten wordt verwezen ontbreekt
- v. Op pagina 69 wordt verwezen naar een figuur spoorweglawaaai. Deze figuur is niet aanwezig. Mogelijk wordt bedoeld op de figuur op pagina 68 van het rapport. Juiste figuren en verwijzingen opnemen.
- w. Par. 4.10 Op pag. 71 onder conclusie en advies wordt verwezen naar de saneringstool. De controle of de zuidplaspolder in zijn geheel voldoende is opgenomen in de saneringstool dient nog te worden uitgevoerd. Dit dient in het kader van de MER regionale infrastructuur plaats te vinden.
- x. Par. 4.11 algemeen : onvoldoende duidelijk wordt dat de weergave betrekking heeft op de huidige situatie en dat mogelijk veranderingen kunnen optreden na realisatie van het voorgenomen bestemmingsplan
- y. Par. 4.12 algemeen: opgemerkt wordt dat de titel van deze paragraaf aangepast zou kunnen worden naar "bedrijven en milieuzonering", aangezien dit hoofdstuk ook op niet agrarische bedrijvigheid is gericht.
- z. P. 79 de informatie ten aanzien van de varkenshouder Smits is niet meer actueel m.n. de geurcontour. Ook is niet duidelijk van welke geurcontour moet worden uitgegaan (483 m of 618 m). p80 in de conclusie dient te worden opgemerkt dat de richtafstanden van de bedrijven dienen te worden

gerespecteerd zolang de bedrijven aanwezig zijn. Dit zal ook in de regels van het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Advies t.a.v. voorontwerpbestemmingsplan – regels en plankaart

- a. opmerkingen ten aanzien van de toelichting die ook effect hebben op de regels en/of plankaart dienen uiteraard ook hier te worden meegenomen
- b. art. 4 wordt opgemerkt dat in de bestemmingsplankaart geen bedrijfsdoeleinden-bestemmingen zijn opgenomen
- c. er is een geurcontour opgenomen. Uit eerder overleg is gesproken over een wijzigingsbevoegdheid. Uit artikel 12.3.1d blijkt dat bij de uitwerking rekening moet worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. Hoe wil gemeente omgaan met de geurcirkel
- d. voor alle aanwezige bedrijven in het plangebied geldt dat rekening moet worden gehouden met bepaalde afstanden tot nieuwe milieugevoelige bestemmingen. Geadviseerd wordt om ofwel alle afstanden op te nemen op de plankaart ofwel aan te geven dat enkel de geurcontour van Smits is opgenomen vanwege de grote impact.
- e. Aanbevolen wordt om de contouren van het invloedsgebied Groepsrisico van de hoogdrukbuisleidingen op te nemen op de plankaart.

Advies t.a.v. notitie reikwijdte en detailniveau

De Milieudienst heeft in een notitie van 6 augustus 2008 een reactie gegeven op de notitie R&D. De notitie zoals deze nu ter inzage heeft gelegen is naar de mening van de MD voldoende voor de planMER, echter deze planMER zal geen planMER op bestemmingsplan niveau zijn. De zorg van de MD is dan ook dat na voltooiing van de planMER een tekort aan informatie zal bestaan, waardoor de toelichting op het bestemmingsplan niet kan worden voltooid.

Beantwoording

Opmerkingen ten aanzien van de toelichting.

- a. de inleiding (hoofdstuk 1) wordt aangevuld met de onderwerpen inhoudelijke en procedure samenhang met andere deelplannen en de MERinfra.
- b. Paragraaf 1.4 wordt aangepast. Het plangebied bedraagt circa 230 ha. In de stuurgroep Rode Waterparel is besloten om vrijwillig een planMER op te stellen.
- c. De motivatie volgt uit beantwoording onder b
- d. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aan de Vierde Tochtweg zal in de toelichting worden opgenomen.
- e. De paragraaf m.e.r. is herschreven.
- f. In eerste instantie dient de planMER ter informatie van de toelichting (ruimtelijke onderbouwing) in het bestemmingsplan. Op grond van de uitkomsten kan dit gevolgen hebben voor de geometrische plaatsbepaling (plankaart), bestemminglegging en de te hanteren planregels. De noot (nb) zal op dit punt worden aangevuld.
- g. Het kwaliteitshandboek heeft ten aanzien van milieutechnische aspecten alleen aandacht besteed aan water. De overige milieutechnische aspecten zoals geluid, luchtkwaliteit etc. volgen uit de planMER. De tekst wordt daarom aangepast met ruimtelijke randvoorwaarden.
- h. Van dit punt heeft de gemeente kennis genomen. De MD constateert geen reden om de lijst aan te passen.
- i. De Moordrechtboog wordt in het deelplan Gouweknoop bestemd. De Moordrechtboog heeft een relatie met het deelprogramma Rode Waterparel en dient vanuit die benadering te worden beschreven.

- j. In het bestemmingsplan is het mogelijk om bij de uitwerking van de diverse uitwerkingsregels maximaal 1500 woningen te realiseren. Gekozen is om in dit stadium nog geen exacte woningaantallen per deelgebied vast te leggen in verband met de noodzakelijk flexibiliteit die het globaal bestemmingsplan met uitwerking moet hebben. Bij de geluidberekeningen wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid per hectare over het bruto gebied.
- k. In het voorontwerp bestemmingsplan is het onderwerp externe veiligheid als PM post opgenomen. Mede uit de planMER en de berekening van de Gasunie zal het GR en PR worden berekend. De uitkomsten hiervan worden verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.
- l. De MER infra was bij het voorontwerp bestemmingsplan nog niet gereed. De uitkomsten hiervan en van de planMER Rode Waterparel worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.
- m. De toelichting en de regels zijn op dit punt aangepast.
- n. Zie beantwoording onder l
- o. In par. 4.1 is hierover niets teruggevonden. Bedoeld wordt par. 4.2 op blz 46. Het is juist dat in de besluitMER procedure wordt gesproken over het basisalternatief, voorkeursalternatief en meest milieuvriendelijke alternatief. Bedoelde mer is een planMER de terminologie en benodigde alternatieven worden aangepast aan de planMER
- p. Deze suggestie wordt overgenomen
- q. Zie beantwoording onder l
- r. Zie beantwoording onder l
- s. Het begrip voorkeurswaarde wordt aangepast naar voorkeursgrenswaarde
- t. Hogere waarden zijn alle waarden boven de voorkeursgrenswaarde.
- u. Het figuur wordt nader aangeduid en toegevoegd.
- v. Bedoeld wordt het figuur op blz 68. De verwijzing van de figuren zal worden geduid.
- w. Zie beantwoording onder l
- x. Zie beantwoording onder l
- y. De titel wordt aangepast naar (agrarische) bedrijvigheid en zonering.
- z. De gestelde geurcontouren van respectievelijk 483 en 618 mtr zijn beschreven in de toelichting en hebben betrekking op de situatie dat er sprake is van een buitengebied of van bebouwde kom. Er is door de MD nadere info bij Smits opgevraagd om de zienswijze beter te kunnen beoordelen. Deze informatie is bij de terinzagelegging van het ontwerpplan op de kaart verwerkt.

Advies t.a.v. voorontwerpbestemmingsplan – regels en plankaart

- a. Vanzelfsprekend zal aan dit punt gevolg worden gegeven.
- b. In de voorgestelde lintenvisie Middelweg en Tweede Tochtweg is opgenomen dat zowel woningen als bedrijven t/m milieucategorie 2 kunnen worden bestemd. Deze transformatie is in de uitwerking en wijzigingsregels vervat. Nadat de bestemmingwijziging heeft plaatsgevonden dient getoetst te worden aan de definitieve (uitgewerkte of gewijzigde) bestemming waarbij dus ook in voorkomende gevallen artikel 4 van de planregels zal worden betrokken. In planregel 11.1.1. lid c wordt toegevoegd dat de wijziging naar een bedrijfsstemming mogelijk is tot maximaal milieucategorie 2.
- c. In de uitwerkingsregels is gekozen om bij de uitwerking rekening te houden met milieuhygiënische aspecten. De dan aanwezige geurcirkel zal in de verdere uitwerking worden betrokken. Het ligt voor de hand om een vrijstellingsbepaling op te nemen ten aanzien van de aanwezige geurcirkel op de plankaart. In de vrijstellingsbepaling wordt opgenomen dat vooraf

advies zal worden gevraagd aan de MD. Dit ivm de nog lopende actualisering van de eerder verleende en verstrekte milieuvergunning en de mogelijkheid dat het perceel in de nabije toekomst zal worden aangekocht. De vrijstellingsbepaling wordt opgenomen in de planregels (behorende bij de uitwerkingsregels).

- d. In eerdere overlegde kaarten van de Milieudienst kwam naar voren dat de geurcirkel van invloed is op de ontwikkeling van het plangebied. Zie hierboven onder punt z.
- e. In verband met de in aankomst zijnde amvb buisleidingen per 1 jan 2009 wordt aan gemeenten geadviseerd om hierop vooruitlopend de GR en PR contouren op te nemen. Hierop vooruitlopend zijn veiligheidszones in de regels en de plankaart opgenomen.

Advies t.a.v. notitie reikwijdte en detailniveau

De zorg van de MD wordt door gemeente gedeeld. In de ambtelijke werkgroep is dit onderwerp reeds besproken.

Conclusie

De toelichting, planregels en plankaart worden overeenkomstig aangepast.

2. Staatsbosbeheer, regio west, Naritaweg 221, 1043 CB Amsterdam Sloterdijk (BRO overleg)

Samenvatting

- a. Afstemmen van de inrichting tussen de groene en rode waterparel. Er zal aandacht moeten worden besteed aan goede doorgaande fiets- en wandelverbindingen. Daarnaast is het noodzakelijk om in de rode waterparel te zorgen voor recreatieruimte met name voor plekken en routes om de hond uit te laten. In de groene waterparel worden natuurwaarden ontwikkeld waardoor staatsbosbeheer terughoudend zal zijn met het toelaten van honden.
- b. Er is ook ruimte nodig voor mensen, recreanten zullen niet alleen het recreatie- en natuurgebied bezoeken, maar daarbij ook de Rode Waterparel gebruiken als doorgangs- of verblijfsgebied. In dat kader wordt bepleit om de ruimte rond de aan te leggen wooneilanden niet semi-openbaar vorm te geven, maar openbaar en uitnodigend en vragen aandacht voor de openheid van het gebied.
- c. Aandacht voor de waterkwaliteit. Behoud van de goede waterkwaliteit van de Groene Waterparel is essentieel voor de kwaliteit van het gebied. Realisatie van eventuele waterverbindingen tussen de beide waterparels dient daarom zorgvuldig plaats te vinden. Inlaat van water van mindere kwaliteit in de Groene Waterparel dient te allen tijde voorkomen te worden.
- d. Tot slot is SBB verheugd te lezen dat rekening is gehouden met de maximale maaibreedte van machines, ten behoeve van het slootonderhoud.
- e. De notitie R&D lijkt voldoende breed. Verzoek om in tabel 2.1 zowel het thema "natuur" als "gebruiksfuncties – recreatie" het aspect "verbindingen" opnemen.

Beantwoording

- a. Voor zover de opmerkingen mogelijk betrekking hebben op het bestemmingsplan en niet op de nadere uitwerking c.q. inrichting zullen de gemaakte opmerkingen over fiets- en wandelverbindingen, recreatieruimte

en plekken voor het uitlaten van honden worden betrokken in de planvorming.

- b. Aan dit aspect zal bij het inrichtingsplan rekening worden gehouden.
- c. Dit punt wordt gedeeld. Het Hoogheemraadschap is daarom vroegtijdig in de planvorming betrokken.
- d. Van deze opmerking heeft de gemeente kennis genomen.
- e. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.

Conclusie

De planregels (uitwerkingsregels) zullen met het onder a genoemde op verschillende plaatsen worden aangepast. Bij de uitwerking van het plan zal aandacht worden gegeven aan hetgeen onder b en c is opgemerkt.

3. Pro-rail, Heer Bokelweg 161, 3032 AD Rotterdam (BRO overleg)

Samenvatting

- a. Het hoofdstuk externe veiligheid pag. 75 dient nadere invulling
- b. Verzoek om tijdig op de hoogte te worden gesteld van eventuele besluiten ex artikel 19 Wro in relatie met bouwplannen die binnen dit plan kunnen worden opgestart nabij de spoorbaan.
- c. Bedankt voor het geboden overleg met daarbij het verzoek om pro-rail op de hoogte te houden van de verdere planvorming.

Beantwoording

- a. Op het moment dat het voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak en overleg is vrijgegeven waren de gegevens van de Merinfra en de PlanMER Rode Waterparel nog niet gereed. Het ontwerp (w.o. het hoofdstuk externe veiligheid) zal op grond van deze uitkomsten nader worden aangevuld.
- b. In verband met de wetswijziging zijn artikel 19 Wro procedures per 1 juli 2008 niet meer aan de orde. In dat verband moet daarom worden gesproken over projectbesluiten. In het plangebied Rode Waterparel zijn geen spoorwegovergangen aanwezig. In het deelplan Gouweknoop echter wel. De opmerking zal voor dit deelplan worden doorgegeven.
- c. Van opmerking kennisgenomen, het ontwerp bestemmingsplan zal eveneens aan alle overlegpartners worden verzonden.

Conclusie

Onder a zal het hoofdstuk externe veiligheid nader worden aangevuld.

4. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland, productiebedrijf transport-infiltratie en winning, postbus 34, 2270 AA Voorburg (BRO overleg)

Samenvatting

- a. Binnen de rode waterparel is een beheerde rivierwatertransportleiding aanwezig te weten de transportleiding Bergambacht-Wassenaar (Ø 1600 mm inw. Bal 2) welke op de bij het plan behorende kaart al is ingetekend. Deze leiding vormt een belangrijk geheel van transport van het benodigde oppervlakte water voor drinkwatervoorziening Den Haag en 18 omliggende gemeenten tbv totaal circa 1,2 mln inwoners.
- b. De leiding moet onvoorwaardelijk toegankelijk blijven ten behoeve van beheer en mag de leiding niet worden geïntegreerd in waterpartijen.
- c. Voor het kruisen van de leiding met andere infrastructuren of bouwwerkzaamheden is overleg en toestemming nodig.
- d. Adviseren om tijdig met Duinwaterbedrijf in overleg te treden bij de te volgen uitwerking van het plan.
- e. Recht van opstal gevestigd, op een strook grond van 9 meter ter weerszijden van de leiding mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd zonder voorafgaande toestemming.

Beantwoording

- a. De gemeente heeft van de opmerking kennisgenomen
- b. In het bestemmingsplan dient de invoering van de regeling aangaande buisleidingen te worden uitgegaan van de systematiek in het SBUI. Deze bestaat uit een toetsingszone en een veiligheidszone waarin verschillende eisen worden gesteld aan de mogelijke bebouwing in die zones. De aan te houden afstanden voor bebouwing volgen uit de circulaires. Vanaf 01 jan 2009 volgt de AMVB buisleidingen waarbij niet meer wordt uitgegaan van veiligheids-, bebouwings- en toetsingsafstanden maar van grens- en richtwaarden voor het PR en een verantwoordingsplicht van het GR. Dat leidingen niet mogen worden geïntegreerd met waterpartijen volgt overigens niet uit bovengenoemde richtlijnen of uit een ander wettelijk voorschrift. De gemeente heeft echter van de opmerking kennisgenomen en zal bij de verdere uitwerking van de planvorming met dit aspect rekening houden.
- c. Zie beantwoording onder b
- d. Zie beantwoording onder b
- e. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassingen.

5. N.V. Nederlandse Gasunie, kantoor Waddinxveen, postbus 444, 2740 AK Waddinxveen (BRO overleg)

Samenvatting

- a. Op de plankaart ligt binnen het plangebied een hoofd- alsook een tweetal regionale aardgastransportleidingen.
- b. Bij het nameten van de plankaart blijkt dat de medebestemmingsstrook behorende bij de leidingen niet de juiste breedte heeft meegekregen.
- c. De medebestemmingsstrook (vrijwaringsstrook) dient in principe obstakel vrij te zijn. Deze zone is gesitueerd op 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van een 66 bar hoofd (blauw) aardgastransportleiding en 4 meter ter

weerszijden van de hartlijn van een 40 bar regionale (rood) aardgastransportleiding.

- d. Leiding A-553 (blauw) vrijwaringsstrook, weerszijde 5 meter gerekend vanaf de hartlijn, Leiding W-521-01 (rood) vrijwaringsstrook, weerszijde 4 meter gerekend vanaf de hartlijn, Leiding W-521-18 (rood) vrijwaringsstrook, weerszijde 4 meter gerekend van af de hartlijn

Beantwoording

- a. De gemeente heeft van de opmerking kennisgenomen
- b. De plankkaart is schaal 1:2.500. De vrijwaringszones zijn juist aangegeven.
- c. De gemeente heeft van de opmerking kennisgenomen
- d. De plankkaart is schaal 1:2.500. De vrijwaringszones zijn juist aangegeven.

Conclusie

De plankkaart behoeft geen aanpassing.

6. N.V. Stedin Netten Utrecht, Nijverheidsweg 15, 3534 AM Utrecht (BRO overleg)

Samenvatting

- a. hebben kennisgenomen van de bepalingen t.a.v. gas en transformatorstations in art. 22.1.d, blz 60
- b. bij alle openbare wegen, waarlangs leidingen en kabels van nutsbedrijven worden gelegd, dient een strook openbare grond te worden gereserveerd aan de voorzijde van (eventuele) bebouwing. Indien geen profielen zijn overeengekomen, geven de normbladen NEN 1738 en NEN 1739 een goede indicatie van de te reserveren ruimte.
- c. De kabel- en leidingenstrook dient vrij van gesloten verharding te zijn en te blijven. Als afstand tussen de kabels en leidingen en de eventueel aan te brengen bomen dient minimaal 2 meter te worden aangehouden.
- d. Tevens wordt opgemerkt dat aan de afstanden tot de bebouwing voor de hoge- en lagedruk gasleidingen minima zijn verbonden. Voor lagedruk kunststof gasleidingen is dit een afstand van 1 meter en voor de hoge druk stalen gasleidingen tot en met een diameter van 219 mm 2 meter een voor een diameter groter dan 219 mm 3,5 meter (NEN 1092).
- e. In dit nieuwbouwplan zullen meerdere middenspanningsruimtes en / of gasstations geplaatst worden, in een later stadium wordt hierop teruggekomen.
- f. In verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt er van uitgegaan dat de grondsamenstelling van de leidingstroken zodanig is, dat de leidingen zonder gevaar voor aantasting en of beschadiging van leidingmaterialen kunnen worden gelegd en onderhouden.
- g. Wanneer verontreinigingen in de bodem worden geconstateerd bij het leggen van leidingen zullen de extra te maken kosten bij u in rekening worden gebracht.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennis genomen
- b. De aan te houden vrijwaringszone wordt in overeenstemming met de NEN – Normen tijdens de uitwerking aangehouden.
- c. Kabel- en leidingstroken worden bij de uitwerking van het bestemmingsplan onder openbestrating gesitueerd. Boomafstanden ten opzichte van leidingen worden bij de uitwerking gerespecteerd.

- d. Afstanden ten opzichte van kunststof en stalen gasleidingen zullen bij de uitwerking van het bestemmingsplan worden gerespecteerd.
- e. Van deze opmerking heeft de gemeente kennis genomen.
- f. De economische uitvoerbaarheid dient bij de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan te zijn aangetoond. In het voorontwerp is dit hoofdstuk als PM post opgenomen.
- g. De gemeente is niet aansprakelijk voor kosten voorvloeiende uit activiteiten (bouwen en werken) die door de exploitant c.q. eigenaar worden verricht.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de reacties niet te worden aangepast.

7. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Maasboulevard 123, Postbus 4059, 3006 AB Rotterdam (BRO overleg)

Samenvatting

- a. De waterparagraaf van het bestemmingsplan beschrijft nauwkeurig de uitgangspunten en doelen van het toekomstig watersysteem. Het HHSK waardeert het om actief betrokken te zijn bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.
- b. HHSK is als waterbeheerder verantwoordelijk voor een goed functionerend watersysteem. Voor de hantering van een robuust watersysteem en goede waterkwaliteit worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. 1. de veiligheid tegen overstromingen blijft gegarandeerd, 2. het watersysteem voldoet aan de normen voor berging, aan- en afvoer, 3. de waterkwaliteit mag niet achteruitgaan en moet voldoen aan de normen voor waterkwaliteit, 4. beheer en onderhoud van het watersysteem, de waterkeringen en het afvalwatersysteem moet op een verantwoorde en efficiënte wijze mogelijk zijn, 5. negatieve effecten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien noodzakelijk worden mitigerende en compenserende maatregelen genoemd, 6. er vindt geen afwenteling plaats van negatieve effecten.
- c. Wanneer aanpassingen aan het oppervlakte water worden gepland wil het HHSK bij de plannen worden betrokken. Verzoekt om bij alle artikelen waar water mogelijk is op te nemen dat schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop. Deze adviesplicht ontbreekt bij de artikelen 3, 4, 5, 6, 7 en 8.
- d. Volgens artikel 5.1.1 zijn waterpartijen mogelijk binnen de bestemming groen. Ter verduidelijking verzoeken we u ook waterlopen toe te staan binnen de bestemming groen.
- e. In de toelichting wordt gesproken over het beleid van het waterschap. Naast de genoemde nota's moet ook worden verwezen naar de keur en waterbeheerplan.
- f. In het watertoetsproces is afgesproken dat de bodem van watergangen breder dan 18 meter worden afgedekt met een zandlaag. Deze maatregel is bedoeld om zorg te dragen voor een goede waterkwaliteit in het gebied. Dit is beschreven in par. 4.4. van de toelichting. In de voorschriften (art. 12) worden watergang van ten minste 25 meter mogelijk gemaakt. Bij deze watergangen dient rekening te worden gehouden met het aanbrengen van een zandlaag in de bodem.
- g. Bovendien is de bodemstabiliteit bij zeer brede watergangen een punt van zorg. In het inrichtingsplan dienen de waterbodems te worden getoetst op het risico van opbarsting van de waterbodem.

- h. Vanuit waterbeheer is het van groot belang dat de waterhuishouding van de Rode en Groene Waterparel in nauwe samenhang wordt ontwikkeld. Concreet is het streven dat in beide gebieden hetzelfde waterpeil wordt gekozen. Uit het voorontwerp inrichtingsplan voor de Groene Waterparel blijkt dat er nog geen overeenstemming is over de peilenkeuze voor beide gebieden.
- i. Verzoek het HHSK te informeren over de verwerking van de opmerkingen voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat.

Beantwoording

- a. De gemeente heeft van deze opmerking kennis genomen.
- b. De gemeente heeft van deze toelichting kennis genomen.
- c. Voorop dient te worden gesteld dat het waterschap juist actief wordt betrokken bij de uitwerking naar de bestemmingen zoals vervat in artikelen 5, 6, 7 en 8. Het belang van het waterschap om te worden betrokken in planregels 3 (agrarisch) en artikel 4 (bedrijven) is de gemeente niet duidelijk. De gemeente is van oordeel dat het Hoogheemraadschap door opname in de planregels 11 en 12 voldoende in de planvorming (en daarmee in de definitieve bestemminglegging) wordt betrokken.
- d. Artikel 5.1.1 wordt aangevuld met waterlopen.
- e. De toelichting wordt conform aangepast met keur en waterbeheerplan
- f. In artikel 12 wordt onder 12.6 onder b de mogelijkheid geboden om advies in te winnen bij het Hoogheemraadschap. In overleg met OD205 wordt bekeken of artikel 12.6 onder b en 11.6 onder b dwingender kunnen worden geformuleerd.
- g. Zie beantwoording onder f.
- h. Op suggestie van de HHSK is de definitie van peil in artikel 2 aangepast.
- i. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen en zullen het HHSK in kennis stellen van het ontwerpbestemmingsplan conform de wettelijke bepaling in de nWRO.

Conclusie

Onder d, e, f, g, h worden de planregels en toelichting aangepast.

8. VROM Inspectie regio Zuid-West, Weena 723, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam (BRO overleg)

Samenvatting

- a. De reactie van VROM Inspectie is verwoord in één gecoördineerde rijksreactie
- b. Externe veiligheid, in het plangebied zijn drie hogedrukaardgasleidingen. In par. 4.13 staat dat getoetst is aan de circulaire zonering langs hogedrukaardgasleidingen. 1 jan 2009 komt de AMBV Buisleidingen hierop vooruitlopend verzoek om alvast het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te berekenen en op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.
- c. In par. 4.11 wordt aangegeven dat er geen spoorlijnen nabij het plangebied zijn gelegen. Par 4.11.2. worden de gegevens voor de spoorlijn Utrecht – Den Haags als pm opgegeven. Verzoek om in het ontwerp bestemmingsplan de omvang van het transport van gevaarlijke stoffen over genoemde spoorlijn en de eventuele effecten daarvan mee te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.
- d. Er ontbreekt inzicht of er in of nabij het plangebied zich risicovolle inrichtingen bevinden. Er dient nog een inventarisatieproject naar

propaantanks te worden afgerond. De resultaten daarvan opnemen in het ontwerp bestemmingsplan.

- e. Om te kunnen beoordelen of het plan voldoet aan de luchtkwaliteitseisen van de wet zal nog nader onderzoek worden verricht. De resultaten daarvan opnemen in het ontwerp bestemmingsplan.
- f. Het plan is op grond van eerdere berekeningen opgenomen in het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Indien behoefte is om daarvan gebruik te maken wordt verzocht met vaststelling van het bestemmingsplan te wachten tot de inwerkingtreding daarvan naar verwachting in het voorjaar van 2009.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. De plankaart en planregels worden op dit punt aangepast (zie ook beantwoording onder MD VOBP regels en plankaart onder 1 e)
- c. In het ontwerp bestemmingsplan zal de paragraaf externe veiligheid op grond van de uitkomsten van de planMER en MERinfra nader worden aangevuld.
- d. Zie beantwoording onder c
- e. Zie beantwoording onder c
- f. Van deze optie wordt geen gebruik gemaakt aangezien de planning inzake de bestemming van de Wvg deze ruimte niet mogelijk maakt.

Conclusie

De plankaart en planregels onder b worden aangepast. Het bestemmingsplan wordt aangevuld op de punten c, d en e.

9. Ministerie van Defensie, MPC 55a, Postbus 8002, 3503 RA Utrecht (BRO Overleg)

Samenvatting

- a. In het plangebied is een ondergrondse 12" brandstofleiding van het Ministerie van Defensie gelegen.
- b. Ligging van de 12 " brandstofleiding is correct op de plankaart aangegeven. Ter verduidelijking en i.v.m. de toetsingsafstand van 35 meter, is de brandstof leiding in een rode kleur aangegeven.
- c. Brandstofleiding dient planologisch beschermd te worden in het bestemmingsplan
- d. Fysieke bescherming, houdt in dat de leiding alsmede een strook van 5 meter ter weerszijden van de leiding, op de plankaart aangegeven dient te worden. Binnen de strook van 5 meter gelden beperkende maatregelen ten aanzien van gebruik en bouwen. De volgende verboden dienen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
 - a. Het verbod tot het oprichten van bouwwerken, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de leiding zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.
 - b. Het verbod om zonder aanleg vergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren. In het desbetreffende aanlegvergunningstelsel dient een toetsingscriterium omtrent de toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden te worden opgenomen, inhoudende dat alleen wanneer de belangen in verband met de betrokken leiding zich hier niet tegen verzetten, de gevraagde vergunning mag worden verleend.

- c. Alvorens de vergunning te verlenen dient advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Werken en werkzaamheden die aan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld moet worden zijn in ieder geval. 1. het ophogen en egaliseren van gronden, 2. het uitvoeren van graaf- en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, 3. het in de gronde brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm, 4. het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen, 5. het planten van bomen en het aanbrengen van andere diepwortelende beplanten.
- d. Het verbod van bepaalde vormen van gebruik welke strijdig zijn met de aan de grond gegeven bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan de opslag van goederen. Conclusie : alleen bouwwerken die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de leidingen mogen worden opgericht.
- e. Van deze verbodsbepaling kan vrijstelling worden verleend nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- e. De circulaire van het min van VROM uit 1991 bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare stoffen van de K1, K2 en K3 categorie van toepassing. Defensie vervoert producten K1, K2 en K3. Voor de afstand tot bebouwing is dus de K1 norm leidend omdat dit de zwaarste norm is.
- f. Verzoek om de brandstofleiding van het Ministerie van Defensie in het bestemmingsplan aan te duiden als brandstofleiding en elke verwijzing naar het militaire karakter achterwege te laten.
- g. Verzoek om in de toelichting 4.9.3 kabels en leidingen op pag. 39 het woord Defensie weg te laten en op pagina 55 bij resultaten van het onderzoek het woord defensieleiding.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- c. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- d. In de planregels wordt reeds voorzien in een aanlegvergunning. Deze zal voor zover nodig worden aangevuld.
- e. De planregels op dit punt worden aangepast.
- f. De brandstofleiding zal uitsluitend worden aangeduid als brandstofleiding
- g. De toelichting onder 4.9.3 en leidingen op pag. 39 en pag. 55 zullen overeenkomstig worden aangepast.

Conclusie

De planregels zullen onder d en e worden aangepast. De toelichting zal onder e en f worden aangepast.

10. OASEN N.V. , Nieuwe Gouwe O.Z. 3, Postbus 122, 2800 AC Gouda (BRO overleg)

Samenvatting

Bedankt voor de gelegenheid om vroegtijdig te reageren op de planvorming. Het voorontwerp bestemmingsplan en notitie reikwijdte en detailniveau leidt niet tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

Van opmerkingen kennis genomen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen

11. Gemeente Waddinxveen, Postbus 400, 2740 AK Waddinxveen (BRO overleg)**Samenvatting**

- a. op grond van artikel 3.1.1 Bro en ar. 26 a Wm verzoeken om nadere zorg te besteden aan het naadloos aansluiten van het bestemmingsplan Rode Waterparel op de overige ontwikkelingen in de Zuidplaspolder. Specifiek aandacht voor het grensgebied tussen de plangebieden Rode Waterparel en Gouweknoop.
- b. Nadere onderbouwing van het planologisch regime dat gekozen is aan weerszijden van de Middelweg om de beschreven ontwikkelingsstrategie (inpassing aan westzijde en lintverdubbeling aan oostzijde) te borgen
- c. Een uitwerking van de ontsluiting van de Rode Waterparel (in oostelijke richting)
- d. Sluiten aan op de eerder gestelde ambities in Zuidplas-verband en Gouweknoop-verband. Vertrouwen erop een nadere onderbouwing op bovengenoemde punten terug te zien in het ontwerp bestemmingsplan Rode Waterparel.

Beantwoording

- a. Het grensgebied tussen de Rode Waterparel en Gouweknoop is afgestemd tussen de beide werkgroepen en stedenbouwkundige bureau's waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over de grensbepaling en de aanwezige bouwvlakken in het onderhavige gebied. Ook richting het ontwerp-bestemmingsplan wordt deze afstemming voorgesteld.
- b. De lintvisie is gebaseerd op het kwaliteitshandboek van de Zuidplas. De voorgestelde verdubbeling van het lint is op blz 41 en 42 van de toelichting beschreven en weergegeven. Het kwaliteitshandboek is hierin bepalend geweest.
- c. De ontsluiting van de Rode Waterparel vindt plaats op de Middelweg zie blz 36 principe infrastructuur Rode Waterparel.
- d. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.

Conclusie

Onder de punten b en c zal de toelichting worden aangevuld.

12. Provinciale Planologische Commissie, Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen, Provincie Zuid-Holland.**Samenvatting**

- a. Het plan voldoet niet aan het structurerend element zeven van het streekplan Zuid-Holland Oost, Tweede partiële herziening. Hierin wordt bepaald dat verstedelijking (wonen, werken, glastuinbouw) in financiële zin moet bijdragen aan de realisering van water-, groenprojecten en infrastructuur.
- b. Conform de nota Regels voor Ruimte dient bij functie wijziging naar een kapitaalintensieve functie van een polder, te worden voldaan aan de beschermingseisen van de waterveiligheid met betrekking tot de aanleghoogte, vloerpeil en bouwwijze. In de toelichting wordt ingegaan op de vereiste drooglegging in relatie tot nieuw te realiseren woningen (aanleghoogte vloeren). Ten aanzien van de waterveiligheid is niet duidelijk

in hoeverre de gevolgen van bijvoorbeeld een doorbraak van een dijk geborgd is met de aanleghoogte van NAP – 5,00 meter. In de planregels (of op de plankaart) dient aangegeven te worden op welke hoogte de vloerpeilen moeten worden gerealiseerd.

- c. Voor ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water. Provinciale richtlijn 10% van het bruto oppervlakte. In de toelichting wordt gesproken over het aanleggen van maximaal 20% oppervlakte water. In de uitwerkingsregels is voor de verschillende parelgebieden een minimale breedte opgenomen. Het is onduidelijk in hoeverre de aanleg van deze breedte aan watergangen resulteert in de benodigde oppervlakte aan waterberging. Verzocht wordt aan te geven of en hoe wordt voldaan aan de provinciale richtlijn ten aanzien van de watercompensatie.
- d. De gegevens omtrent de resultaten van het onderzoek naar luchtkwaliteit ontbreken.
- e. In de toelichting is vermeld dat nog onderzoek gaande is naar mogelijk aanwezige propaantanks. Ook zijn nog geen resultaten bekend van onderzoek naar de risico contouren als gevolg van het transport gevaarlijke stoffen op de spoorlijn Den Haag – Utrecht. Derhalve kan op dit moment geen volledig oordeel ten aanzien van het aspect externe veiligheid worden gevormd. Verzocht wordt in het ontwerpplan hier voldoende inzicht te verschaffen.
- f. In de toelichting wordt gesproken over de aanleg van de Moordrechtboog en dat daarmee de geluidsbelasting van de Middelweg zal afnemen. Opgemerkt wordt dat zolang hierover geen duidelijkheid bestaat, er geen definitief oordeel kan worden gegeven. Voor wat betreft spoorweglawaaai wordt in een klein gedeelte van het gebied de voorkeursgrenswaarde van 55 db overschreden. De gemeente wordt er op gewezen dat mogelijk hogere grenswaarden dienen te zijn verleend alvorens het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld.
- g. De vertaling van de toelichting naar de planregels, is voor wat betreft het aspect duurzaamheid beperkt. Pag. 33 in par. 2.4.3. komt alleen terug in artikel 11.3 waar het Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder als voorwaarde wordt gesteld en artikel 12.3.5 waarin is aangegeven hoe de beoogde duurzame ontwikkeling van het woongebied wordt gerealiseerd. Voorstel om net zoals VOBP Zuidplas Noord een afzonderlijk artikel op te nemen in de planregels voor Milieukwaliteitseisen.
- h. De Nota Regels voor Ruimte schrijft voor dat bij ontwikkeling van 500 woningen of meer door middel van een mobiliteitseffecttoets inzicht moet worden geboden in de mobiliteit die door planontwikkeling wordt gegenereerd. In de toelichting dient dan ook, naast de kwalitatieve tekst ten aanzien van de te verwachten verkeersstromen, in kwantitatieve zin, vanuit het perspectief van de ontwikkeling van de gehele Zuidplas, te worden ingegaan op de te verwachten verkeersstromen. Hiervoor kan geput worden uit het MER en het aanvullende akoestisch onderzoek. Deze eventuele gevolgen moeten worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.
- i. Blijkens de streekplankaart lopen er door het plangebied De Rode Waterparel twee groene verbindingen. Op de plankaart is echter maar één groene verbinding aangeduid. Verzocht wordt de twee groene verbinding in het ontwerp op te nemen.

- j. Het plan houdt op eerder genoemde punten onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Het verzoek om het plan op bovengenoemde punten aan te passen.

Beantwoording

- a. Op het moment dat het voorontwerp is vrijgegeven voor overleg ex. art. 3.1.1 WRO en inspraak was de ROZ nog niet opgericht. De financiële uitvoerbaarheid dient bij de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan te zijn aangetoond. De ROZ is inmiddels opgericht, de financiële uitvoerbaarheid alsmede de bijdrage in de vorm van de bovenplanse verevening zal in het ontwerp bestemmingsplan worden verwerkt.
- b. Deze reactie wordt nader bekeken en in overleg met het HHSK zal bekeken worden welke vloerpeilen zullen worden gehanteerd en worden verwerkt in de planregels c.q. geometrische plaatsaanduiding (plankaart).
Voor het gebied in de Zuidplaspolder ten noorden van de A20 is bepaald dat de vloerpeilen minimaal op NAP -5,0 m moeten worden aangelegd in verband met de waterveiligheid. Hierbij is rekening gehouden met een dijkdoorbraak en barrièrewerking door de rijksweg en spoorlijn. Het minimale vloerpeil van NAP -5,0 m geldt ook voor de Rode Waterparel.
HHSK onderschrijft de opmerking van de Provincie dat op basis van waterveiligheid dat het minimale vloerpeil NAP -5,0 m dient te zijn. Dit peil dient in de regels of op de plankaat worden opgenomen.
Overigens kan ook het minimaal benodigde vloerpeil voor wateroverlast maatgevend zijn. Hierdoor kan het noodzakelijk zijn de vloeren hoger aan te leggen dan de genoemde NAP -5,0 m. Dit is afhankelijk van het waterpeil en de inrichting van het gebied. Deze systematiek is beschreven in de waterparagraaf bij "Wateroverlast, waterveiligheid en waterberging". Samenvattend stelt HHSK voor om in de regels een formulering van de volgende strekking op te nemen:
"De vloerpeilen zijn voornamelijk vastgesteld op 1,00 m boven het hoogste betreffende polderpeil vanuit wateroverlastnormering. Vanuit waterveiligheidsoogpunt worden de vloerpeilen van woonruimtes voornamelijk vastgesteld op NAP -5,00 m. De definitieve vloerpeilhoogtes zullen in overleg met de waterbeheerder in de uitwerkingsplannen worden vastgelegd"
- c. Zie beantwoording onder b
In het Bestemmingsplanadvies Zuidplaspolder en in de waterparagraaf is aangegeven op basis van welke voorwaarden de waterberging wordt bepaald. In de toelichting is opgenomen dat de hoeveelheid te realiseren wateroppervlak 15% bedraagt. De exacte wateropgave hangt af van de peilkeuze, het te realiseren wateroppervlak en de drooglegging (min 1 m). In de uitwerkingsfase wordt het inrichtingsplan in nauw overleg met HHSK opgesteld. De te realiseren waterberging wordt op dat moment bepaald.
- d. Op het moment dat het voorontwerp is vrijgegeven voor over ex. art. 3.1.1 WRO en inspraak waren de resultaten uit de MER infra en de planMER Rode Waterparel nog niet gereed. De uitkomsten uit deze MER(REN) w.o. luchtkwaliteit worden verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.
- e. Zie beantwoording onder d.

- f. Van de opmerkingen heeft de gemeente kennisgenomen, voor zover hiertoe aanleiding is zal de procedure omtrent hogere grenswaarden worden doorlopen. De beantwoording volgt ook uit de uitkomsten van de noodzakelijke onderzoeken uit de MER(s) zie beantwoording onder d.
- g. Onderzocht wordt in hoeverre het juridisch mogelijk is om ambities als planregels vast te leggen in het bestemmingsplan. Bekeken zal worden in hoeverre de milieuparagraaf uit het deelprogramma Zuidplas Noord kan worden toegepast in het deelprogramma Rode Waterparel. Mogelijk kunnen bij de uitgifte van gronden duurzaamheidsaspecten worden opgenomen.
- h. Zie beantwoording onder d.
- i. De plankaart zal overeenkomstig het streekplan worden aangepast.
- j. Met het hier voorgestelde wordt aan de bemerking tegemoet gekomen.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan zal op bovengenoemde punten worden aangepast c.q. worden aangevuld.

13. Kamer van Koophandel, Kantoor Rotterdam, Blaak 40, Postbus 450, 3000 AL Rotterdam

Samenvatting

- a. Wij zouden graag zien dat in de woongebieden naast het uitoefenen van een beroep aan huis, tevens het uitoefenen van een bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 1 onder 7 mogelijk is.

Beantwoording

- a. Het uitoefenen van een bedrijf aan huis is niet in overeenstemming met de beoogde woonmilieus. Via een ontheffing in de planregels wordt het voorgestelde gebruik mogelijk gemaakt indien aan een aantal criteria wordt voldaan o.a. geen onevenredige verkeersaantrekkende werking, overlast, reclame uitingen etc. en passend binnen de te ontwikkelen woonmilieus.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan zal mogelijk worden aangepast

INSPRAAKREACTIES GEMEENTE MOORDRECHT

1. De heer A. Oskam, Middelweg 8 te Moordrecht (rechtsvertegenw: Cumela impuls)

Samenvatting

- a. de bedrijfslocatie wordt aangeduid als agrarisch resp. artikel 3 van de voorschriften. Dit is niet juist op deze locatie wordt een 'niet-agrarisch bedrijf' geëxploiteerd in de vorm van een loon-/grondverzet bedrijf.
- b. Opgemerkt wordt dat het agrarische bedrijf zoals opgenomen in het overzicht van agrarische activiteiten in paragraaf 3.1 van de toelichting net meer als zodanig uitgevoerd wordt.
- c. Refereert aan besluit van het college van burgemeester en wethouders van Moordrecht d.d. 27 mei 2008, waarbij onder voorwaarden, principe medewerking wordt verleend voor het doorlopen van de binnenplanse vrijstelling ex. artikel 15 WRO (oud) juncto artikel 15 lid 2 van het bestemmingsplan "landelijk gebied 1997". Voorwaarden zullen in een overeenkomst worden bekrachtigd.
- d. Verzoek om bij de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan in relatie tot een goede ruimtelijke ordening een adequate bestemming (bijv. Bedrijven met doeleindenomschrijving : loon/grondverzetbedrijf) wordt toegekend aan de locatie evt. met voorwaarden waarbij tevens afdoende ontwikkelings- en groeimogelijkheden geboden worden.
- e. Refereert aan schrijven d.d. 7 augustus 2008 waarbij een verzoek is ingediend voor de vormverandering van het bestemmingsvlak. Vanwege het verkavelingspatroon van het plangebied, maar ook vanwege de stroken grond welke ingericht zijn ten behoeve van een landschappelijk inpassing c.q. onttrekking van zicht op de locatie én derhalve niet functioneel bruikbaar zijn als bedrijfsoppervlak is een wijziging van het bestemmingsvlak opportuun. Verzoek om grens van het bestemmingsvlak i.c. het plangebied in noordoostelijk richting dient te worden opgeschoven. Verwezen wordt naar het schetsplan van 7 augustus 2008.
- f. Locatie grenst op plangebied Gouweknoop. Dit gebied heeft een andere structuur en beeldkwaliteit dan het plangebied Rode Waterparel. Vanuit visueel-ruimtelijk, milieutechnisch en bedrijfstechnisch oogpunt is een herinrichting van het terrein, rekeninghoudend met afdoende overdekte stallingsmogelijkheid, landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit e.d. zeer wenselijk en wil daarvoor een inrichtingsplan/toekomstplan opstellen en met de gemeente bespreekbaar maken.
- g. Buitenopslag is in het bestemmingsplan niet toegestaan maar is inherent aan de activiteiten van loon/grondverzet bedrijf. Naast de opslag/stalling van werktuigen en materieel is in het verlengde van de dienstverlening een beperkte opslag van hulp/grondstoffen benodigd – en milieutechnisch op grond van het besluit landbouw milieubeheer toegestaan. Verzoek om buiten opslag toe te staan. Indien eisen worden gesteld aan het afgeschermd opslaan of het opslaan buiten het zicht van de omgeving, tevens het verzoek om de uitbreidingsmogelijkheden aan bebouwing vele malen te verruimen.
- h. In de toelichting is aangegeven dat vrijkomend "groen" (takken, riet, slootmaaisel, e.d.) maar ook bagger uit de sloten binnen het gebied hergebruikt c.q. toegepast kan worden of zelfs via compostering omgezet kan worden (par. 3.3 Mp Rode Wp en 3.4 pag. 43). De gedachte dat toekomstige bewoners zelf hun groenmateriaal, al dan niet via een beheersorganisatie, gaan onderhouden of zelfs composteren is niet

aannemelijk. Ook voor het vrijkomend bagger zal de optie van afvoer opengehouden moeten worden.

- i. Ten aanzien van compostering zij opgemerkt, dat dit rekeninghoudend met milieuzonering, een gecontroleerd en beheer proces is. Hiervoor is een afzonderlijke locatie/inrichting benodigd; in het bestemmingsplan is deze niet verwoord.
- j. Op grond van de gebiedswijziging en in het verlengde van de bedrijfsactiviteiten is belanghebbende op voorhand bereid in relatie tot het beheer, onderhoud, bewerking e.d. in deze activiteiten een rol te vervullen.
- k. Inzake de functieverandering voor agrarische bedrijven is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (voor zogenaamd vab locaties). Opgemerkt wordt dat 'gemakkelijk' wordt aangegeven dat voor de agrarische bedrijven welke beëindigd dienen te worden een omzetting naar niet-agrarische functies zoals recreatie, kanoverhuur, kamerverhuur of dergelijke mogelijk is. Er kan niet voorbij gegaan worden aan het feit dat de ondernemers zich met overtuiging inzetten voor het agrarisch bedrijf met alle sociaal-maatschappelijke, economische aspecten van dien. De voorgestelde wijzigingen liggen daarom niet voor de hand.
- l. Specifiek wordt gewezen op het feit dat enkel functies/bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, bij functiewijziging, zou zijn toegestaan. Dit is niet toereikend op grond van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering (april 2007) vallen loonbedrijven met een groter bedrijfsoppervlak dan 500 m2 onder milieucategorie 3.1.
- m. Op het perceel is sprake van archeologische verwachtingswaarde, dit is arbitrair aangezien dit niet nader is aangetoond danwel is gemotiveerd.
- n. Verkeersontwikkeling en – afwikkeling is een relatief ongrijpbaar begrip. De verwachting dat de verkeersintensiteit op de Middelweg zal afnemen wordt niet gedeeld, dit heeft ook gevolgen voor akoestisch onderzoek.
- o. Toelichting ontbreekt omtrent langzaam rijdend verkeer (landbouwtractoren, motorrijtuigen met beperkte snelheid). Onderhavig perceel is afhankelijk van een goede ontsluiting en infrastructuur om zijn werkgebied te kunnen bereiken. Moet daardoor meer gebruik maken van de openbare weg. In relatie tot verkeersafwikkeling, - doorstroming én – veiligheid is het aspect 'landbouwverkeer' opportuun.. Bij de aanduiding "langzaam verkeersroute " (zie voorschrift 8.1.1) dient ook de toegankelijkheid voor landbouwverkeer aanwezig te zijn.
- p. Bij de onderdelen uit te werken bestemmingen 'gemengd' en 'wonen', respectievelijk voorschriften 11 en 12 ontbreekt de toevoeging : de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande (niet-) agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd. Dit betreft ook de passage 'c linten, onder paragraaf 2.4.3. van de toelichting. Daarbij is aangegeven dat aan weerszijden van de Middelweg een zone van ruimte groene kavels met vrijstaande woningen en kleine bedrijfjes moet ontstaan. Hierbij dient expliciet rekeninggehouden te worden met bestaande bedrijvigheid, in welke omvang dan ook.

Beantwoording

- a. Omdat reëel agrarisch gebruik op grond van de ABC-Adviezen niet meer mogelijk was, heeft het college op 27 mei 2008 besloten het instrument van de toverformule te willen inzetten om legalisering van het gebruik mogelijk te maken. De bestemminglegging van het perceel wijzigt hiermee naar "agrarisch loonbedrijf".
- b. Op blz 28 van de toelichting wordt de tabel gewijzigd in Middelweg 8, de heer A. Oskam, Agrarisch loonbedrijf.

- c. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen
- d. Zie beantwoording onder a
- e. Gekozen is om overeenkomstig de gemaakte afspraken tussen het college en de heer Oskam het bouwblok voor het agrarisch loonbedrijf op basis van de bestaande bouwblokafmetingen vast te leggen.
- f. De gemeente is positief over het feit dat initiatiefnemer voornemens is om een inrichtingsplan voor het perceel op te stellen.
- g. De binnenkort naar verwachting op te starten toverformule verleent ontheffing van het gebruiksverbod in artikel 15, waarin in elk geval opslag in onbruik geraakte goederen etc. op grond van sub b verboden is. Van welke voorschriften verlenen we precies ontheffing en met welk doel is cruciaal. Dus in het ontheffingsbesluit is het van groot belang dat wordt aangegeven in hoeverre en waar op het terrein materiaal en/of materieel (ten behoeve van het agrarisch loonbedrijf) mag worden opgeslagen. Ditzelfde geldt voor de formulering van de voorschriften in het toekomstige bestemmingsplan, die betrekking hebben op de agrarische loonfunctie. Het goedgekeurde inrichtings- beplantingsplan kan daarbij als leidraad dienen. Vast staat in ieder geval dat buitenopslag van machines mogelijk moet zijn. Zoals in de toelichting op blz 43 aangegeven zal voor de verwezenlijking van de ambities nadere afspraken nodig zijn over de exacte taakverdeling. Hiertoe zal tijdens de uitwerking een groenbeheerplan worden opgesteld waarin het ontwikkelingsbeheer en instandhoudingbeheer is uitgewerkt.
- h. De beantwoording hiervan opstellen in overleg met de MD.
- i. Van het initiatief heeft de gemeente kennisgenomen.
- j. Aanwezige (niet aangekochte) bedrijven en woningen in het lint zijn in het voorontwerp bestemmingsplan positief bestemd. Op de gronden aan het lint is tevens Wvg gevestigd. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid dat de bestemming overeenkomstig de lintenvisie (blz 42 van de toelichting, par 3.4) kan worden gewijzigd op grond van particulier opdrachtgeverschap of indien de overige gronden in het lint worden verworven bij bijv. bedrijfsverplaatsing c.q. beëindiging. Eenmaal aangekochte c.q. verworven percelen kunnen via de voorgestelde wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingverplichting worden gewijzigd naar de bestemming wonen en bedrijven (milieu categorie 1 en 2). De wijzigingsregels zijn beschreven onder planregel 3.6.
- k. In samenhang bezien en toetsen aan de gegevens die in de ruimtelijke onderbouwing zijn aangeleverd. Daar is sprake van een minder zware categorie. Eventueel de milieudienst om advies vragen.
- l. Voor de toelichting op archeologie en cultuurhistorie wordt verwezen naar de toelichting, par. 4.7 blz 62 e.v. Het opnemen van archeologische aanduidingen op de plankaart alsmede de bescherming hiervan (dubbelbestemming) vloeit voort uit het verdrag van Malta van 1992, in 1998 door Nederland geratificeerd. Het is daarmee een wettelijke plicht om archeologische waarden op te nemen in het bestemmingsplan en te beschermen. De mogelijke vindplaatsen van archeologische waarden zijn neergelegd in de archeologische waardenkaart van de provinciale Zuid-Holland.
- m. Het aspect akoestisch onderzoek komt uitvoerig aan de orde in de MER infra en de planMER Rode Waterparel. Daarin is ook rekening gehouden met de ontwikkeling van de Moordrechtboog en de ontlasting van de Middelweg als sluipwegverbinding tussen de A12 en de A20. De uitkomsten van de onderzoeken worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

- n. In het voorontwerp, planregel 8.1.1 is de bestemming verkeer geregeld. De definitie van het woord verkeer is bepaald in artikel 1 begrippen. Onder nummer 67 in het voorontwerp wordt het verkeer beschreven daarin wordt ook gesproken over het langzaamverkeer waarmee de toegankelijkheid op deze wijze is geregeld.
- o. In de uitwerkingsregels (artikel 11 en 12) is telkens bepaald dat voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en / of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de van toepassing zijnde wet- en regelgeving betreffende de leefmilieuaspecten.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt onder de punten a, b, d . Ad g is opgenomen dat opslag van goederen in de openbare ruimte niet waarneembaar is vanaf de openbare weg.

2. Firma gebr. J.J. en A.J. Duijndam, Bierhoogtweg 21, 2761 JH Zevenhuizen

Samenvatting

- a. Is eigenaar/gebruiker van percelen grond en gebouwen en woningen aan de Derde Tochtweg 6 en 7.
- b. Derde Tochtweg 7 (woning) dient als woning bestemd te worden op een perceel van 77 x 80 meter.
- c. Is tegen de directe bestemming WA water Vierde Tocht en aanwijzing N-WA natuur en water op de in eigendom zijnde gronden.
- d. Ook de bestemming A op erfperceel kan geen stand houden nu de aangrenzende gronden geheel andere bestemmingen hebben gekregen.
- e. Verzoekt om agrarische functie te conserveren met mogelijkheid om de bestemming en functie te wijzigen.
- f. Is tegen het algemeen gebruiksverbod art 21 voor gebruik in strijd met de bestemming.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. Op grond van het vigerende bestemmingsplan landelijk gebied geldt voor de Derde Tochtweg 6 en 7 een agrarische bestemming. Er zijn geen wijzigingsbesluiten of ontheffingsbesluiten door de gemeente genomen c.q. overlegd waaruit blijkt dat in de tussenliggende periode de bestemming van de Derde Tochtweg 7 is gewijzigd naar Wonen. In overleg met de handhavingsjurist vindt de verdere beantwoording plaats.
- c. De bestemminglegging N-WA en WA maken onderdeel uit van de transformatie opgave in de Rode Waterparel waarin woningen in lage dichtheden zullen worden gebouwd (gemiddels max. 9 woningen per ha). Opvallend dat in dit kader geen bezwaar door belanghebbende wordt aangetekend tegen de gronden waarop de WG-U (uitwerking woongebied Kreekrugkamers) is aangeduid. Voor ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water inclusief de

Verbreiding van de Vierde Tocht. Verwezen wordt naar par. 4.4. blz 49 e.v. bodem, grondwater en waterhuishouding (de watertoets).

- d. Indien de bestemmingswijziging in de rode waterparel tot gevolg heeft dat de agrarische bedrijfsvoering onmogelijk wordt gemaakt omdat de bij het agrarisch bouwvlak behorende grondgebonden percelen zijn gewijzigd in een andere dan de agrarische bestemming biedt het bestemmingsplan, door de aanduiding WRO-zone-wijzigingsgebied 2, de mogelijkheid om, in overleg met belanghebbende, de bestemming te wijzigen in wonen.
- e. De uitgangspunten uit de Nota Ruimte, het ISP, Het Streekplan Zuid-Holland-Oost 2e herziening zijn vertaald naar de plankaart en planvoorschriften. In deze fase is gekozen voor een globaal eindplan met uitwerkingsplichten. Gelet op uitwerking van de eerdere beleidskeuzen is een wijzigingsbevoegdheid te vrijblijvend en geen geschikt instrument om onder andere de bouw van 1300 woningen in het plangebied mogelijk te maken.
- f. Het opnemen van een dergelijke bepaling vloeit voort uit de Wro. De bedoelde verbodsregels zijn bedoeld in artikel 7.10 Wro.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal mogelijk onder punten b en d worden aangepast.

3. Jan en Leon Smits, Zuidelijke Dwarsweg 17, 2761 JN Zevenhuizen

Samenvatting

- a. Op de plankaart is aangegeven dat de Zuidelijke Dwarsweg een groen bestemming krijgt. Bij de regels die gelden voor gronden gelegen op groenbestemmingen zijn voet en fietspaden mogelijk. Met de bereikbaarheid van onderhavige bedrijf voor auto's en vrachtwagens is vooralsnog geen rekening gehouden.
- b. In de notitie R & D wordt o.a. de relatie met andere deelplannen gelegd maar niet met het deelplan het nieuwe midden. Onduidelijk is of in deze MER ook de effecten van de bedrijfsvoering op het plangebied worden meegenomen. M.n. de effecten van de bedrijfsvoering op de gebruiksfunctie recreatie en woningen.
- c. In het bestemmingsplan is in hfdst 4, onderzoek en milieu, par. 12 de agrarische bedrijvigheid beschreven. Op grond van vigerende milieuvergunning is, voor geurgevoelige objecten, de milieuzonering met de daarbij horende geurcontour van 2,0 odeur units/ m3 lucht, berekend met V-stacks gebied als 98-percentielwaarde van toepassing. Uit deze berekening blijkt dat ruim 60% van het plangebied, ongeveer 150 ha onder de geurcirkel valt. In de berekening vanuit het bestemmingsplan die neerkomt op 18% van het plangebied is uitgegaan van gedateerde wetgeving. Verzoek om de juiste geurcontour op te nemen in het plangebied en binnen deze contour geen woonbestemming, uit te werken woonbestemming of gemengd uit te werken bestemming op te nemen.
- d. Verzoek om geen bestemming natuur-water in het plangebied op te nemen, voor zover dit de bedrijfsvoering van onderhavige perceel beperkt.

Beantwoording

- a. Deze constatering is correct. In overleg met het deelplan Nieuwe Midden zal bekeken worden of een alternatieve ontsluiting of door mogelijke wijziging van de bestemminglegging aan deze constatering tegemoet kan worden gekomen.
- b. De notitie R & D zal ten aanzien van het deelplan Nieuwe Midden worden aangevuld.
- c. Het geuronderzoek waarop Smits de zienswijzen baseren wordt bij Smits opgevraagd.
- d. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen. Ten aanzien van de te nemen peilbesluiten en het te voeren waterbeleid (alsmede het garanderen van droge voeten) is het Hoogheemraadschap uitsluitend bevoegd.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal op punt a worden aangepast. De notitie R & D zal op onderdeel b worden aangepast.

4. De heer P.A. Kool, Middelweg 19, 2841 LA Moordrecht

Samenvatting

- a. Maakt bezwaar tegen de hoge aanschafwaarde van het bestemmingsplan.
- b. De waterhuishouding van het gebied, door de bebouwing moet er plaats voor waterberging worden gereserveerd, hoe is de afvoer van overtollig water geregeld. Hoe is de waterkwaliteit.
- c. Waar vindt in het plangebied van de rode waterparel de natuurcompensatieplaats.
- d. Ten aanzien van de verkeersafwikkeling, 1300 huizen in een wijk zonder voorzieningen geeft veel verkeersbewegingen w.o. ook bouwverkeer. Het afsluiten van onderliggende wegen geeft extra mobiliteit doordat dan omgereden moet worden. De verbinding tussen de afzonderen kernen van de Gemeente Zuidplas moet voor de bewoners gewaarborgd zijn. Geen scheiding door slechte bereikbaarheid, dit belemmert de integratie van de kernen tot één gemeente.
- e. De huizen in het plangebied bevinden zich in de duurdere categorie is er voldoende animo voor. De plannen zijn uitgewerkt maar de financiering nog niet laat het geen tweede Westergouwe worden.
- f. Er zijn een groot aantal kabels en leidingen in het plangebied waar niet op gebouwd mag worden, ze zijn in de tekeningen niet terug te vinden.
- g. De toekomstige woonwijk bevindt zich in de aanvliegroute van vliegveld Zestienhoven, de geluidsbelasting is een nadeel voor de verkoopprijs van de huizen in deze prijsklasse.

Beantwoording

- a. De kosten die het stedenbouwkundig bureau rekent voor de aanschaf van het bestemmingsplan boekje bedraagt 42,50 en voor de bijbehorende geplotte A0+ kaart in kleur 23,35. Deze kosten worden bij aanschaf (en dus tegen kostprijs) doorberekend.
- b. In paragraaf 4.4. wordt uitvoerig ingegaan op de bodem, grondwater en waterhuishouding. In overleg met het HHSK zal beantwoording plaatsvinden.
- c. Flora en Fauna maakt onderdeel uit van de planMER. De resultaten van dit onderzoek worden verwerkt in het ontwerpbestemmingplan

- d. Van opmerking heeft de gemeente kennis genomen. In dit verband zullen ook de onderzoeksresultaten uit de MER infra en planMER Rode Waterparel worden betrokken in het ontwerp bestemmingsplan Rode Waterparel.
- e. Op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan rode Waterparel ter visie gaat zal ook de economische uitvoerbaarheid moeten worden aangetoond. De economische uitvoerbaarheid was bij de totstandkoming van het voorontwerp bestemmingsplan nog in ontwikkeling.
- f. De wettelijke buisleidingen waarvoor planologische bescherming geldt zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Uit het BRO overleg is niet naar voren gekomen dat er nog andere buisleidingen in het plangebied voorkomen die planologisch dienen te worden beschermd welke niet zijn aangeduid op de plankaart. Ook zijn er door belanghebbende geen gegevens overlegd waaruit blijkt dat er nog andere, dan de reeds opgenomen buisleidingen op de plankaart, in het plangebied voorkomen die voor planologische bescherming in aanmerking komen.
- g. Op grond van de Wet Luchtvaart (WLv) is in het plangebied geen sprake van een aanvliegroute waarbij rekening moet worden gehouden met extra planologische randvoorwaarden c.q. beperkingen. De 20 Ke-zone (Kosten-eenheden) ligt geheel ten westen van gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle en dus niet binnen het plangebied RWP. Binnen deze 20Ke-zone vindt mogelijk overlast van vliegverkeerlawaaï plaats. Buiten deze zone is deze hinder niet te verwachten.

Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan zal op de punten c, d en e nader worden aangevuld.

5. Moordrechtse milieuvereniging, Oosteinde 53, 2841 AA, Moordrecht

Samenvatting

- a. Het VOBP geeft niet de relatie van de ontwikkeling van de RWP met de omliggende gebieden wat betreft fiets- en wandelpaden. Niet duidelijk is welke verbindingen (globaal) tussen de diverse gemeenten in en om de Zuidplaspolder in de RWP liggen. Onduidelijk zijn ook de verbindingen met het Weegje, de Rottemeren en Bentwoud.
- b. RWP heeft belangrijke recreatieve functie voor omliggende woongebieden daardoor zouden er recreatieve verbindingen van de RWP moeten lopen door de GWP, Rottemeren en het Bentwoud. Voor verbinding bentwoud functioneert mogelijk een fietspad langs de Vierde Tocht (ecologische zone). Voorts moet er een recreatieve verbinding komen tussen het Weegje en één van de waterparels.
- c. Blz 35 van het VOBP staat dat de Vierde Tocht doorsnijdt de RWP. De tocht wordt verbreed tot 18 mtr en voorzien van een ecologische oever. Tocht en oever vormen samen een ecologische verbindingzone van 30 – 50 mtr breed. De ecologische zone voldoet niet als ecologische verbindingzone. Er ligt een verbindingsweg of fietspad in het landgedeelte dat bovendien veel te smal is. De Vierde Tocht zal als vaarroute en voor recreatie gebruikt worden. Het landgedeelte wordt door de bebouwde rieteilanden onderbroken. Voorgesteld wordt het landgedeelte van de ecologische zone door te laten lopen (rieteiland in lengterichting van de Vierde Tocht en de verbindingsweg 200 m te verplaatsen). Een alternatief is de ecologische zone om de bebouwde rieteilanden te leiden.

- d. Langs de Vijfde Tocht (door het Restveengebied en de Gouweknoop) wordt een ecologische verbinding voorzien tussen het Bentwoud en de Krimpenerwaard. Er zal dus ecologische verbinding moeten komen tussen de Vierde en de Vijfde Tocht. Ook wordt een ecologische verbinding met het Weegje voorgesteld. De ecologische verbindingen kunnen gecombineerd worden met de recreatieve verbindingen die in woongebieden tenminste 200 mtr breed moeten zijn.
- e. Opgemerkt wordt dat ecologische verbindingzones tussen natuurgebieden 200 m breed moeten zijn, waarbinnen niet gebouwd kan worden. Die smalle zones van 30 tot 50 m zijn bedoeld om kleine stukjes grond tussen natuurgebieden en bredere zones te overbruggen.
- f. De financiering van infrastructuur uit de verkoop van woonerven is aan herziening toe. Het is onbegrijpelijk dat thans de kosten voor de grond gelijk is aan de helft van de bouwkosten van een woning. Onbegrijpelijk is ook dat de Moordrechtboog (een onderdeel van het rijkswegennet) gefinancierd moet worden uit de grondopbrengst van de rode waterparel. De opbrengst zou gebruikt moeten worden voor de financiering van grond voor sociale woningbouw, infrastructuur binnen de te ontwikkelen wijken in de Zuidplaspolder, parken, natuur (beperkt) en de ontsluiting van de wijken.
- g. Voorstel om het Ringvaartdorp te ontwikkelen in plaats van Vijfakkers-Noord, De Gouweknoop, Nieuwerkerk-Noord en Zevenhuizen-Zuid en het geometrisch middelpunt van de fuserende gemeenten. Totaal ontstaat een wijk met 6000 tot 9000 woningen waarvoor goed openbaar vervoer gerealiseerd kan worden (verlenging metro- en mogelijke lightrailverbinding etc.). Met de opbrengst van de RWP kan onder meer grond voor sociale woningbouw worden ontwikkeld.
- h. De kreekruggen in de Rode Waterparel wordt doorgezet in de wijk Nieuwerk-Noord waarom niet doorgezet in de Gouweknoop.
- i. Het waterpeil wordt opgezet tot maximaal één meter. Wat gebeurt er met de bestaande woningen. Zijn de bestaande vloerhoogten opgemeten? Komt er een apart peil voor de bestaande bebouwing
- j. Voor de benutting van bodemwarmte worden verticale leidingen door de klei- en zandlagen aangelegd. Hoeveel invloed heeft dit op de kwel? Wat is het zoutgehalte van de kwel? Is de kwel te meten?
- k. Volgens de bestemmingsplan rapporten is het oppervlakte water in de RWP en GWP van zeer goede kwaliteit. Dit oppervlakte water zal echter vervuild worden door de afvoer van omliggende wijken naar de RWP. Een betere oplossing is de afvoer direct te malen in de Ringvaart of om de waterparels te leiden via de Tweede Tocht naar het Abraham Kroesgemaal. Geef natuurgebied een eigen waterhuishouding.
- l. In hoeverre zal de bebouwing in de RWP het oppervlakte water vervuilen.

Beantwoording

- a. De recreatieve Noord – Zuid verbinding is voldoende concreet bepaald (zie blz 36 principe infrastructuur Rode Waterparel). Het tracé wordt opgenomen op de plankaart met een wijzigingsbevoegdheid waarin een marge van 30 meter wordt aangehouden zal vervolgens het exacte tracé op perceelsniveau worden bepaald.
- b. Zie beantwoording onder a.
- c. De beantwoording hiervan opstellen op grond van de uitkomsten van de planMER en zonodig in overleg met de afdeling groen provincie Zuid-Holland.
- d. Zie beantwoording onder c (ook beantwoording onder 12 lid I betrekken).
- e. Zie beantwoording onder c

- f. Vooropgesteld dat de Moordrechtboog een provinciale verbinding betreft die mede tot doel heeft om het onderliggende wegnnet (i.c. de Middelweg) te ontlasten. Tevens zal de functie van de Middelweg als sluiproute verbinding vanaf de A12 en A20 wijzigen in de woon-werk bestemming met een recreatieve (fietsen) medebestemming. De financiële uitvoerbaarheid dient bij de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan te zijn aangetoond. De Regionale Ontwikkelingsautoriteit Zuidplas is inmiddels opgericht, de financiële uitvoerbaarheid alsmede de bijdrage in de vorm van de bovenplanse verevening zal in het ontwerp bestemmingsplan worden aangetoond.
- g. Onderscheid dient gemaakt te worden tussen woonuitbreidingen die lokaal en specifiek voor eigen gemeentelijke bevolking dient plaats te vinden (Vijf Akkers-Noord) en ontwikkelingen die betrekking hebben op een ontwikkeling op Zuid-Vleugel niveau waarbij gebouwd wordt voor andere doelgroepen (o.a. Rotterdam en stadsregio) dan voor de eigen bevolking c.q. de zuidplas. Van dit laatste is de Rode Waterparel een voorbeeld.
- h. Dit punt overleggen met het deelprogramma Gouweknoop.
- i. De bestaande woningen mogen geen overlast ondervinden door het opzetten van het peil. Uit een inventarisatie blijkt dat in twee delen van het plangebied bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. In deze gebieden wordt een aangepast peilbeheer ingesteld. Dit is beschreven in de waterparagraaf bij "Gevolgen voor de randen van het plangebied".
- j. De gemeente heeft geen ambitie ten aanzien van de benutting van bodemwarmte door het gebruik van verticale leidingen. Het bestemmingsplan maakt een dergelijke ontwikkeling echter bij voorbaat niet onmogelijk.
- k. In dit verband wordt ook verwezen naar par. 4.4. waarin de waterhuishouding wordt beschreven. De waterafvoer van de omringende gebieden naar het gemaal wordt om de waterparel heen geleid. Het peil van de waterparel wordt hoger dan de omgeving en zal worden gevoed door neerslag. In droge perioden kan het nodig zijn water in te laten. Vanwege het hoge waterpeil van de waterparel kunnen de omringende gebieden niet (onder zwaartekracht) via de waterparel afwateren. Zie ook afbeelding met afvoerrichtingen in waterparagraaf.
- l. Het bestemmingsplan is overeenkomstig de kaderrichtlijn water (HHSK) opgesteld. Ten aanzien van oppervlakte water kan worden opgemerkt dat gewerkt zal worden met gescheiden rioleringsstelsels.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal op de punten a, b, c, d, e aanpassen (en mogelijk in overleg met HHSK ook op de punten l, j, k).

6. Kwekerij Verboom, Zuidelijke Dwarsweg 13a, 2761 JN Zevenhuizen (vert: Agrimaco)

Samenvatting

- a. Agrimaco geeft inspraakreactie namens Kwekerij Verboom, Zuidelijke Dwarsweg 13a en familie J.T. Verboom en de heer en mevrouw T. Verboom, Zuidelijke Dwarsweg 13 en 15.
- b. Op pag. 33 wordt aangegeven dat agrarische bedrijven in het plangebied worden beëindigd. Het VOBP Nieuwe Midden handhaaft de huidige agrarische bestemming. Bedrijf is gelegen aan het hart van de Rode Waterparel.

- c. Kwekerij Verboom wil worden gevrijwaard van belemmeringen, waaronder aanspraken op planschade vanuit de ontwikkeling van de Rode Waterparel, in het realiseren van haar groei ambities en de exploitatie van haar onderneming.
- d. Gelet op de aangrenzende ligging van Kwekerij Verboom vraagt zij garanties dat de waterhuishouding geen nadelige gevolgen heeft voor de kwekerij
- e. Uit het kaartje principe infrastructuur RWP, pag. 36 blijkt dat de Zuidelijke Dwarsweg een fietsverbinding wordt. Kwekerij heeft deze verbinding nodig voor de aanvoer van grondstoffen zoals potgrond en de afvoer van haar producten een directe verbinding met de Middelweg (N456)
- f. Voor beide families Verboom is het van groot belang voor haar sociaal maatschappelijk functioneren dat de Zuidelijke Dwarsweg ook in Westerlijk richting per personenauto toegankelijk blijft. Voor diverse voorzieningen is men aangewezen op zevenhuizen. Indien deze mogelijkheid zou komen te vervallen betekent dat vele kilometers over Moerkapelle of Zevenhuizen moet worden omgereden.

Beantwoording

- a. Van deze informatie heeft de gemeente kennis genomen.
- b. Van deze informatie heeft de gemeente kennis genomen.
- c. Van deze informatie heeft de gemeente kennis genomen.
- d. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen. Ten aanzien van de te nemen peilbesluiten en het voeren waterbeleid (alsmede het garanderen van droge voeten) is het Hoogheemraadschap uitsluitend bevoegd.
- e. Deze constatering is correct. In de planregels wordt in artikel 5 Groen een bepaling opgenomen dat bestaande percelen bereikbaar zijn voor bestemmingsverkeer.
- f. Zie beantwoording onder e.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal op punten e en f worden aangepast.

7. Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder beheer b.v.

Samenvatting

- a. Het VOBP Rode Waterparel beschrijft in haar visie de opgave en ambitie voor dit plangebied in de Zuidplaspolder. In het bestemmingsplan zijn uitgangspunten en een ontwikkelingsstrategie opgenomen voor de RWP. Daarbij wordt meerdere malen gesproken over het scheppen van condities waardoor het een aantrekkelijk gebied wordt voor particulier opdrachtgeverschap. De GOM ZPP vraagt zich af hoe de gemeente deze strategie van planvorming ziet in relatie tot samenwerking met de GOM ZPP als grootgrondbezitter, als andere grondbezitters in het plangebied.
- b. Het VOBP is thans op het niveau van het masterplan. Het in de toelichting beschreven detailniveau van de inrichting van de infrastructuur stemt niet overeen met hetgeen op de kaart en teken is weergegeven.
- c. In het VOBP is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de agrarische bestemming waarmee het mogelijk wordt gemaakt woningen te realiseren met een maximale inhoud van 750 m³. De GOM ZPP acht een dergelijke beperking gezien het voorziene marktsegment niet wenselijk. Flexibiliteit is

hiermee, maar ook in verband met de duur van de ontwikkeling, wat ons betreft wenselijk.

- d. De bestemming verkeer (art. 8) maakt ter plaatse van de aanduiding hoofdontsluiting 2 doorgaande rijstroken, busstroken etc. mogelijk. Is dit geen overdimensionering van de infrastructuur op de Kreekrug. Graag inzicht in de onderbouwende onderzoeken waaruit blijkt dat dergelijke infrastructuur noodzakelijk is voor een goede verkeersafwikkeling van de RWP.
- e. Ter plaatse van de bestemming wonen art. 10, die met name betrekking heeft op de woningen aan het lint is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat bedrijven in milieu cat 1 en 2 zich vestigen. De GOM ZPP denkt dat hiermee overlast van bedrijvigheid kan ontstaan voor de toekomstige bewoners en ziet dit als een ongewenst toekomstig scenario. Voorkeur om maximaal cat. 1 aan te houden.
- f. Over artikel 12 woongebied uit te werken de volgende bedenkingen: de leden 12.3.3 en 12.3.4. doen voorkomen alsof het onderdeel uitmaakt van het nog op te stellen uitwerkingsplan. De GOM ZPP vindt het belangrijk dat er in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Van belang is ook het onderscheid te houden tussen het detailniveau van een "uit te werken bestemming" in een globaal bestemmingsplan en het uiteindelijk op te stellen uitwerkingsplan.
- g. Artikel 12 lid 12.3.8 maakt de realisatie van een recreatiestrand met voorzieningen mogelijk. Draagt dit bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en sluit dit aan bij de wensen van de toekomstige bewoners. Voorstel om deze voorziening alleen mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid.
- h. Zorg wordt uitgesproken over de gekozen begrenzingen tussen de verschillende bestemmingen op de plankaart. Enkele van deze lijken gebaseerd op de begrenzingen van het Masterplan RWP medio 2008. Tussen Masterplan en Stedenbouwkundig ontwerp zal er nog teken- en rekenwerk verricht moeten worden waarbij het op een dusdanige strakke manier van bestemmen onnodig flexibiliteit wordt ontnomen. De haalbaarheid van het plan zou in een later stadium onder druk komen te staan. Wij adviseren om ruimere begrenzingsmogelijkheden op te nemen, die middels een uitwerkingsplan gedetailleerd vast gelegd kunnen worden.

Beantwoording

- a. Onder 2.4.3 blz 19 staat dat ter plaatse van het lint sprake is van particuliere kavels en particulier opdrachtgeverschap. Overigens is op basis van de grondpositiekaart de grond aan het lint de Middelweg behoudens één perceel ter hoogte van Middelweg 8, in eigendom van particulieren of van de publieke groundbank.
- b. De toelichting van het Masterplan zoals opgesteld door BVR is letterlijk overgenomen.
- c. De opmerkingen over de inhoudsmaat van 750 kubieke meter heeft betrekking op de ruimte voor ruimte regeling die in de planregels 3.6.1 lid j e.v. zijn opgenomen. Het beleid ten aanzien van de inhoudsmaat geldt voor bebouwing aan het lint gesteld op 750 kuub incl. aan en bijgebouwen en sluit aan op eerder vastgesteld beleid ten aanzien van (bedrijfs) woningen in het landelijk gebied. De maximale inhoud van een woning tot 1.200 kubieke meter is toegestaan mits extra ontstening of ontglazing plaatsvindt.
- d. Van deze opmerking heeft de gemeente kennis genomen. In dit verband zullen ook de onderzoeksresultaten uit de MER infra en planMER Rode

Waterparel worden betrokken in het ontwerp bestemmingsplan Rode Waterparel.

- e. In het VOBP zijn de beleidsuitgangspunten overgenomen ten aanzien van (verdere) lintontwikkeling. In overeenstemming met dit beleid zijn wonen en bedrijven behorende bij de milieu categorie 1 en 2. De voorgestelde overlast ten aanzien van de ontwikkeling van het lint wordt overigens niet gedeeld aangezien de restrictie van milieu categorie 1 en 2 reeds is aangehouden. Ook hier geldt dat op basis van de grondpositiekaart de grond, in het lint de Middelweg, behoudens één perceel ter hoogte van Middelweg 8, in eigendom is van particulieren of van de publieke grondbank.
- f. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- g. Het bestemmen van een recreatiestrand maakt onderdeel uit van de uitwerkingsplicht zoals verwoord in artikel 12. Bij de uitwerking zal definitief worden bepaald in hoeverre behoefte is (en daarmee bestemminglegging) van het recreatiestrand.
- h. Vooropgemerkt dat in overleg met de betrokken partijen in de Rode Waterparel w.o. ook de GOM ZPP is gekozen voor de huidige systematiek en bestemminglegging van de huidige geometrische plaatsaanduiding (plankaart). De behoefte om nog verdergaande flexibiliteit in te voeren kent zijn grenzen op grond van de benodigde rechtzekerheid die bij een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht is benodigd. Wij zijn van oordeel dat het maximale ten aanzien van flexibiliteit en rechtzekerheid in dit plan is bereikt.

Conclusie

Mogelijk aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan onder punten b, g en h

8. Fred Boevé, Middelweg 3, 2841 LA Moordrecht

Samenvatting

- a. belangen van familie Boevé: 1. de gezondheid van gezin en dieren, 2. het behoud van de cultuurhistorische boerderij (anno 1895) 3. het behoud van uitzicht en woonplezier aan de Middelweg te Moordrecht, 4. het behoud van polderlandschap inc. flora en fauna en affiniteit met agrarische historie, 5. het uitoefenen van boerderij functie ten faveur van de gezinnen die in de rode waterparel komen wonen.
- b. Het uitgestrekte uitzicht over het landschap verdwijnt. In hoeverre kan de horizonvervuiling worden beperkt door het houden van een bepaalde afstand of inpassen van groenstroken
- c. Het bouwen kan verstrekende gevolgen hebben voor de bestaande boerderij (fundering op staal), evenals de bijgebouwen. Trillingen en zwaar verkeer kunnen leiden tot beschadiging.
- d. Bouwverkeer en bestemmingsverkeer veroorzaken een toename van geluidshinder en de hoeveelheid fijnstof in de lucht welke schadelijk kunnen zijn voor kinderen en dieren.
- e. Weilanden zijn momenteel broedplaatsen en woongebied voor veel ganzen, zwanen en vele andere vogels. Bebouwing zou deze fauna laten verdwijnen
- f. Voor een goede scheiding van het erf is verbreding van de sloot noodzakelijk tevens de wens voor een sloot achter het perceel. Ook zouden we graag vernemen wat de plannen zijn met onze dam ten noorden van het perceel.

- g. Op de plankaart staat het perceel onjuist ingetekend in tegenstelling tot andere bestemmingsplankaarten in het project. De achterzijde is ook rechthoekig. Wellicht ten overvloede is een uittreksel van het kadaster bijgesloten.
- h. Er wordt gesproken over veranderen van het waterpeil, een verhoging of verlaging kan de gebouwen en landen ook in gevaar brengen
- i. De te bouwen huizen kunnen naar eigen inzicht worden ontworpen. Wij maken ons ernstig zorgen dat het een ratjetoe aan stijlen wordt en dat is niet in lijn met de twee historische boerderijen aan de Middelweg. De wijk Nesseland is een goed voorbeeld hoe het niet moet
- j. Op de plankaart worden er aan de Middelweg diverse rietkreek-stukken getekend. Wat houden die al daar precies in voor zover dit bekend is
- k. Er lopen diverse gasleidingen achter het perceel wat gaat daarmee gebeuren
- l. Het onderhoud van de openbare stukken kan zeer goed aansluiten op de boerderijfunctie van de "Boeve Hoeve". Voorstel om vee te laten grazen op stroken gras. Hooi en groenafval kunnen mogelijk hergebruikt worden op de boerderij. Het is een prachtig gezicht als men de wijk inrijdt en er staan koeien, paarden e.d. te grazen aan het begin van de wijk. Bovendien hebben wij ideeën om mogelijk zeldzame of bijzondere diersoorten aan te schaffen bv Witrikken (koesoort) of lama's / alpaca's.
- m. Wij zijn bereid om de omliggende stukken land rond betreffende perceel (D3290) zolang ze niet wordt ontwikkeld te onderhouden c.q. helpen met onderhoud. Daarvoor willen wij graag in overleg met de gemeente c.q. ontwikkelaars
- n. Wellicht kunnen we nog stukken land pachten of kopen en dit ten behoeve van flora en fauna gebruiken.
- o. Graag zouden wij bovenstaande uiteenzetting op korte termijn mondeling willen toelichten en wij zien uit naar een onderhoud met de verantwoordelijken binnen de gemeente.

Beantwoording

- a. Van deze opmerkingen heeft de gemeente kennis genomen.
- b. Het VOBP Rode Waterparel is een globaal eindplan met een uitwerkingsverplichting. In de uitwerking hiervan (overigens na inwerkintreding en onherroepelijkheid van het bestemmingsplan) wordt aandacht besteed aan het verkavelingspatroon met de daarbij in acht te nemen afstanden ten opzichte van bestaande bebouwing.
- c. Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de te nemen besluiten zoals bouwvergunningen. Schade voorvloeiende uit (bouw) activiteiten berusten bij de uitvoerder. Mocht er schade ontstaan tijdens (bouw) activiteiten dat kunt u hiervoor de uitvoerende partij (veel een aannemer) aansprakelijk stellen. Een aannemer is veelal tegen mogelijke schade verzekerd (CAR verzekering).
- d. Ten behoeve van de MERinfra en planMER Rode Waterparel is onderzoek gedaan naar de thema's luchtkwaliteit en geluidshinder. Het is niet gebruikelijk om tijdelijk verkeer zoals bouwverkeer in het onderzoek te betrekken. Er wordt gekeken naar de situatie na voltooiing van het plan en aan het eind van de plantermijn. Voor de Middelweg geldt dat na realisatie van alle infrastructuur (waaronder Moordrechtboog) gemiddeld een gunstiger situatie ontstaat (vergelijk autonoom 2020 met alternatief 3, 2020). Overigens gelden voor Rode Waterparel meerdere uitvalswegen om het bouwverkeer op af te wentelen. Dat geeft geen reden om bouwverkeer alsnog mee te nemen in de berekeningen.

- e. Flora en Fauna maakt onderdeel uit van de planMER. De resultaten van dit onderzoek worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan
- f. Voor de aanwezige bebouwing aan het lint (de Middelweg) geldt een apart peilregime ten opzichte van het plangebied Rode Waterparel. Op de plankaart is hiervoor een toekomstige te graven sloot aangeduid. Er wordt inderdaad rekening gehouden met een apart peilregime voor dit gebied bij de Middelweg. Hoe de nieuwe watergangen worden ingepast is op dit moment nog niet duidelijk. Het is gewenst de bewoners bij de uitwerking te betrekken.
- g. De plankaart wordt overeenkomstig de huidige kadastrale situatie aangepast.
- h. Deze zorg wordt gedeeld, een goede waterhuishouding is van belang. In dit licht wordt ook verwezen naar paragraaf 4.4 blz 49 e.v. van de toelichting.
- i. In de uitwerkingsregels wordt verwezen naar een vastgesteld beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt de kwaliteit van te ontwikkelen woongebied vastgelegd.
- j. Op de plankaart is de bestemming WG-U (swg-wpl2) aangeduid. Dit is een uit te werken gebied waarin de rietkreeken zullen worden ontwikkeld. In paragraaf 3.4 woonmilieus is een beschrijving gegeven in hoofdlijnen van de toekomstige woonmilieus. De rietkreeken worden onderin blz 39 en illustratief op blz 40 bovenaan weergegeven. De uiteindelijke invulling en detaillering vindt plaats bij de uitwerking van de woonmilieus via de uitwerkingsverplichtingen.
- k. De wettelijke planologische (buis) leidingen zijn opgenomen op de plankaart waarvoor planologische bescherming geldt.
- l. De gemeente waardeert het geboden initiatief. In dit stadium is het scheppen van het planologisch kader van belang, uitvoeringselementen waaronder beheer zullen in een latere fase aan de orde komen.
- m. Van deze opmerking en aanbod is door gemeente kennisgenomen.
- n. Kopen zal i.v.m. de beoogde ontwikkeling niet mogelijk zijn. Aangekochte percelen kunnen in afwachting op de definitieve bestemminglegging en ontwikkeling daarvan wellicht worden verpacht de opmerking is doorgegeven aan private partijen.
- o. Zie beantwoording onder l.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal mogelijk onder de punten f, g worden aangepast.

9. Fam. A. van Wijland, Middelweg 11, 2841 LA Moordrecht

Samenvatting

- a. Spreekt de voorkeur uit dat rond het perceel de Middelweg 11 geen bebouwing komt, vanwege verlies van uitzicht en gekoesterde privacy
- b. Verzoekt om aan de achterzijde van het onderhavige perceel een brede sloot ter afscheiding van erf en een verbreding van de sloot aan de linkerzijde van het perceel.
- c. Op het grasland leven diverse dieren zoals zwartblesschappen deze mogen niet lijden van de geplande activiteiten
- d. De geplande bebouwing gaat ten koste van de natuur met alle bloemen en planten die nu vrij groeien en bloeien
- e. Vreest voor mix van bebouwing en de vrijheid in ontwikkeling gaat ten koste van het landschap.

Beantwoording

De inspraakreactie is ontvangen op 05 december 2008 terwijl het plan in de periode conform publicaties ter visie heeft gelegen in de periode van 02 oktober 2008 t/m 12 november 2008. De inspraakreactie is te laat ingebracht en daarmee niet ontvankelijk.

Aangezien sprake is van inspraak en een voorontwerp bestemmingsplan zal de reactie met beantwoording worden opgenomen in de nota inspraak en overleg.

- a. in het (voor)ontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van een globaal plan met uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheden. Er is op dit moment nog geen verkavelingsplan vastgesteld waarin de exacte ligging en locatie van de toekomstige bebouwing alsmede de mogelijke aangehaalde bezwaren kunnen worden bepaald. Tegen een beroep vatbare uitwerkings- en wijzigingsbesluiten kunnen zienswijzen worden ingebracht. De gemeente heeft daarom van de opmerking kennisgenomen. Bij de nadere invulling en detaillering van het plan zal aan dit aspect aandacht worden besteed. Het staat overigens de aanvrager vrij om tegen het uitwerkingsbesluit met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 6.1 e.v. van de Wro bij het college een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen.
- b. Aan het eerste onderdeel, een brede sloot aan de achterzijde van de kavel, is reeds in het voorontwerp voldaan. Op de plankaart is een sloot ingetekend welke tot doel heeft om een scheiding te leggen tussen het huidige waterpeil aan het lint en het toekomstige waterpeil in de rode waterparel.
- c. Vooropgesteld dat de gronden in de rode waterparel reeds voor 70% zijn verworven zal tot aan het moment dat invulling wordt gegeven aan de ontwikkeling van woningbouw 100% eigendom na worden gestreefd. In overleg met de nieuwe grondeigenaren is het wellicht op bepaalde punten mogelijk om de gronden als zijnde tijdelijk beheer te laten begrazen. Het bestemmingsplan Rode Waterparel voorziet echter niet in een toekomstige agrarische functie waardoor de nog bestaande agrarische activiteiten in de rode waterparel op termijn zullen verdwijnen.
- d. Voorafgaande aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan Rode Waterparel is een planMER opgesteld. Aspecten als water, ecologie (ecologische hoofdstructuur) en groen hebben ruime aandacht gekregen in de planvorming waarin een woningbouwprogramma van circa 1300 woningen in een groen-blauwe setting wordt nagestreefd. Tevens wordt verwezen naar het planMER welke gelijktijdig met het ontwerp bestemmingplan ter visie zal worden gelegd.
- e. Ook het element cultuurhistorie en landschap heeft ruime aandacht gekregen in de planontwikkeling zie verdere beantwoording onder d.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de reactie geen aanpassingen.

ARTIKEL 3.1.1 Bro Reacties Nieuwerkerk aan den IJssel

1. VROM Inspectie regio Zuid-West, Weena 723, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam (BRO overleg)

Voor de samenvatting en beantwoording wordt verwezen naar artikel 3.1.1 BRO Reacties Moordrecht onder punt 8.

INSPRAAKREACTIES Nieuwerkerk aan den IJssel

1. De heer Paul Duinkerken & M. van Wingerden, Postbus 315, 2910 AH Nieuwerkerk aan den IJssel

Samenvatting

- a. Zien mogelijkheden voor het realiseren van waterbestendige woningen (Wereld Water Huizen) die de effecten ingeval van overstromingen en van ernstige golfslag kunnen weerstaan.
- b. Voeren gesprekken met een grote projectontwikkelaar/bouwmaatschappij.
- c. Zijn bereid tot een redelijke vergoeding aan de bovenplanse verevening voor infrastructuur.
- d. Inpasbaar omdat de kavel in het gebied Kreekrugkamers ligt (bestemming WG-U artikel 12 van de Regels).
- e. Voldoet aan de doelstellingen van het bestemmingsplan (Landelijk wonen, vrijstaande woningen, individueel wonen, particulier opdrachtgeverschap, wonen en werken aan huis en minimum aan infrastructuur), daarbij innovatief, duurzaam en energiezuinig.
- f. Praktisch mogelijk omdat ontsluiting vlak langs perceel Zuidelijke Dwarsweg 3a loopt, het gebied onder water kan komen te staan, ideale plek voor een Topparel is, een prachtige zichtlijn ontstaat met handhaving houtwal, een eenheid vormt met bestaande bebouwing.
- g. Bezoekerscentrum mogelijk in bestaande opstal met uitzicht op 5 Wereld water Huizen.

Beantwoording

a. t/m g.: Van deze opmerkingen heeft de gemeente kennisgenomen. Bij de uitwerking van het plan zal op beperkte schaal ter plaatse van de Linten en een beperkt aantal voormalige agrarische bedrijven, medewerking worden verleend aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de reactie geen aanpassingen.

2. Firma Poot Rozen op naam van Marinus Simon Poot en familie Poot, Derde Tochtweg 11, 2913 LT Nieuwerkerk aan den IJssel (vert.: Van der Feltz advocaten)

Samenvatting

- a. Poot is eigenaar van de percelen, sectie D, nrs 1948, 2470, 2471 en 2184. Op de gronden een rozenkwekerij (20.000 m2) en een privéwoning.

- b. In het bestemmingsplan wordt de grond rond het woonhuis de bestemming Wonen (W) toegekend met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroep en uitsluiting van glastuinbouw.
- c. De bestemming van de grond waarop de rozenkwekerij staat is in het bestemmingsplan gewijzigd van glastuinbouw in woongebied uit te werken (WG-U).
- d. In beginsel dient het gemeentebestuur uit te gaan van positief bestemmen, niet wegbestemmen. Wegbestemmen alleen indien (a.) positief bestemmen niet in overeenstemming is met goede ruimtelijke ordening, en (b.) het aannemelijk is dat verwezenlijking binnen de planperiode van 10 jaar plaatsvindt. Het gemeentebestuur dient dit op basis van een exploitatieopzet op anderszins aannemelijk te kunnen maken.
- e. Er is geen rekenschap afgelegd van de belangen van Poot en de wegbestemming van zijn bedrijf. De noodzaak hiervan wordt bestreden. Poot wil zijn grond ook in eigendom houden.
- f. Niet in te zien is waarom de oppervlakte van zijn eigendom zo wordt verkleind. In het plan wordt uitgegaan van landelijk wonen en ruime kavels.
- g. In tegenstelling tot hetgeen over de zwakke landbouwkundige structuur in de toelichting is vermeld (blz.28) is de landbouwkundige structuur voor rozenteelt prima geschikt. Bovendien teelt Poot rozen op substraat, dus los van de grond.
- h. De economische uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond. Deze dient op basis van gedegen onderzoek te worden aangetoond aan de hand van een kosten en baten analyse. Bij het voorontwerp is geen exploitatieplan ter inzage gelegd conform de verplichting op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro.
- i. Onder verwijzing naar artikel 25.2.1 en 25.2.2 wordt Poot onevenredig in zijn belangen geschaad indien in de planperiode Poot zijn bedrijf niet beëindigt en er geen alternatieve locatie voorhanden is. Poot wordt reeds enkele jaren in zijn belangen geschaad door de vestiging door de gemeente van het voorkeursrecht.
- j. Vreest voor verdere hinder en bedrijfsschade als gevolg van de peilwijziging en het aanlegvergunningstelsel.
- k. Voor een goede bedrijfsvoering ontbreekt in het bestemmingsplan een fasering. De hoofdontsluiting doorsnijdt de gronden waarop de rozenkwekerij staat. Door het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht stagneert de bedrijfsgroei en bestaat er geen inzicht op welke termijn de gemeente hiervan gebruik maakt.
- l. Omdat nog geen inzicht bestaat in de planMER wordt vooralsnog betwist dat het (voorontwerp)bestemmingsplan aan de milieueisen voldoet en of in de doorwerking het bestemmingsplan (maatschappelijk) uitvoerbaar is.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- c. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- d. De bestemming is gewijzigd omdat de gemeente in de planperiode het voornemen heeft een woongebied met daarnaast natuurontwikkeling mogelijk te maken, met de daarbij behorende verkeersvoorzieningen. Een bedrijfsontwikkeling in de vorm van een kwekerij van deze omvang, verhoudt zich niet met de beoogde ontwikkeling.

- e. Het bestemmingsplan is onderdeel van een integrale ontwikkeling van het gebied Zuidplas naar natuurontwikkeling en woningbouw. Deze ontwikkeling is strijdig met het handhaven van grootschalige agrarische bedrijven en kassen. De betrokken eigenaren worden in de gelegenheid gesteld als bewoner in het plangebied gevestigd te blijven.
- f. Het kaveloppervlak is ca. 2.000 m² en sluit aan op de toekomstige woonomgeving.
- g. De structuur van de bodem zal inderdaad niet of nauwelijks van invloed is op de bedrijfsvoering van de rozenkwekerij. Echter wel is van invloed de ontsluitingsstructuur en de huidige bedrijfsomvang.
- h. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient de economische haalbaarheid van het plan te worden aangetoond.
- i. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen. Indien sprake is van planschade is hiervoor een aparte procedure.
- j. Deze zorg wordt gedeeld, een goede waterhuishouding is van belang. In dit licht wordt ook verwezen naar paragraaf 4.4 blz 49 e.v. van de toelichting.
- k. Voor deze opmerkingen heeft de gemeente begrip. Zodra over de fasering een genuanceerd beeld is ontstaan zal met inspreker hierover contact worden opgenomen.
- l. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan en de planMER zullen naar verwachting gelijktijdig terinzage worden gelegd.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Bij de terinzagelegging van het ontwerpplan dient de economische haalbaarheid te worden aangetoond.

3. V.o.f. Van den Dool en familie Van den Dool, Derde Tochtweg 14, 2913 LT Nieuwerkerk aan den IJssel (vert.: Van der Feltz advocaten)

Samenvatting

- a. Van den Dool is eigenaar van de percelen, sectie D, nrs 2179, 2180 en 2181. Op de gronden een rozenkwekerij (14.000 m²) en een privéwoning.
- b. In het bestemmingsplan wordt de grond rond het woonhuis de bestemming Wonen (W) toegekend met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroep en uitsluiting van glastuinbouw.
- c. De bestemming van de grond waarop de rozenkwekerij staat is in het bestemmingsplan gewijzigd van glastuinbouw in woongebied uit te werken (WG-U). Op een klein deel is de dubbelbestemming Waarde- Natuur en Landschap (WR-NL) van toepassing. Voorts moet voor de uitvoering van werkzaamheden een aanlegvergunning worden aangevraagd en in de natuurzone in beginsel een onderzoek naar de natuurwaarden.
- d. In beginsel dient het gemeentebestuur uit te gaan van positief bestemmen, niet wegbestemmen. Wegbestemmen alleen indien (a.) positief bestemmen niet in overeenstemming is met goede ruimtelijke ordening, en (b.) het aannemelijk is dat verwezenlijking binnen de planperiode van 10 jaar plaatsvindt. Het gemeentebestuur dient dit op basis van een exploitatieopzet op anderszins aannemelijk te kunnen maken.
- e. Er is geen rekenschap afgelegd van de belangen van Van den Dool en de wegbestemming van zijn bedrijf. De noodzaak hiervan wordt bestreden. Van den Dool wil zijn grond ook in eigendom houden.

- f. Niet in te zien is waarom de oppervlakte van zijn eigendom zo wordt verkleind. In het plan wordt uitgegaan van landelijk wonen en ruime kavels.
- g. In tegenstelling tot hetgeen over de zwakke landbouwkundige structuur in de toelichting is vermeld (blz.28) is de landbouwkundige structuur voor rozenteelt prima geschikt. Bovendien teelt Van den Dool rozen op substraat, dus los van de grond.
- h. De economische uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond. Deze dient op basis van gedegen onderzoek te worden aangetoond aan de hand van een kosten en baten analyse. Bij het voorontwerp is geen exploitatieplan ter inzage gelegd conform de verplichting op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro.
- i. Onder verwijzing naar artikel 25.2.1 en 25.2.2 van de planregels wordt Van den Dool onevenredig in zijn belangen geschaad indien in de planperiode van 10 jaar Van den Dool zijn bedrijf niet beëindigt en er geen alternatieve locatie voorhanden is. Van den Dool wordt reeds enkele jaren in zijn belangen geschaad door de vestiging door de gemeente van het voorkeursrecht.
- j. Vreest voor verdere hinder en bedrijfsschade als gevolg van de peilwijziging en het aanlegvergunningstelsel.
- k. Voor een goede bedrijfsvoering ontbreekt in het bestemmingsplan een fasering. De hoofdontsluiting doorsnijdt de gronden waarop de rozenkwekerij staat. Door het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht stagneert de bedrijfsgroei en bestaat er geen inzicht op welke termijn de gemeente hiervan gebruik maakt.
- l. Omdat nog geen inzicht bestaat in de planMER wordt vooralsnog betwist dat het (voorontwerp)bestemmingsplan aan de milieueisen voldoet en of in de doorwerking het bestemmingsplan (maatschappelijk) uitvoerbaar is.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. Zie beantwoording onder a.
- c. Zie beantwoording onder a.
- d. De bestemming is gewijzigd omdat de gemeente in de planperiode het voornemen heeft een woongebied met daarnaast natuurontwikkeling mogelijk te maken, met de daarbij behorende verkeersvoorzieningen. Een bedrijfsontwikkeling in de vorm van een kwekerij van deze omvang, verhoudt zich niet met de beoogde ontwikkeling.
- e. Het bestemmingsplan is onderdeel van een integrale ontwikkeling van het gebied Zuidplas naar natuurontwikkeling en woningbouw. Deze ontwikkeling is strijdig met het handhaven van grootschalige agrarische bedrijven en kassen. De betrokken eigenaren worden in de gelegenheid gesteld als bewoner in het plangebied gevestigd te blijven.
- f. De structuur van de bodem zal inderdaad niet of nauwelijks van invloed is op de bedrijfsvoering van de rozenkwekerij. Echter wel is van invloed de ontsluitingsstructuur en de huidige bedrijfsomvang.
- g. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient de economische haalbaarheid van het plan te worden aangetoond.
- h. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen. Indien sprake is van planschade is hiervoor een aparte procedure.
- i. Deze zorg wordt gedeeld, een goede waterhuishouding is van belang. In dit licht wordt ook verwezen naar paragraaf 4.4 blz 49 e.v. van de toelichting.

- m. Voor deze opmerking bestaat begrip. Zodra over de fasering een genuanceerd beeld is ontstaan zal met inspreker hierover contact worden opgenomen.
- j. Het ontwerpbestemmingsplan en de planMER zullen naar verwachting gelijktijdig terinzage worden gelegd.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Bij de terinzagelegging van het ontwerpplan dient de economische haalbaarheid te worden aangetoond.

4. De heer A. Oskam, Middelweg 8 te Moordrecht (rechtsvertegenw: Cumela impuls)

Voor de samenvatting en beantwoording wordt verwezen naar punt 1. onder Inspraakreacties Moordrecht

5. Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder beheer b.v.

Voor de samenvatting en beantwoording wordt verwezen naar punt 7. onder Inspraakreacties Moordrecht

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 2: Nota zienswijze Moordrecht

Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Rode Waterparel en exploitatieplan Rode Waterparel Moordrecht

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Rode Waterparel 6 weken, van 9 februari tot 23 maart 2009 ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen op de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan. Bij de gemeente Moordrecht zijn 15 zienswijzen binnengekomen en bij de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel 7 zienswijzen:

Nr	Reclamant	Namens	Besluit	Ingekomen
1.	Provincie Zuid-Holl and		Bestemmingsplan	23 maart 2009
2.	Den Hollander Advocaten	Fa. Gebr. Duijndam	Bestemmingsplan Exploitatieplan	23 maart 2009
3.	Firma Smits		Bestemmingsplan	23 maart 2009
4.	Firma Smits		PlanMER	23 maart 2009
5.	VROM Inspectie		Bestemmingsplan	19 maart 2009
6.	J. van Tilburg boomkwekerij		Bestemmingsplan	20 maart 2009
7.	HHSK		Bestemmingsplan Exploitatieplan	17 maart 2009
8.	GOM Zuidplaspolder		Bestemmingsplan Exploitatieplan	23 maart 2009
9.	F. Boevé		Bestemmingsplan	24 maart 2009
10	Agrimaco	Kwekerij Verboom	Bestemmingsplan	22 maart 2009
11	L.T.F. Ruding		Bestemmingsplan PlanMER	23 maart 2009
12	F. Vente en J. van Denzen		Bestemmingsplan PlanMER Exploitatieplan	24 maart 2009
13	Moordrechtse Milieuvereniging		Bestemmingsplan PlanMER Exploitatieplan	24 maart 2009
14	Mr. Rutten c.s.	F.Slegtenhorst	Bestemmingsplan	25 feb. 2009
15	Cumela Advies	A. Oskam	Bestemmingsplan	4 mei 2009

1. Provinciale Planologische Commissie, Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen, Provincie Zuid-Holland.

Samenvatting

- a. De aanpassingen naar aanleiding van de opmerkingen gemaakt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft niet op alle punten geleid tot voldoende aanpassing van het plan. De zienswijzen hebben betrekking op de milieuaspecten externe veiligheid, geluidskwaliteit, duurzame energievoorzieningen, hindercirkel, financiële verevening/structurend element 7 en woningbouwprogramma.
- b. Structurend element 7: verzocht is te voldoen aan het structurend element 7 van het streekplan Zuid-Holland Oost, Tweede partiële herziening: Zuidplas. De Regionale Ontwikkelingsorganisatie (ROZ) stelt jaarlijks een Ontwikkelingsstrategiekader (OSK) vast waarin wordt aangetoond dat de hoofdplaninfrastructuur met onder andere concrete bijdragen uit planexploitaties van bestemmingsplannen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rode Waterparel dient de bijdrage aan de hoofdplanstructuur te zijn verzekerd.
- c. Woningbouwprogramma: Zuid-Holland Oost, Tweede partiële herziening: Zuidplas is het plangebied van het bestemmingsplan Rode waterparel aangewezen als ontwikkelingsgebied groen wonen, in het dun en dure segment: ruime kavels met een maximale woningdichtheid van 9 woningen per hectare. Bij toepassing van deze uitgangspunten zijn in het gebied Rode Waterparel maximaal 1300 woningen mogelijk. In de planregels zijn 1500 woningen mogelijk. Verzocht wordt in de planregels op te nemen dat in het plangebied de maximale woningdichtheid 9 woningen per hectare mag zijn en dat maximaal 1300 woningen binnen het plangebied mogen worden gebouwd.
- d. Hindercirkel: opgemerkt wordt dat de hindercirkel van het intensieve veehouderijbedrijf gelegen in het bestemmingsplan Het Nieuwe Midden niet is ingetekend en dat in de regels in artikel 12.5.1 onder a wordt verwezen naar een bepaling die niet is opgenomen.
- e. Externe veiligheid: het groepsrisico (en ook het plaatsgebonden risico) dient te worden berekend op basis van de meest actuele telgegevens. Hierbij hoort een goede verantwoording van het groepsrisico waarin ook de resultaten van het overleg met de brandweer zijn verwerkt. De nog niet ontvangen berekening van het groepsrisico door de Gasunie kunnen tevens van invloed zijn.
- f. Duurzame energievoorzieningen: zoals in de vooroverlegreactie is aangegeven kan er voor gekozen worden de duurzaamheidsambities in de regels vast te leggen, zoals in het bestemmingsplan Zuidplas Noord. Geconstateerd wordt dat de vertaling in de Rode Waterparel van plantoelichting naar planregels, voor wat betreft het duurzaamheidsaspect, beperkt is. Op de uitkomst van gemeentelijk onderzoek naar de juridische mogelijkheden wordt in de plantoelichting niet ingegaan.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. Structurend element 7: In het plan wordt rekening gehouden met een bijdrage aan de hoofdplanstructuur van de Zuidplaspolder, die naar alle waarschijnlijkheid voor 1 juli 2009 door de Regionale Ontwikkelingsorganisatie Zuidplas (ROZ) zal worden vastgesteld. De omvang van de bijdrage is sterk afhankelijk van het succesrijk kunnen ontwikkelen van het (topdure) woningbouwprogramma.

Woningbouwprogramma: De omvang van het op de streekplankaart ingetekende ontwikkelingsgebied groen wonen ligt in de orde van 180 – 190 ha. Met een woningdichtheid van 9 woningen per ha betekent dit 1.600 – 1.700 woningen nieuw te bouwen woningen. Het bestemmingsplan (dat een omvang heeft van ruim 230 ha, blijft daar met 1.500 woningen ruim onder.

- c. Hindercirkel: de hindercirkel van het intensieve veehouderijbedrijf gelegen in het bestemmingsplan Het Nieuwe Midden is ingetekend conform de laatste onderzoekgegevens, ontvangen januari 2009. Voor het opnemen van actuele gegevens is advies ingewonnen bij de Milieudienst (zie ook beantwoording onder punt 3 b (1) van deze Nota.
In de regels, artikel 12.5.1 onder a dient verwezen naar de bepaling in artikel 12.3.1. onder c.
- e. Externe veiligheid: het groepsrisico (en ook het plaatsgebonden risico) zullen met de onderbouwing op basis van de berekening van het groepsrisico door de Gasunie aan de toelichting worden toegevoegd.
- f. Duurzame energievoorzieningen: het duurzaamheidsbeleid is in deze tijd nog sterk in ontwikkeling. Er worden op dit punt nog grote veranderingen op milieugebied verwacht. Het plangebied zal in meerdere jaren worden gerealiseerd. De gemeente wenst een actieve grondpolitiek te voeren waardoor het in meerdere mate wenselijker is dat wat betreft het duurzaamheidsaspect en energievoorzieningen optimaal kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. De plantoelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal op bovengenoemde punten d, e en f worden aangepast c.q. worden aangevuld.

2. Den Hollander advocaten namens Firma gebr. J.J. en A.J. Duijndam, Bierhoogtweg 21, 2761 JH Zevenhuizen

Samenvatting

- a. Indiener van de zienswijze is eigenaar en gebruiker van in het plangebied gelegen percelen grond en gebouwen en woningen aan de Derde Tochtweg 6 en 7 en exploiteert een groot agrarisch bedrijf voor veeteelt, akkerbouw en schaaaphouderij. Gezien de planontwikkeling voor woningbouw en de aanleg van verkeerswegen dient het bedrijf te verdwijnen. Alleen het bedrijfscentrum behoudt in het plan de agrarische functie. De vierde Tocht krijgt een waterbestemming. Indiener verzet zich tegen het gehele plan en verzoekt daarom van vaststelling af te zien of het plan gewijzigd vast te stellen. De zienswijzen zijn als volgt gerubriceerd:
- b. (1) bezwaren bedrijfscentrum: binnen het bouwvlak met de bestemming agrarisch is slechts ca. 1000 m² extra bebouwing mogelijk die de ontwikkeling van het bedrijf onnodig beperken. Verder is slechts 1 woning toegestaan. Een tweede woning was ook reeds in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied wegbestemd.
Met de wijzigingsbevoegdheid 2 in artikel 3.6.2 kan de agrarische functie alleen omgezet worden in woondoeleinden, waardoor ten hoogste 3 woningen kunnen worden opgericht. Indiener ziet niet waarom niet-agrarische doeleinden zoals bedrijven in een lage milieu categorie, evenals in wijzigingsgebied 1, hier niet zijn toegestaan.

- c. (2) bezwaren onbebouwde agrarische gronden: cultuurgronden van het agrarisch bedrijf worden bestemd als natuur met een wijzigingsbevoegdheid naar uit te werken woongebied. Indiener acht het wegbestemmen onrechtmatig omdat hier sprake is van een volwaardig bedrijf gericht op verdere expansie. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en onvoldoende gemotiveerd in de zin van artikel 3.46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Indiener stelt dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de samenhang tussen de verschillende bedrijfsonderdelen omdat in het plangebied “Gouweknoop” het bedrijf een positieve bestemming kreeg. Verder is de bestemming “Natuur” strijdig met een goede ruimtelijke ordening, omdat niet zeker is dat deze bestemming in de planperiode wordt verwezenlijkt. Indiener stelt dat dit komt omdat het agrarisch grondgebruik op grond van het overgangsrecht mag worden voortgezet en doordat het bedrijfscentrum zijn bestemming behoudt. Daarnaast is de bestemming “Natuur” onwaarschijnlijk omdat met een wijzigingsbevoegdheid woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Op dit punt is het bestemmingsplan innerlijk tegenstrijdig.
- Tevens acht indiener het aanlegvergunningstelsel ex artikel 6.5 in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat het stelsel hem beperkt in de bedrijfsuitoefening en er voor het stelsel geen noodzaak in de zin van artikel 3.3 van de Wro bestaat.
- Indiener heeft ook bezwaar tegen de aanduiding hoofdontsluiting die door zijn gebied loopt. Deze aanduiding valt niet te rijmen met de bestemming “Natuur” en verdraagt zich niet met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.
- Indiener heeft ook bezwaar tegen de bestemming “Water” aan het deel van de Vierde Tocht op zijn gebied. Verbreding van het water kost cultuurgrond en veroorzaakt vreeschade door vogels. De kosten daarvan wenst indiener niet voor zijn rekening te nemen.
- d. (3) Zienswijze verkeersbestemmingen: het wegbestemmen van de Derde Tochtweg en het omvormen van de Zuidelijke Dwarsweg tot fietsroute is niet aanvaardbaar omdat deze wegen belangrijke ontsluitingsroutes zijn tussen de verschillende onderdelen van zijn bedrijf, in het bijzonder de intensieve veehouderij aan de Zuidelijke Dwarsweg in het bestemmingsplan Gouweknoop. Verder wordt door gedwongen omrijden aanzienlijke schade aan het bedrijf toegebracht die indiener zonder meer wil verhalen en waarmee geen rekening is gehouden. Ook op dit punt vindt indiener het plan onvoldoende voorbereid.

Zienswijze exploitatieplan: Inhoud zienswijze

- a) De gebroeders Duijndam (gebr. D) maken bezwaar tegen het feit dat het bedrijfscentrum gelegen aan de Derde Tochtweg 6 – 7 volgens de kaart bij het exploitatieplan buiten het exploitatiegebied is gehouden. Daarentegen vallen de naastgelegen gronden wel binnen het exploitatiegebied. De gebr. D bezitten op diverse locaties binnen de Zuidplaspolder gronden en bedrijfsgebouwen. Zij menen dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de samenhang tussen de verschillende bedrijfsonderdelen.
- b) De gebr. D wijzen op een innerlijke tegenstrijdigheid in het exploitatieplan. In het exploitatieplan is aangegeven dat bestemmingen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt niet in het exploitatieplan zijn opgenomen. Voor de cultuurgronden is dit onjuist, omdat niet zeker is dat de bestemming natuur zal veranderen.
- c) De gebr. D betwisten de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Zij wijzen hierbij op de onzekerheden bij realisering van

het plan en de hoge investeringen in relatie met onzekere grondopbrengsten.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. (1) bezwaren bedrijfscentrum: de betreffende regel wordt in overeenstemming gebracht met de regel in de overige deelgebieden Zuidplas, waarbij de 10% geldt voor maximale toename binnen het bouwvlak van de bestaande gebouwen. Verder is conform de vigerende regeling slechts 1 woning toegestaan.
Omdat het hier een bedrijfscentrum betreft, wordt door een aanduiding op de kaart en in artikel 3 “Agrarisch” een categorie 3.1 bedrijf volgens de staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt.
- c. (2) bezwaren onbebouwde agrarische gronden: De bestemminglegging “Natuur” met een wijzigingsbevoegdheid naar woongebied en “Water” maken onderdeel uit van de transformatie opgave in de Rode Waterparel waarin woningen in lage dichtheden zullen worden gebouwd (gemiddeld maximaal 9 woningen per ha). Gekozen is voor een globale planfiguur die een integrale ontwikkeling van het gebied, met een goede afstemming van natuurontwikkeling en groen wonen, mogelijk maakt. De motivatie hiervan is ondergebracht in de verschillende beleidsnota's met betrekking tot de Zuidplas in hoofdstuk 2 van de toelichting en de gebiedsvisie waaronder de toelichting op het Masterplan Rode Waterparel in hoofdstuk 3.
De bestemming “Natuur” met een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw is aangebracht omdat de aanleg van het woongebied gefaseerd in de tijd zal worden uitgevoerd terwijl het in overleg met het Hoogheemraadschap garanderen van de waterhuishouding en daarnaast de natuurontwikkeling, mede in aansluiting op het deelplan Groene Waterparel, integraal dient plaats te vinden.
Het aanlegvergunningstelsel ex artikel 6.5 is opgenomen ter bescherming van de natuurwaarden. Het opnemen daarvan is de bestemming “Natuur” dient juist een goede ruimtelijke ordening.
De aanduiding hoofdontsluiting is in overeenstemming met het Masterplan aangebracht en dient voor de ontsluiting van het toekomstige woongebied en tevens voor de bereikbaarheid van de overige bestemmingen waaronder het bestemmingsgebied “Natuur”.
Voor ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water inclusief de Verbreding van de Vierde Tocht. Verwezen wordt naar de toelichting, paragraaf 4.4. Bodem, grondwater en waterhuishouding (de watertoets). Voor het eventueel kunnen verhalen van planschade bestaan aparte procedures.
- d. (3) Zienswijze verkeersbestemmingen: in de planregels is onder Groen artikel 5, de bereikbaarheid van de percelen gewaarborgd.

Beantwoording zienswijze exploitatieplan:

- a) De aan de Derde Tochtweg gelegen bedrijfsgebouwen zijn in het bestemmingsplan opgenomen als te handhaven bebouwing. Om deze reden zijn deze percelen buiten het exploitatiegebied gelegen. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal dit uitgangspunt nader worden getoetst en afhankelijk daarvan worden gehandhaafd of gewijzigd. Het exploitatieplan zal, indien nodig, overeenkomstig de uitwerking worden aangepast.

- b) Het ligt niet in de reden dat de bestemming natuur zal veranderen. De aan te leggen natuurelementen zullen worden ingepast in de later te ontwikkelen woonvlekken. NB ! Zie ook de beantwoording van de door de GOM ZPP ingediende zienswijze nummer 15 – omvang exploitatiegebied onder punt d).
- c) In het vast te stellen bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. De uitvoerbaarheid is afhankelijk van gehanteerde uitgangspunten in relatie met interne en externe factoren tijdens de uitvoering van het plan.

Conclusie

De toelichting, planregels en kaart van het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat bedrijfsactiviteiten categorie 3.1 van de Lijst bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgevoerd.

3. Jan en Leon Smits, Zuidelijke Dwarsweg 17, 2761 JN Zevenhuizen

Samenvatting

- a. Zuidelijke Dwarsweg: (1) Op de plankaart is aangegeven dat de Zuidelijke Dwarsweg een groen bestemming krijgt. Bij de regels die gelden voor gronden gelegen op groenbestemmingen zijn verhardingen voor voet en fietspaden en voor de bereikbaarheid van bestaande percelen mogelijk. De bereikbaarheid van onderhavige bedrijf voor auto's en vrachtwagens is essentieel. In Nota Inspraak en overleg is aangegeven dat in het gebied Het Nieuwe Midden of de Rode Waterparel een alternatieve ontsluiting zal worden gerealiseerd. Een andere mogelijkheid is de bestemmingslegging. In geen van de beide plannen is een ontsluiting naar ons bedrijf geregeld. Gevraagd wordt het plan aan te passen;
(2) Er is een knip voorzien in de Zuidelijke Dwarsweg terwijl geregeld vrachtwagens naar de weegbrug op het industrieterrein van Zevenhuizen gaan. Indiener vraagt de weg open te houden.
- b. Geurcontour: (1) Verzoek om de allesomvattende huidige geurcontour - zoals aangeleverd in 4 kaartbijlagen door indiener van de zienswijze - op te nemen op de plankaart en in de toelichting;
(2) Verzoek om onder de geurcontour geen geurgevoelige bestemmingen zoals gebouwen voor menselijk wonen en verblijf volgens de Wet Geurhinder en Veehouderij op te nemen;
(3) Verzoek om de tekst in artikel 11.3.1 onder c, ...milieuhygienische woonsituatie..., en ... relevante leefmilieuaspecten....., aan te sluiten bij de omschrijving uit de Wet Geurhinder en Veehouderij;
(4) idem bij artikel 12.3.1;
(5) verzoek geen uit te werken bestemmingen onder de geurcontour op te nemen omdat indiener van de zienswijze geen rechtszekerheid heeft dat er geen ontwikkelingen worden gestart of op het verdwijnen van de geurcontour binnen 10 jaar.
- c. Ammoniak: Indiener verzoekt de realisatie van het natuurgebied niet uit te voeren omdat het zijn bedrijfsvoering (varkenshouderij) schaadt. Daarbij wordt gewezen op de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) die afstandgrenzen stelt tussen veehouderijen en natuurgebieden.
- d. Tot slot: verzocht wordt de gehele bestemmingsplanprocedure op te schorten tot er meer duidelijkheid is over zijn toekomstige bedrijfsvoering.

Beantwoording

- a. Zuidelijke Dwarsweg: (1) Op de plankaart is aangegeven dat de Zuidelijke Dwarsweg een groen bestemming krijgt. Om de bereikbaarheid van het bedrijf te verzekeren is de bereikbaarheid van bestaande percelen mogelijk gemaakt. In Nota Inspraak en overleg is aangegeven dat in het gebied Het Nieuwe Midden of de Rode Waterparel de mogelijkheid van een alternatieve ontsluiting zal worden onderzocht. De bereikbaarheid is door de regelgeving in ieder geval verzekerd.
(2) Vrachtwagens naar de weegbrug in Zevenhuizen dienen in de toekomst uitsluitend gebruik te maken van de bestaande route Middelweg/N456.
- b. Geurcontour: (1) de Milieudienst (MD) heeft een berekening gedaan van de geurcontour van Smits na doorvoering van maatregelen in het kader van de IPPC-richtlijn. Deze berekening is gebaseerd op aannames en "meest waarschijnlijke scenario's". Deze contour wijkt iets af van de contour die op dit moment in de vergunning van Smits staat en waar tot nu toe ook mee gewerkt is in de bestemmingsplannen.
In de berekeningen heeft de Milieudienst het geografisch midden van het perceel als uitgangspunt genomen. Het rekenen met hoekpunten (zoals voorgesteld in de zienswijze) is daarmee gedetailleerder en conform de V-Stacks gebied handleiding maar niet per se beter of duidelijker. Daar komt bij dat het door de grootte van het perceel slechts enkele tientallen meters scheelt in de uiteindelijke uitkomst van de berekening (en dus in de ligging van de contour). Bovendien is het nemen van het middelpunt conform de berekeningsmethodiek zoals de handleiding van V-stacks het voorschrijft. De methodiek is een grove benadering voor de eerste plannen (bijvoorbeeld bestemmingsplan, uitgangspunt: middelpunt perceel) en een detailbenadering (bijvoorbeeld uitwerking/wijziging, uitgangspunt: perceelhoekpunten). Bij de uitwerking/wijziging moet exact worden berekend op hoeveel meter exact een woning moet komen om buiten de geurinvloed van de bedrijfsinrichting Smits te liggen.
In de nieuwe berekening van AV consulting zijn andere x en y coördinaten gehanteerd ten opzichte van de eerste zienswijze. Deze nieuwe x-y coördinaten verschillen minimaal van de bij de MD bekende hoekpunten / x-y coördinaten van het perceel. De uitkomsten zoals in de bijlagen van de zienswijze kloppen dus niet omdat daar verkeerde coördinaten in staan. De kerngegevens van de Vergunde en Maximale Emissie (waarde 134412) komen met elkaar overeen in de rekenmodellen van AV en de MD. De overige gegevens van AV zoals de hoogte van het emissiepunt, de gemiddelde gebouwhoogte, de binnendiameter van het emissiepunt en de uittreedsnelheid van de emissie staan op waarde nul. In de berekening van de MD staan deze op respectievelijk 9.2, 6.1, 0.5 en 4.
Het feit dat AV deze parameters op nul heeft gezet duidt erop dat gebruik is gemaakt van de oude versie van de V-Stacks gebied handleiding waarin dit expliciet wordt genoemd. In de herziene versie is dit achterwege gelaten.
(2) Onder de geurcontour zijn geen geurgevoelige bestemmingen zoals woningen mogelijk. De bestemming geldt voor uit te werken woongebied en wijzigingsbevoegdheden naar wonen, waarvan gebruik kan worden gemaakt indien aan de voorwaarden van onder meer milieuhygiënische aard is voldaan. Op het uitwerkings- of wijzigingsplan is artikel 3.6 Wro van toepassing en kunnen op het ter inzage gelegde plan zienswijzen worden ingediend.
(3) In artikel 11.3.1 onder c wordt de tekst als volgt gewijzigd:
...milieuhygiënische situatie..., en ... relevante (leef)milieuaspecten....;
(4) idem artikel 12.3.1;

- (5) zie beantwoording onder b, (2) en (3).
- c. Ammoniak: bij de realisatie van het natuurgebied dienen de wettelijke afstandgrenzen tussen veehouderijen en natuurgebieden in acht te worden genomen zolang er sprake is van de uitoefening van deze bedrijfsfunctie.
 - d. Bij de integrale planontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is de huidige bedrijfsvoering van de varkenshouderij meegenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal onder b (1) worden aangepast en tevens onder b (3) en (4).

4. Jan en Leon Smits, Zuidelijke Dwarsweg 17, 2761 JN Zevenhuizen

Samenvatting zienswijze planMER

1. In de zienswijze van de gebr. Smits wordt gewezen op de aanwezigheid van de varkenshouderij aan de rand van de Rode Waterparel en de bijbehorende geurcontouren. Er is onvoldoende rekening gehouden met de geurcontouren en de effecten van de varkenshouderij op het plangebied.

Beantwoording zienswijze planMER

1. In een MER worden de effecten van alternatieven van de voorgenomen activiteit beschreven. Dat geldt ook voor het PlanMER Rode Waterparel: de effecten van de voorgenomen activiteit, in dit geval het Masterplan Rode Waterparel, worden beschreven ten opzichte van een gedefinieerde referentiesituatie (de huidige situatie en autonome ontwikkeling). Het feit dat er aan de rand van het gebied een varkenshouderij aanwezig is met een geurcontour is geen reden om de effecten hiervan op het plan te beschrijven. Wel kan het zo zijn dat de aanwezigheid van de geurcontour randvoorwaarden stelt aan wat er wel en niet binnen deze contour kan worden gerealiseerd. Hiervan wordt ook melding gemaakt in het PlanMER.

In de planvorming voor het Masterplan is er vooralsnog geen rekening gehouden met beperkingen door de aanwezigheid van geurcontouren in het plangebied. Feitelijk is er bij de planvorming verondersteld dat de ontwikkeling van de Zuidplas op termijn zal leiden tot beëindiging van de huidige bedrijfsactiviteiten in het gebied van de Zuidplaspolder en dat er dus geen bedrijfsgerelateerde belemmeringen meer zullen zijn voor de planvorming. Het Masterplan is het basisalternatief dat in het PlanMER is beoordeeld en waarvoor vervolgens aanbevelingen zijn opgesteld voor optimalisatie.

In het PlanMER wordt in de beschrijving van de huidige situatie de aanwezigheid van de varkenshouderij met de bijbehorende geurcontouren beschreven. Daarbij wordt aangegeven dat er vooralsnog vanuit gegaan kan worden dat een deel van het plangebied binnen de geurcontour van de varkenshouderij komt te liggen. Vanwege het uitgangspunt dat de bedrijfsactiviteiten op termijn zullen worden beëindigd is aangegeven dat deze een beperkte invloed op de planontwikkeling binnen de Rode Waterparel hebben. Daarmee wordt bedoeld dat er op termijn geen beperkingen zullen zijn. Het Masterplan geeft daarmee het eindbeeld weer voor de ontwikkeling in de Rode Waterparel. Dat laat onverlet dat er bij de verdere uitwerking van het Masterplan en de daarbij te hanteren fasering wel degelijk een afhankelijkheid bestaat met betrekking tot de geurcontouren van de varkenshouderij.

Deze verdere uitwerking en detaillering zijn in deze fase van het bestemmingsplan echter niet aan de orde en wordt in het PlanMER dan ook niet behandeld. De verdere uitwerking en fasering van het Masterplan zal te zijner tijd plaats vinden binnen de kaders van het definitieve bestemmingsplan. Daarbij zal rekening worden gehouden met de op dat moment vigerende geurcontouren van de varkenshouderij.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassing.

5. VROM Inspectie regio Zuid-West, Weena 723, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam

Samenvatting

- a. De onderwerpen van de zienswijze van VROM Inspectie zijn gebaseerd op nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 31500 nr. 1). Het ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met Verbetering van de basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur (02) en borging van de milieukwaliteit en externe veiligheid (9).
- b. Verbetering van de basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur: in het plangebied zijn 4 hogedrukaardgasleidingen. In de toelichting ontbreekt de toetsing aan de Circulaire Zonering langs hoge druk transportleidingen;
- c. In artikel 14 van de regels veiligheidszones is niet duidelijk wat met veiligheidszone 1 en 2 wordt bedoeld. In artikel 1 is dit niet nader aangeduid.
- d. Verzocht wordt vooruitlopend op de totstandkoming van de AMvB Buisleiding aan de Gasunie een berekening te vragen van de contour van het groepsrisico en mogelijke consequenties daarvan in de regels of de plankaart te vertalen.
- e. Borging van de milieukwaliteit en externe veiligheid (9): Er dient nog een inventarisatieproject naar propaantanks te worden afgerond. De resultaten daarvan opnemen in het bp;
- f. Luchtkwaliteit: in het bestemmingsplan is de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit beschreven. Verzocht wordt eveneens de luchtkwaliteit voor de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling te onderzoeken;
- g. Aangezien het AMvB gevoelige bestemmingen op 15 januari 2009 in werking is getreden wordt verzocht hieraan in de toelichting aandacht te besteden. Alhoewel het luchtonderzoek aangeeft dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding geeft de inspectie in overweging gevoelige bestemmingen uit te sluiten door wijziging van de lijst bedrijfsactiviteiten dan wel de bouw afhankelijk te stellen van actueel luchtonderzoek.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft er overleg met VROM plaats gevonden. Daar zijn goede afspraken gemaakt over hoe om te gaan met het aspect externe veiligheid. Het bestemmingsplan (toelichting, regels) wordt conform de gemaakte afspraken aangepast.
- c. Veiligheidszone 1 en 2 zullen in artikel 1 de begripsbepaling worden omschreven;

- d. De regels of de plankaart worden op grond van de uitkomsten van het onderzoek Gasunie zonodig nader worden aangevuld.
- e. Het onderzoek naar de aanwezige propaantanks is inmiddels afgerond. De propaantanks bevinden zich allemaal bij de bestaande bebouwing langs de N456 en Derde Tochtweg. Het betreffen propaantanks kleiner dan 6 m³ en voor het grootste deel kleiner dan 3 m³. Geen van de aanwezige propaantanks valt dus onder het Bevi (alleen propaantanks groter dan 13 m³ vallen onder Bevi). De afstanden zoals genoemd in het Activiteitenbesluit moeten worden aangehouden, voor zover de propaantanks in de toekomstige situatie blijven bestaan.
- f. De luchtkwaliteit voor de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is op basis van de MERinfra en de planMER beschreven.
- g. Aan het AMvB gevoelige bestemmingen zal in de toelichting aandacht worden besteed. In de regelgeving wordt ervoor gekozen gevoelige bestemmingen niet uit te sluiten maar de bouw afhankelijk te stellen van nader onderzoek.

Conclusie

Het bestemmingsplan (toelichting en planregels) wordt aangevuld op de punten b t/m e (zie onder 4.11 Externe veiligheid) en g.

6. J. van Tilburg boomkwekerij, Middelweg 10a, 2841 LA Moordrecht

Samenvatting

- a. Ons bedrijf, een boomkwekerij staat ingetekend als agrarisch gebied; dit moet net als in het bestaande bestemmingsplan “agrarische sierteelt” zijn.
- b. Het bouwvlak van 2100 m² is overgenomen uit het vigerende plan maar het te bebouwen gedeelte verschilt (was 80 %).
- c. Mag de bestaande bebouwing, kas en schuren worden vervangen door modernere gebouwen ?
- d. Door het toestaan van lintbebouwing komen niet agrariërs in het gebied met eigen inzicht in leven en milieu. Het bedrijf maakt soms gebruik van gewasbeschermingsmiddelen hetgeen soms tot problemen met de burger leidt.
- e. In het bestaande bestemmingsplan mag op het bedrijf particuliere verkoop plaatsvinden. In het nieuwe plan vindt indiener van de zienswijze dit niet terug.
- f. In het nieuwe plan is de vestiging van kleine bedrijven toegestaan. Indiener vraagt aandacht voor het mogelijk voorkomen van hoge gebouwen die door schaduwwerking de groei van planten kan vertragen.

Beantwoording

- a. Het bedrijf zal door middel van een aanduiding positief worden bestemd voor bometeelt (bm).
- b. Evenals elders in het plan wordt de regeling ambtshalve gewijzigd in het toestaan van een groei van 10 % van de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak.
- c. De bestaande gelegaliseerde bebouwing mag worden vervangen door modernere gebouwen.
- d. Eventuele bouwplannen voor woningen in de lint dienen rekening te houden met de afstandsfactoren op grond van de Wet milieubeheer.
- e. In het onderhavige bestemmingsplan mag op het bedrijf productgebonden verkoop plaatsvinden. Zie artikel 3.6.1 onder a.

- f. In het nieuwe plan is in het uitwerkingsgebied Gemengd – GU de vestiging van kleine bedrijven toegestaan. Uitwerkingsplannen dienen te voldoen aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden en worden vooraf bekend gemaakt waarop inspraak mogelijk is.

Conclusie

De planregels worden onder a en b aangepast.

7. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, Maasboulevard 123, Postbus 4059, 3006 AB Rotterdam

Samenvatting

- a. De waterparagraaf van het bestemmingsplan beschrijft nauwkeurig de uitgangspunten en doelen van het toekomstig watersysteem. Het HHSK waardeert het om actief betrokken te zijn bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Niet alle opmerkingen in het kader van het vooroverleg zijn naar tevredenheid verwerkt en is aanleiding voor de volgende zienswijzen:
- b. Voorschriften: de artikelen 11.6 en 12.6 daar waar het advies inwinnen bij de waterbeheerder betreft, wordt voorgesteld dit dwingender te formuleren door het plan in overleg met de waterbeheerder op te stellen en door deze te laten goedkeuren.
- c. Toelichting: verzoek om bij het beleid van het waterschap naast genoemde nota's te verwijzen naar onze Keur en het Waterbeheerplan.
- d. Het Hoogheemraadschap (HHR) meldt dat is afgesproken dat de aanleg van de Nieuwerkerker Dwarstocht geheel voor rekening van de ontwikkelaars komt. Gelet op de globale opzet van het exploitatieplan kan zij deze afspraak niet terugvinden.
- e. HHR meldt dat is afgesproken dat de extra aanpassingen aan de Vierde Tocht, zijnde de ingrepen bovenop de verbreding van de Tocht en de aanleg van natuurvriendelijke oevers, voor rekening van de gemeente komen.
- f. HHR verlangt door de gemeente te worden geïnformeerd over de uitgewerkte versie van het exploitatieplan.

Beantwoording

- a. De gemeente heeft van deze opmerking kennis genomen.
- b. Naar het oordeel van de gemeente zijn de artikelen 11.6 en 12.6 voldoende dwingend geformuleerd. Op grond van het raadplegen van de waterbeheerder worden diens belangen voldoende gewaarborgd.
- c. De toelichting wordt conform aangepast met keur en waterbeheerplan.
- d. De aanleg van de Nieuwerkerker Dwarstocht is in de (vertrouwelijke) exploitatieopzet bij het plan opgenomen ten laste van de grondexploitatie.
- e. In de (vertrouwelijke) exploitatieopzet bij het plan is als uitgangspunt gehanteerd dat een deel van de kosten van de aanleg van de Vierde Tocht voor rekening van de grondexploitatie zal komen. Bij de uitwerking van het plan zal de kostenverdeling nader worden gepreciseerd op basis van gemaakte (of te maken) afspraken tussen het HHR en de gemeente.
- f. Bij de herziening en nadere uitwerking van het exploitatieplan zal door de gemeente toepassing worden gegeven aan de regels opgenomen in de artikelen 6.14 en 6.15 lid 3 Wro. Dit betekent onder meer dat eigenaren van gronden binnen het plangebied in kennis worden gesteld van de voorbereiding van (een herziening van) het exploitatieplan.

Conclusie

De toelichting bij het bestemmingsplan wordt onder c aangepast.

8. Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder beheer b.v.

Samenvatting

- a. De zienswijze wordt namens de Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder Beheer B.V. en Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder C.V. (hierna: GOM ZPP) ingediend. De GOM ZPP herhaalt en last in de inhoud van de inspraakreactie van 11 november 2008.
- b. Zienswijze 1-onduidelijke plankaart: door de vele dubbelbestemmingen en aanduidingen is de plankaart moeilijk leesbaar. De GOM ZPP verzoekt om een weergave van de afzonderlijke dubbelbestemmingen en aanduidingen, zodat kan worden geverifieerd aan welke regels en voorschriften de verschillende onderdelen van het plan onderworpen zijn.
- c. Zienswijze 2-wijziging t.o.v. voorontwerp: Voor de GOM ZPP is de wijziging ten opzichte van het voorontwerp van de bestemming middengebiet van "Woongebied uit te werken" naar "Natuur" met een wijzigingsbevoegdheid naar Woongebied uit te werken niet gewenst. Er ontbreekt een toelichting op deze wijziging ten opzichte van het voorontwerp.
In de tweede plaats is deze verandering voor de GOM ZPP onredelijk bezwarend omdat naast de uitwerkingsprocedure ook een wijzigingsprocedure doorlopen moet worden. Dit brengt bovendien een grote mate van rechtsonzekerheid met zich mee.
In de derde plaats wordt door het trekken van harde grenzen de flexibiliteit ten aanzien van de woningmarktontwikkeling beperkt en sluit daarom deze wijziging niet aan bij wat het Masterplan beoogt.
Tenslotte vraagt de indiener zich af of het uitvoerbaar is de bestemming Natuur later om te zetten in een woonbestemming.
- d. Zienswijze 3-juridische bezwaren wijzigingsbevoegdheid: Ten aanzien van artikel 6.6 (wijzigingsbevoegdheid) bestaan de volgende juridische bezwaren:
 - (i) Gebruikmaking is gekoppeld aan fasering van het woningbouwprogramma, maar wordt niet geconcretiseerd. In artikel 6.6 wordt gerefereerd aan artikel 12 met een koppeling naar inzicht in de gewenste verkaveling.
 - (ii) Onvoldoende duidelijk is onder welke omstandigheden en in welke gevallen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.
 - (iii) De bevoegdheid tot wijziging is dermate ingrijpend dat dit leidt tot een niet aanvaardbare wijziging in de ruimtelijke structuur van het plan. Bevoegdheden ex artikel 3.6 Wro zijn daarvoor niet geëigend.
 - (iv) Dat hoort te leiden met inachtneming van het woningbouwprogramma tot:
 - a. een (positieve) bestemming van de woongebieden, of;
 - b. een uitwerkingsplicht ex artikel 6.3, lid 1 sub b Wro onder bepaalde voorwaarden.

De GOM ZPP wijst er ten overvloede op dat bij de overeenkomstig art. 3.6 lid 2 Wro gecombineerde wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht, moet worden voldaan aan de eisen van deze bevoegdheden afzonderlijk.

- e. Zienswijze 4-uitwerkingsplicht: de regels in artikel 12.3 zijn onvoldoende concreet. Artikel 3.6 lid 1 sub b Wro vereist een onvoorwaardelijke formulering van de verplichting. Koppeling aan bij het college ...inzicht over de gewenste verkaveling van het gebied bestaat is daarvoor ontoereikend.
- f. Zienswijze 5-fasering planvoorschrift 6.6.1: Deze bepaling is onwenselijk. Een duidelijk omschreven fasering ontbreekt.
- g. Zienswijze 6-fasering planvoorschrift 12.3.1: Deze bepaling is onwenselijk. De mogelijk beoogde fasering van de uitwerkingsplicht van de artikelen 11 en 12 beperkt zich tot het -niet aan enige openbare voorbereiding onderworpen- planvoorschrift 12.3.1 sub b (inzicht over de gewenste verkaveling van het gebied door het college) en is niet concreet.
- h. Zienswijze 7-fasering vanuit plandeel Nieuwkerk aan den IJssel: de aanleg van een groot aantal landschappelijke elementen en realisatie van woningen alleen in het exclusieve segment maken het plan financieel kwetsbaar. De GOM ZPP heeft eerder voorgesteld de fasering op de kreekrug in het noordwestelijk deel te beginnen. Met een grotere diversiteit aan woningen is de markt beter te bedienen en de benodigde infrastructuur is aan te leggen. De ontsluiting aan de Moordrechtzijde is afhankelijk van de Moordrechtboog die niet in dit bestemmingsplan zit.
- i. Zienswijze 8-artikel 10.1 planvoorschriften: aan de bestemmingomschrijving "Wonen" zou indiener openbaar groen en nutsvoorzieningen toegevoegd zien.
- j. Zienswijze 9-artikel 10.3.2 planvoorschriften: evenals in artikel 10.6.1 sub k wordt een inhoudsmaat van 750 m³ vermeld. Indiener vraagt zich af of dit niet te beperkend is gelet op het ambitieuze woningbouwprogramma.
- k. Zienswijze 10-artikel 12.1.1 sub a planvoorschriften: dit voorschrift betekent dat rijtjeswoningen zijn uitgesloten hetgeen onnodig beperkend is. Voorgesteld wordt rijtjes tot 5 woningen per rij mogelijk te maken, idem in artikel 12.4.2 sub a van de planvoorschriften.
- l. Zienswijze 11-artikel 12.3.8 planvoorschriften: in dit voorschrift zijn maximaal 2 horecavoorzieningen opgenomen. Indiener wil daarbij de toevoeging dat deze bedoeld zijn voor bewoners van het plangebied.
- m. Zienswijze 12-artikel 12.4.2 planvoorschriften: het opnemen van goot- en bouwhoogten vindt indiener te beperkend en niet leidend tot maatwerk waarbij meer ruimte voor individuele woonwensen is. Voorstel: schrappen hoogtematen.

Samenvatting zienswijzen exploitatieplan:

- a) De gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder Beheer BV (vervolgens GOM ZPP) wijst erop dat de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.6 van het (ontwerp)bestemmingsplan is gekoppeld aan de fasering van het woningbouwprogramma. Deze fasering is noch in de planvoorschriften noch in het (ontwerp) exploitatieplan gedefinieerd of geconcretiseerd. Hierdoor is onvoldoende duidelijk onder welke omstandigheden en in welke gevallen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.
- b) De exploitatieopzet van het ontwerp exploitatieplan is in de toelichting globaal, maar getalsmatig concreet.
- c) Indien de huidige getalsmatige opzet van de exploitatieopzet wordt gehandhaafd, dan vereisen de belangen van o.m. grondeigenaren dat de kosten – en opbrengsten nader worden toegelicht. In de exploitatieopzet wordt verwezen naar kosten van bovenplanse voorzieningen op basis van gemeentelijk beleid, gemeentelijk prijsbeleid en marktconforme grondprijzen zonder dat wordt aangegeven wat hieronder wordt verstaan.

- d) GOM ZPP vraagt zich af of plandeel Midden wel in exploitatie wordt gebracht. Mogelijk zijn wel de kosten, maar niet de opbrengsten in de berekening opgenomen. Daarbij komt de vraag of voor plandeel Midden wel een globaal exploitatieplan ex. artikel 6.13 lid 3 Wro is toegestaan.
- e) De berekeningen van GOM ZPP vertonen andere uitkomsten dan in het exploitatieplan zijn opgenomen. GOM ZPP twijfelt er dan ook aan of een rendabele ontwikkeling mogelijk is.
- f) GOM ZPP pleit, bij handhaving van de in het ontwerp opgenomen exploitatieopzet, voor het inschakelen van onafhankelijke deskundigen om deze exploitatieopzet door te rekenen.
- g) GOM ZPP vraagt – met het oog van rechtsbescherming van grondeigenaren (waaronder zichzelf) in het plangebied - of bij herziening van het exploitatieplan toepassing zal worden gegeven aan artikel 6.14 dan wel artikel 6.15 lid 3 Wro. Verder meent zij dat in het exploitatieplan een keuze dient te worden gemaakt tussen òf een gedetailleerde onderbouwing van de exploitatieopzet òf van een getalmatige indicatie zoals nu opgenomen dient te worden afgezien.
- h) GOM ZPP verlangt uitdrukkelijke opname in het exploitatieplan dat iedere verdere detaillering van dit plan zal plaatsvinden op grond van artikel 6.14 lid 1 Wro.

De volgende inspraakreacties van 11 november 2008 wil de GOM ZPP als zienswijze handhaven:

- (i) Het VOBP Rode Waterparel beschrijft in haar visie de opgave en ambitie voor dit plangebied in de Zuidplaspolder. In het BP zijn uitgangspunten en een ontwikkelingsstrategie opgenomen voor de RWP. Daarbij wordt meerdere malen gesproken over het scheppen van condities waardoor het een aantrekkelijk gebied wordt voor particulier opdrachtgeverschap. De GOM ZPP vraagt zich af hoe de gemeente deze strategie van planvorming ziet in relatie tot samenwerking met de GOM ZPP als grootgrondbezitter, als andere grondbezitters in het plangebied.
- (ii) Het VOBP is thans op het niveau van het masterplan. Het in de toelichting beschreven detailniveau van de inrichting van de infrastructuur stemt niet overeen met hetgeen op de kaart en teken (??) is weergegeven.
- (iii) In het VOBP is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de agrarische bestemming waarmee het mogelijk wordt gemaakt woningen te realiseren met een maximale inhoud van 750 m³. De GOM ZPP acht een dergelijke beperking gezien het voorziene marktsegment niet wenselijk. Flexibiliteit is hiermee, maar ook in verband met de duur van de ontwikkeling, wat ons betreft wenselijk.
- (iv) De bestemming verkeer (art. 8) maakt ter plaatse van de aanduiding hoofdontsluiting 2 doorgaande rijstroken, busstroken etc. mogelijk. Is dit geen overdimensionering van de infrastructuur op de Kreekrug. Graag inzicht in de onderbouwende onderzoeken waaruit blijkt dat dergelijke infrastructuur noodzakelijk is voor een goede verkeersafwikkeling van de RWP.
- (v) Ter plaatse van de bestemming wonen art. 10, die met name betrekking heeft op de woningen aan het lint is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat bedrijven in milieu cat. 1 en 2 zich vestigen. De GOM ZPP denkt dat hiermee overlast van bedrijvigheid kan ontstaan voor de

- toekomstige bewoners en ziet dit als een ongewenst toekomstig scenario. Voorkeur om maximaal cat. 1 aan te houden.
- (vi) Over artikel 12 woongebied uit te werken de volgende bedenkingen: de leden 12.3.3 en 12.3.4. doen voorkomen alsof het onderdeel uitmaakt van het nog op te stellen uitwerkingsplan. De GOM ZPP vindt het belangrijk dat er in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Van belang is ook het onderscheid te houden tussen het detailniveau van een "uit te werken bestemming" in een globaal bestemmingsplan en het uiteindelijk op te stellen uitwerkingsplan.
 - (vii) Artikel 12 lid 12.3.8 maakt de realisatie van een recreatiestrand met voorzieningen mogelijk. Draagt dit bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en sluit dit aan bij de wensen van de toekomstige bewoners. Voorstel om deze voorziening alleen mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid.
 - (viii) Zorg wordt uitgesproken over de gekozen begrenzingen tussen de verschillende bestemmingen op de plankaart. Enkele van deze lijken gebaseerd op de begrenzingen van het Masterplan RWP medio 2008. Tussen Masterplan en Stedenbouwkundig ontwerp zal er nog teken- en rekenwerk verricht moeten worden waarbij het op een dusdanige strakke manier van bestemmen onnodig flexibiliteit wordt ontnomen. De haalbaarheid van het plan zou in een later stadium onder druk komen te staan. Wij adviseren om ruimere begrenzingsmogelijkheden op te nemen, die middels een uitwerkingsplan gedetailleerd vast gelegd kunnen worden.

Beantwoording

- a. Van deze opmerkingen heeft de gemeente kennis genomen.
- b. Zienswijze 1-onduidelijke plankaart: de plankaart is opgesteld conform de landelijk geldende regels voor digitale raadpleegbaarheid. In aanvulling op deze regels zijn enige ondergeschikte aanpassingen gemaakt om de leesbaarheid van de analoge kaart te verbeteren.
- c. Zienswijze 2-wijziging t.o.v. voorontwerp: (1) In de toelichting is op blz. 44 van het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat uit oogpunt van flexibiliteit in het plan rekening is gehouden met een gefaseerde aanleg van het nieuwe woongebied, waarbij de verhouding woongebied en natuur in de tijd kan wijzigen. Hier wordt dus vastgehouden aan het beginsel van integrale ontwikkeling.
(2) voor de wijziging ten opzichte van het voorontwerp is gekozen omdat in tegenstelling tot hetgeen tijdens het voorontwerp werd aangenomen, geen samenwerking met marktpartijen tot stand is gekomen. De gekozen planfiguur geeft aan het college extra mogelijkheden om tot een planontwikkeling in overeenstemming met hetgeen het Masterplan beoogd te komen. In dit opzicht is de rechtszekerheid juist toegenomen.
(3) Met de wijziging is de flexibiliteit om te reageren op ontwikkelingen in de woningmarkt toegenomen. Zonder of met samenwerkingsafspraken is een integrale planontwikkeling mogelijk en wordt de realisering van het masterplan niet onmogelijk gemaakt. (4) Centrale thema van het Masterplan is een evenwicht te bereiken tussen natuurontwikkeling en wonen. De gekozen planfiguur is hiermee niet in tegenspraak.
- d. Zienswijze 3-juridische bezwaren wijzigingsbevoegdheid:
(1) Gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan de realisering van specifieke woonmilieus, zoals kreekrugkamers of waterparel 3 rieteilanden. Hiermee kan worden ingespeeld op de fasering

- van het woningbouwprogramma wat betreft de verschillende stedenbouwkundige milieus per gebied. Er is geen volgtijdelijkheid aangegeven omdat in de huidige markt een grote mate van flexibiliteit gewenst is.
- (2) De voorwaarden onder welke omstandigheden en in welke gevallen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zijn duidelijk in artikel 6.6 aangegeven. De bevoegdheid geldt voor de gehele planperiode.
- (3) De bevoegdheid tot wijziging leidt tot een aanvaardbare structuur van het plan die niet strijdig is met de doeleinden van het Masterplan . Bevoegdheden ex artikel 3.6 Wro zijn daarom geëigend.
- (4) Met inachtneming van het woningbouwprogramma is gekozen voor een planfiguur met meer flexibiliteit in de tijd.
Overeenkomstig art. 3.6 lid 2 Wro kan een wijzigingsbevoegdheid tevens een uitwerkingsplicht inhouden.
- e. Zienswijze 4-uitwerkingsplicht: de regels in artikel 12.3 zijn voldoende concreet om het woningbouwprogramma en de beoogde stedenbouwkundige milieus uit het Masterplan –met behoud van flexibiliteit en ruimte voor creativiteit- te verwezenlijken.
 - f. Zienswijze 5-fasering planvoorschrift 6.6.1: primair wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder punt d. (1) en (2). Een in de tijd dwingende fasering is bewust niet opgenomen teneinde actief op ontwikkelingen te kunnen inspelen.
 - g. Zienswijze 6-fasering planvoorschrift 12.3.1: Deze bepaling bevat de algemene voorwaarden voor het opstellen van een uitwerkingsplan of uitwerkingsfase, die onder meer inhouden dat de uitwerking onderdeel is van een verkaveling die aansluit op de planvorming in de omgeving en een uitdrukking is van de specifieke stedenbouwkundige milieus overeenkomstig het Masterplan zoals bepaald in de uitwerkingsregels onder artikel 12.3.
 - h. Zienswijze 7-fasering vanuit plandeel Nieuwerkerk aan den IJssel: verwezen wordt naar hetgeen onder punt f is opgemerkt. Er wordt geen dwingende fasering opgelegd. Mits aan de voorwaarden in de regels van het plan kan worden voldaan, is een planontwikkeling zoals omschreven door de GOM ZPP niet door het bestemmingsplan onmogelijk gemaakt.
 - i. Zienswijze 8-artikel 10.1 planvoorschriften: de bestemmingomschrijving “Wonen” geldt voor private gronden met bestaande bebouwing. Openbaar groen en nutsvoorzieningen komen voor in het openbaar gebied. Het is daarom niet gewenst dat deze functies mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming wonen.
 - j. Zienswijze 9-artikel 10.3.2 planvoorschriften: evenals in artikel 10.6.1 sub k wordt een inhoudsmaat van 750 m³ genoemd. Dit betreft bestaande woningen en percelen met een normstelling voor de inhoud van een woning overeenkomstig het buitengebied.
 - k. Zienswijze 10-artikel 12.1.1 sub a planvoorschriften: een hoofduitgangspunt voor de ontwikkeling Zuidplas Rode waterparel is dat in het dunne en dure segment wordt gebouwd met een woningdichtheid van maximaal 9 woningen per hectare. Met het toestaan van rijtjeswoningen wordt deze doelstelling niet gehaald. Rijtjeswoningen zijn daarom niet gewenst.
 - l. Zienswijze 11-artikel 12.3.8 planvoorschriften: in dit voorschrift zijn maximaal 2 horecavoorzieningen opgenomen. Een toevoeging dat deze bedoeld zijn voor bewoners van het plangebied is juridisch in het kader van dit bestemmingsplan niet mogelijk.

- m. Zienswijze 12-artikel 12.4.2 planvoorschriften: met het opnemen van maximale goot- en bouwhoogten wordt differentiatie in stedelijke milieus nagestreefd. Binnen de maxima is ruimte voor individuele woonwensen.

Beantwoording zienswijzen exploitatieplan

- a) Met koppeling aan de fasering van het woningbouwprogramma wordt bedoeld afhankelijkheid van het opnamevermogen van de (dure / topdure) woningmarkt. Factoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van het gebied zijn de aanleg van de ontsluiting, het moment van realiseren van de aansluiting op de Moordrechtboog en de aanwezigheid van een hindercirkel (van de varkenshouderij). Er is bewust gekozen om nog geen fasering vast te leggen, om een zo groot mogelijke flexibiliteit te behouden.
- b) Het globale karakter van de exploitatieopzet komt juist tot uiting in het niet verder uitwerken van de exploitatieopzet.

In artikel 6.13 lid 1 sub c Wro is aangegeven dat een exploitatieopzet dient te bevatten:

1. (voor zover nodig) een raming van de inbrengwaarden van de gronden
2. een raming van andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zou komen (planschade)
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden
5. (voor zover nodig) een fasering
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ten aanzien van de inbrengwaarde wordt in artikel 6.2.3 Bro gesteld dat deze bestaat uit:

1. de waarde van de gronden en te slopen opstallen binnen het exploitatiegebied (sub a en b)
2. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (sub c)
3. de kosten van sloop, verwijderen en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (sub d)

Op basis van bovenvermelde regelgeving wordt in de exploitatieopzet melding gemaakt van de raming van de inbrengwaarde (artikel 6.2.3 sub a, b en c Bro), sloopwerkzaamheden (artikel 6.2.3 sub d Bro), planschade (artikel 6.13 lid 1 sub c Wro) en overige kosten (artikel 6.13 lid 1 sub c Wro). De in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet is naar het oordeel van de gemeente dan ook opgesteld conform de in de Wro en Bro opgenomen regels, maar desalniettemin globaal van opzet.

- c) Naar de mening van de gemeente past de huidige toelichting bij het globale karakter van het exploitatieplan. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal het exploitatieplan worden herzien en de exploitatieopzet navenant worden uitgewerkt en toegelicht.
- d) Als uitgangspunt is gehanteerd dat de ontwikkeling van plandeel Midden (vooralsnog) beperkt blijft tot de aanleg van in het bestemmingsplan opgenomen water- en natuurelementen. De kosten van inrichting en verwerving van de noodzakelijke gronden zijn opgenomen in het exploitatieplan.

- e) De onderdeel van het exploitatieplan uitmakende exploitatieopzet laat een rendabele ontwikkeling zien. De uitkomsten zijn mede afhankelijk van de te hanteren uitgangspunten.
- f) Het opstellen van een exploitatieplan is de verantwoordelijkheid van de gemeente. De zienswijze waarin door GOM ZPP wordt gepleit voor het inschakelen van onafhankelijke deskundigen wordt door de gemeente dan ook voor kennisgeving aangenomen.
- g) Bij de herziening en nadere uitwerking van het exploitatieplan zal door de gemeente toepassing worden gegeven aan de regels opgenomen in de artikelen 6.14 en 6.15 lid 3 Wro. Het exploitatieplan zal overeenkomstig worden aangepast.
- h) In het exploitatieplan is opgenomen dat bij herziening en nadere uitwerking toepassing zal worden gegeven aan de artikelen 6.14 en 6.15 lid 3 Wro (zie beantwoording zienswijze 18). Dit betekent dat in alle andere gevallen dan genoemd in artikel 6.15 lid 3 toepassing wordt gegeven aan artikel 6.14 Wro. Gelet op het globale karakter van het huidige exploitatieplan zal de uitwerking daarvan door de gemeente worden beschouwd als een wijziging van een structureel onderdeel van het plan.

Wat betreft de beantwoording van de inspraakreactie wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording in Bijlage 1 van de toelichting: Nota Inspraak en Overleg onder punt 7.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassing.

9. Fred Boevé, Middelweg 3, 2841 LA Moordrecht

Samenvatting

- a. Indiener van de zienswijze wil zijn brief van 11 november als zienswijze inbrengen en haalt deze nogmaals aan. De aanpassingen onder f. en g., zoals verwoord in de Nota van Inspraak en overleg, zijn volgens indiener niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. *Hieronder volgt de samenvatting zoals opgenomen in de Nota Inspraak en overleg: in cursief zijn de aanvullingen weergegeven zoals verwoord in de zienswijze:* belangen van familie Boevé: 1. de gezondheid van gezin en dieren, 2. het behoud van de cultuurhistorische boerderij (anno 1895) 3. het behoud van uitzicht en woonplezier aan de Middelweg te Moordrecht, 4. het behoud van polderlandschap inc. flora en fauna en affiniteit met agrarische historie, 5. het uitoefenen van boerderij functie onder faveur van de gezinnen die in de rode waterparel komen wonen.
- b. Het uitgestrekte uitzicht over het landschap verdwijnt. In hoeverre kan de horizonvervuiling worden beperkt door het houden van een bepaalde afstand of inpassen van groenstroken. *De wind neemt af waardoor het warmer wordt met meer muggen.*
- c. *Het uitzicht verdwijnt.*
- d. *Het open karakter van het gebied verdwijnt, hetgeen niet goed is voor de leefomgeving.*
- e. *Het agrarisch karakter verdwijnt door dit plan hetgeen juist een kenmerk is van het gebied en dorp.*

- f. Het bouwen kan verstrekkende gevolgen hebben voor de bestaande boerderij (fundering op staal), evenals de bijgebouwen. Trillingen en zwaar verkeer kunnen leiden tot beschadiging. *Schadevergoedingen compenseren niet alle tijd en energie of kunnen historische zaken herstellen.*
- g. Bouwverkeer en bestemmingsverkeer veroorzaken een toename van geluidshinder en de hoeveelheid fijnstof in de lucht welke schadelijk kunnen zijn voor kinderen en dieren. *Indiener begrijpt dat dit in de toekomst gunstiger wordt, maar intussen groeien zijn kinderen op. De geplande rondweg met 3000 auto's kan met een zuidwesten wind ook schadelijk zijn.*
- h. Weilanden zijn momenteel broedplaatsen en woongebied voor veel ganzen, zwanen en vele andere vogels. Bebouwing zou deze fauna laten verdwijnen. *De planMER is hier niet voldoende gevolgd.*
- i. (f) Voor een goede scheiding van het erf is verbreding van de sloot noodzakelijk tevens de wens voor een sloot achter het perceel. Ook zouden we graag vernemen wat de plannen zijn met onze dam ten noorden van het perceel. *Dit is niet gecorrigeerd in het bestemmingsplan.*
- j. (g) Op de plankaart staat het perceel onjuist ingetekend in tegenstelling tot andere bestemmingsplankaarten in het project. De achterzijde is ook rechthoekig. Wellicht ten overvloede is een uittreksel van het kadaster bijgesloten. *Dit moet in het bestemmingsplan worden gecorrigeerd.*
- k. Er wordt gesproken over veranderen van het waterpeil, een verhoging of verlaging kan de gebouwen en land en ook in gevaar brengen. *Experts van het Hoogheemraadschap geven aan dat peilverhoging de groei van gras ernstig belemmerd.*
- l. De te bouwen huizen kunnen naar eigen inzicht worden ontworpen. Wij maken ons ernstig zorgen dat het een ratjetoe aan stijlen wordt en dat is niet in lijn met de twee historische boerderijen aan de Middelweg. De wijk Nesseland is een goed voorbeeld hoe het niet moet. De PlanMER adviseert hier ook negatief in.
- m. Op de plankaart worden er aan de Middelweg diverse rietkreek-stukken getekend. Wat houden die al daar precies in voor zover dit bekend is
- n. Er lopen diverse gasleidingen achter het perceel wat gaat daarmee gebeuren
- o. Het onderhoud van de openbare stukken kan zeer goed aansluiten op de boerderijfunctie van de "Boeve Hoeve". Voorstel om vee te laten grazen op stroken gras. Hooi en groenafval kunnen mogelijk hergebruikt worden op de boerderij. Het is een prachtig gezicht als men de wijk inrijdt en er staan koeien, paarden e.d. te grazen aan het begin van de wijk. Bovendien hebben wij ideeën om mogelijk zeldzame of bijzondere diersoorten aan te schaffen bv Witrikken (koesoort) of lama's / alpaca's.
- p. Wij zijn bereid om de omliggende stukken land rond betreffende perceel (D3290) zolang ze niet wordt ontwikkeld te onderhouden c.q. helpen met onderhoud. Daarvoor willen wij graag in overleg met de gemeente c.q. ontwikkelaars
- q. Wellicht kunnen we nog stukken land pachten of kopen en dit ten behoeve van flora en fauna gebruiken.
- r. Graag zouden wij bovenstaande uiteenzetting op korte termijn mondeling willen toelichten en wij zien uit naar een onderhoud met de verantwoordelijken binnen de gemeente.

Beantwoording

- a. Van deze opmerkingen heeft de gemeente kennis genomen.

- b. Er is sprake van een integrale ontwikkeling ten behoeve van natuur en de bouw van een woonwijk. Daar verandert het voorkomen van het gebied en krijgt het een nieuw karakter. De openheid van het landschap wordt vervangen door aantrekkelijke woonmilieus met een lage woningdichtheid, er komt meer water en natuur.
- c. Zie onder b.
- d. Zie onder b.
- e. Zie onder b.
- f. Bij de aanleg en uitvoering van werken wordt bij de aanbesteding reeds rekening gehouden met het voorkomen van mogelijke schade aan de bestaande boerderij (fundering op staal), evenals de bijgebouwen.
- g. Wat betreft het bouwverkeer wordt uitgegaan van een tijdelijke situatie. Voor het bestemmingsverkeer en de toename van geluidshinder en de hoeveelheid fijnstof in de lucht wordt voldaan de wettelijke vereisten in het kader van de Wet geluidshinder en de Luchtkwaliteitsparagraaf van de Wet milieubeheer.
- h. Het is ontegenzeggelijk zo dat de aanwezige biotopen voor een deel zullen migreren naar ander gebied (met name weide vogels). Anderzijds ontstaan met de aanleg van water en natuur nieuwe biotopen die het gebied komen verrijken.
- i. (f) Het aanleggen of verbreden van een sloot dient op eigen terrein plaats te vinden.
- j. (g) Het perceel zal op de plankaart conform de kadastrale gegevens worden ingetekend.
- k. In nauw overleg met het Hoogheemraadschap zal worden gekozen voor een peil in het plangebied. Met de effecten daarvan op het omliggend gebied zal rekening worden gehouden. Hiervoor ligt het in de bedoeling een Waterhuishoudsplan en een Beheer- en onderhoudsplan op te stellen.
- l. Deze zorg wordt gedeeld. Om deze reden worden uitwerkingsplannen vastgesteld waarbij aan de beeldkwaliteit eisen zullen worden gesteld.
- m. De rietkreeken is een woonbuurt met clusters van woningen aan kleine waterpartijen. Dit gebied heeft af en toe een uitloper in de richting van de Middelweg. In principe wordt het woongebied vanaf de nieuwe hoofdontsluiting bereikt en niet via de Middelweg.
- n. Bestaande gasleidingen in het gebied (hogedrukleidingen) blijven gehandhaafd.
- o. De gemeente waardeert het geboden initiatief. In dit stadium is het scheppen van het planologisch kader van belang, uitvoeringselementen waaronder beheer zullen in een latere fase aan de orde komen.
- p. Zie onder o.
- q. Zie onder o.
- r. Van deze opmerkingen heeft de gemeente kennis genomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal zonodig onder punt j (g inspraaknota) worden aangepast.

10. Agrimaco, namens Kwekerij Verboom, Dwarsweg 13a, 2761 JN Zevenhuizen

Samenvatting

- a. In de reactie zijn ook betrokken de opvattingen van de familie J.T. Verboom en de heer en mevrouw T. Verboom, die wonen in de 2 vrijstaande woningen bij het bedrijf aan de Zuidelijke Dwarsweg 13 en 15.
- b. Kwekerij Verboom BV is gevestigd in een deelgebied van het ontwerpbestemmingsplan Het Nieuwe Midden waar de agrarische bestemming wordt gehandhaafd. De ontwikkelingen in de Rode Waterparel mogen geen belemmering vormen voor de exploitatie, vernieuwing en noodzakelijke groei van Kwekerij Verboom. Gelet op de milieu en afstandscriteria en kwaliteitseisen vanuit de Rode Waterparel ontstaat een conflict waardoor een parallel valt te trekken met de varkenshouderij gebr. Smits. Voor de varkenshouderij is een voorziening in het exploitatieplan opgenomen. Voor Kwekerij Verboom verlangt indiener eveneens een voorziening op te nemen.
- c. Vanwege de waterhuishouding en het hanteren van een flexibel waterpeil in het plan de Rode Waterparel vraagt indiener garanties, al dan niet in samenspraak met het Hoogheemraadschap, dat dit geen nadelige gevolgen voor Kwekerij Verboom zal hebben;
- d. Het bedrijf en de woningen zijn voor de ontsluiting aangewezen op de Zuidelijke Dwarsweg gelegen in de gemeente Moordrecht en deel uitmakend van het ontwerpbestemmingsplan Rode Waterparel. Uit het kaartje op blz. 36 blijkt dat de Zuidelijke Dwarsweg een fietsverbinding wordt. In de regels is onder artikel 5.1.1 opgenomen voorzieningen opgenomen de bereikbaarheid van bestaande percelen. Indiener van de zienswijze gaat er vanuit dat hieronder de bereikbaarheid van vrachtauto's en personenauto's uit beide richtingen van de Zuidelijke Dwarsweg wordt verstaan.

Beantwoording

- a. Hiervan neemt de gemeente kennis
- b. Kwekerij Verboom BV is gevestigd in een deelgebied van het ontwerpbestemmingsplan Het Nieuwe Midden waar de agrarische bestemming wordt gehandhaafd. De ontwikkelingen in de Rode Waterparel vormen naar het oordeel van de gemeente geen belemmering voor Kwekerij Verboom. Voorzieningen voor milieu en afstandscriteria en kwaliteitseisen zoals ten behoeve van varkenshouderij gebr. Smits zijn niet opgenomen omdat een mogelijke invloedssfeer uit oogpunt van milieu, zoals een spuitzone van 50 meter, van Kwekerij Verboom BV in het geheel niet tot in het uit te werken woongebied valt.
- c. De waterhuishouding en het waterpeil in het plan de Rode Waterparel zal in samenspraak met en op advies van het Hoogheemraadschap worden vastgesteld. Hierbij zal mede met belangen van agrarische bedrijven buiten het bestemmingsplan rekening worden gehouden.
- d. Gesteld wordt dat de bereikbaarheid voor vrachtauto's en personenauto's van bedrijven en woningen aan de Zuidelijke Dwarsweg gehandhaafd wordt.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassing.

11. L.T.F. Ruding, Middelweg 2, 2841 LA Moordrecht

Samenvatting

Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen Rode Waterparel en Gouweknoop bestemmingsplannen wegens:

- a. Het volledig verdwijnen van 3 ha landbouwgrond;
- b. Het negatieve effect op externe veiligheid bij bebouwing in de directe omgeving van de brandstoftransportleiding;
- c. Het negatieve effect op ecologisch toestaan van flora en fauna langs watergangen langs de Zuidelijke Dwarsweg en de spoorbaan;
- d. Verlies van waterbergingscapaciteit buiten de kreekruglocatie wegens ophogingen die een extra bedreiging vormen voor Clasina's Hoeve;
- e. Verloren gaan van cultuurhistorische waarden rondom een functionele agrarische cultuurhistorische boerderij uit 1905, waarvoor vergaande renovatieplannen bestaan;
- f. Ernstige bezwaren tegen lintbebouwing ten noorden en industrie/Gouweknoopplannen ten oosten wegens vergaande renovatieplannen voor cultuurhistorische boerderij.
- g. Addendum: indiener vraagt ontheffing volgens artikel 8 van het exploitatieplan Rode Waterparel en Gouweknoop;
- h. Addendum: indiener maakt bezwaar omdat op blz. 28 van de toelichting onder inventarisatie agrarische bedrijven de Clasina's Hoeve aan de Middelweg 2 niet wordt genoemd. Volgens indiener van de zienswijze is hier sprake van een agrarisch bedrijf in heropstart (paardenfokkerij en schapenbedrijf met herbouw van de schaapskooi uit 1952) en zeker geen hobbyboerderij. Indiener verzoekt om heropname in de lijst agrarische bedrijven.

Beantwoording

- a. Als gevolg van de integrale ontwikkeling verdwijnt landbouwgrond waaronder de onderhavige 3 hectare.
- b. Met de invloed van de externe veiligheid bij bebouwing in de omgeving van de brandstoftransportleiding is in het plan rekening gehouden. Hiervoor worden veiligheidszones gehanteerd waarbinnen een toetsing aan (beperkt) kwetsbare bebouwing plaatsvindt.
- c. Mogelijk wordt hiermee gedoeld op mogelijke schade door vogels wegens vraat; deze is niet geheel te vermijden.
- d. De watercapaciteit zal door de planontwikkeling toenemen. De ophoging van de kreekruglocatie vindt met grond plaats waarmee extra waterberging wordt gecreëerd. Het waterhuishoudingplan omvat het gehele plangebied en zal rekening moeten houden met de bestaande bebouwing in het gebied.
- e. Cultuurhistorische waarden behoeven wat betreft de boerderijbebouwing en het erf uit 1905, niet verloren te gaan; op de kaart wordt de cultuurhistorische status aangeduid.
- f. Van de ernstige bezwaren van indiener tegen lintbebouwing ten noorden en industrie/Gouweknoopplannen ten oosten neemt de gemeente kennis. Verwezen wordt naar de betreffende planprocedures buiten het onderhavige bestemmingsplan.

- g. Addendum: indiener vraagt ontheffing volgens artikel 8 van het exploitatieplan Rode Waterparel en Gouweknoop; (PM gemeente)
- h. Addendum: indiener komt niet voor op de lijst agrarische bedrijven omdat volgens de ter beschikkingstaande gegevens ter plaatse geen agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend.

Conclusie

De toelichting en planregels van hestemmingsplan behoeven naar aanleiding van de zienswijzen verder geen aanpassing.

12. F. Vente en J. van Denzen, Middelweg 17, 2841 LA Moordrecht

Samenvatting

- a. De zienswijze heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan, de PlanMER en het exploitatieplan.
- b. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Rode Waterparel:
 - (1) Flexibiliteit is uitgangspunt: om alle bestaande percelen langs de Middelweg moet een strook van 50 meter worden vrijgehouden met een sloot of lage beplanting als afscheiding;
 - (2) Uitgangspunt is maximaal 9 woningen per hectare voor het hele plangebied: deze norm moet worden gehandhaafd ook nu er in het middenstuk geen woningen komen.

Samenvatting zienswijze planMER:

1. De verhouding van de voor- en nadelen is scheef. Er is sprake van 10 thema's en 5 hiervan zijn negatief beoordeeld. De overig vijf zijn tussen neutraal en positief beoordeeld. De eindconclusie dat het voornamelijk om neutrale of positieve effecten gaat, delen wij niet. De genoemde negatieve effecten hebben in onze optiek een groter gewicht dan de vijf neutrale of positieve effecten. De conclusie in het rapport is arbitrair, want het is toegeschreven naar de doelstelling van de het bestemmingsplan.
2. Ons inziens dient de juridische rechtsgeldigheid van het planMER te worden vastgesteld. ondanks dat het op vrijwillige basis is opgesteld. Zodat het niet opzij kan worden gelegd als e.e.a. niet meer goed uitkomt.
3. De weidevogels verliezen gebied door de ontwikkeling van het RWP gebied. Dit verlies komt niet terug in het planMER. Er dient een beschrijving te komen van de aanpak voor deze consequentie.
4. Er wordt snel voorbij gegaan aan de negatieve invloed op de beleving van landschap en cultuurhistorische waarde, voornamelijk voor huidige bewoners van het gebied. (zie 2.1 hierboven). Ook hiervoor dient een beargumenteerde aanpak van die consequentie te komen.
5. Ten aanzien van de infrastructuur: er wordt gezegd dat er minder verkeer komt door de Mooordrechtse bocht maar het wordt direct teniet gedaan door de aanleg van woningen in de RWP. Wij vinden dat de ontsluitingswegen van de nieuwe wijk aan de kant van Nieuwerkerk a/d IJssel moet worden aangelegd, zodat de Middelweg niet ontaard in toegangsroute.

Samenvatting zienswijze exploitatieplan:

- 1) Met een verwijzing naar de Bro geven F. de Vente en J. van Denzen (VD) aan dat de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond. Zij vinden dat inzage (i.c. inzicht) moet worden gegeven in de uitvoerbaarheid.
- 2) VD vinden dat bij verhoging van het waterpeil vooraf duidelijk moet zijn dat mogelijke schade aan bestaande percelen en / of woningen als gevolg van deze verhoging door de verantwoordelijke partij zal worden vergoed.
- 3) VD vinden dat gelet op de huidige situatie op de grondmarkt er een nieuwe onderbouwing moet komen van de kansen en risico's voor de plannen.
- 4) VD wensen uit het oogpunt van draagvlak onder de bewoners helder uitleg over de inhoud van de post "overige kosten" welke is genoemd in de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet .

Beantwoording

- a. De zienswijze heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan, de PlanMER en het exploitatieplan.
- b. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Rode Waterparel:
 - (1) Flexibiliteit is uitgangspunt: de inrichting van de percelen langs de Middelweg wordt aan private partijen overgelaten. Het lint heeft in het plan een bepaalde dieptemaat gekregen en grenst aan de nieuwe wijk.
 - (2) Uitgangspunt is maximaal 9 woningen per hectare voor het hele plangebied: het middenstuk heeft nu de bestemming "Natuur" gekregen met een wijzigingsbevoegdheid naar uit te werken woongebied. Indien van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt gelden voorwaarden, waaronder het maximaal aantal te bouwen woningen en woningdichtheidscriteria die waarborgen dat over het gehele plangebied maximaal 9 woningen per hectare worden gerealiseerd.

Beantwoording zienswijze planMER:

1. De eindconclusie in het MER is genuanceerd weergegeven, waarbij de milieuthema's waar sprake is van negatieve effecten expliciet zijn benoemd. Het eventueel toekennen van een groter gewicht aan de negatieve effecten dan aan de positieve effecten zoals in de zienswijze wordt voorgesteld is in het MER niet gedaan. Alle effecten zijn gelijkwaardig beoordeeld. Bij de toelichting op het beoordelingskader (par 4.3) is hierover het volgende aangegeven:

"de thema's en de criteria worden niet gewogen, alle thema's en criteria worden objectief in beeld gebracht. Een eventuele weging is afhankelijk van het belang wat er aan een specifiek thema wordt gehecht; dit is in principe een bestuurlijke en/of politieke afweging, die in dit rapport niet aan de orde is."

2. Het PlanMER maakt integraal onderdeel uit van de stukken behorend bij het Ontwerp Bestemmingsplan en worden als zodanig ook in de bestemmingsplanprocedure meegenomen. De milieueffecten worden daarmee volwaardig meegenomen in de besluitvorming. Hiermee is e.e.a. juridisch voldoende geborgd.
3. In de beschrijving van de huidige situatie (par 4.2.5) is aangegeven dat het gebied voor weidevogels van betekenis is en dat het voldoet aan de door de provincie Zuid-Holland gehanteerde criteria voor belangrijke

weidevogelgebieden. Het gebied met deze status is echter ruimer dan het plangebied alleen. De weidevogels zitten met name in het deel buiten het plangebied (in de zuidoost hoek van de Zuidplaspolder). De betekenis van het plangebied Rode Waterparel voor weidevogels, is (zeer) beperkt; het bestaat immers voornamelijk uit akkers. In de beschrijving van de effecten wordt vooral ingegaan op de gevolgen voor beschermde soorten en Rode Lijstsoorten. De weidevogels komen, vanwege het (zeer) beperkte belang hiervoor van het plangebied, daarbij niet expliciet aan de orde. Met de inrichting van het plangebied kan dit aan betekenis voor weidevogels winnen: de slikkige oevers en het pioniermoeras vormen geschikt foerageergebied voor weidevogels tijdens de (voorjaars)trek.

4. De voorgenomen activiteit leidt tot een ingrijpende verandering van het landschap. Het gebied wordt ingrijpend op de schop genomen. Hierdoor zal de beleving van het landschap en de cultuurhistorische waarde negatief worden beïnvloed. Deze effecten zullen onvermijdelijk zijn. In het plan zijn de basisprincipes zoals de orthogonale basisstructuur van wegen en tochten zoveel mogelijk overeind gehouden. Zij zullen in de nieuwe situatie echter in een nieuw landschap zijn ingebed waardoor de beleving van de droogmakerij duidelijk anders zal zijn.
5. Er wordt nog gesproken over een nieuwe ontsluitingsweg langs de Zuidelijke Dwarsweg die rechtstreeks zal aansluiten op de Moordrechtboog. Op het moment dat deze wordt aangelegd zal de Middelweg niet meer gebruikt worden voor de ontsluiting van de Rode Waterparel. Echter, vooralsnog wordt ongeveer de helft van de woningen in de Rode Waterparel ontsloten via de Middelweg. In de Rode Waterparel zijn in totaal maximaal 1.500 woningen voorzien. Dit betekent dat maximaal 750 woningen via de Middelweg worden ontsloten in de eindsituatie. Het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Middelweg (boven de rijksweg A20) in 2020 uitgaande van de autonome situatie (dus zonder ontwikkelingen in de Zuidplas) wordt voor deze uitleg op 100% gesteld. De MER Zuidplas Regionale Infrastructuur geeft aan dat door de aanleg van de Moordrechtboog bij een ontwikkeling van 7.000 woningen (waarvan 1.300 in de Rode Waterparel) de intensiteiten ongeveer afnemen tot 30%. Dit betekent dat bij de aanleg van de Rode Waterparel nog steeds sprake is van een aanzienlijke afname van de verkeersintensiteiten op de Middelweg. Hierbij speelt tevens dat bij woningen met name sprake is van autoverkeer. Nu maakt ook veel zwaar verkeer gebruik van de Middelweg. Bij de aanleg van de Moordrechtboog zal het aandeel zwaar verkeer afnemen. Er bestaan ons inziens dan ook geen bezwaren tegen een gedeeltelijke ontsluiting van de Rode Waterparel op de Middelweg.

Beantwoording zienswijze exploitatieplan:

- 1) In het vast te stellen bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- 2) De verhoging van het waterpeil is onderhevig aan specifieke besluitvorming (peilbesluit). Dit besluitvormingstraject kent specifieke waarborgen voor belanghebbenden.
- 3) De besluitvorming over het plan vindt plaats op een moment dat de grondmarkt stagnatie vertoont. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de ontwikkelingen op de grondmarkt worden betrokken, waarbij het plan al dan niet zal worden aangepast.
- 4) Gelet op het globale karakter van het bestemmingsplan is ook het exploitatieplan van globale aard. De weergegeven exploitatieopzet voldoet aan de wettelijke vereisten daaromtrent.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassing.

13. Moordrechtse milieuvereniging, Oosteinde 53, 2841 AA, Moordrecht

Samenvatting

- a. Globaal bestemmingsplan: de plannen zijn te globaal voor een behoorlijk exploitatieplan:
 - in de PlanMER is het aantal woningen op 1300 gesteld, in het bestemmingsplan wordt een maximaal aantal van 1500 genoemd;
 - het Masterplan gaat niet uit van het regionale fiets/wandelpadennetwerk en recreatieve voorzieningen;
 - met de Zuidelijke Dwarsweg bestemd voor fietsverkeer wordt niet de weg aangegeven die het motorverkeer overneemt.
- b. Water en Natuur: (1) de waterhuishouding dient zodanig te worden aangepast dat schoon en verontreinigd water zoveel mogelijk worden gescheiden;
(2) voor de waterparels dient zoveel mogelijk een separate waterhuishouding te worden gerealiseerd. De reguliere afvoer van urbane gebieden dient om het natuurgebied te worden gelegd, via de Tweede Tocht. Bij zeer extreme afvoer ook via de Vierde Tocht;
(3) De bouwvoorschriften dienen zodanig te worden aangepast, dat alleen duurzame materialen voor woningbouw worden gebruikt die geen negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit.
- c. Water: door ophoging van de kreekruggen zijn de woningen weliswaar inundatievrij maar wordt het overstromingsrisico afgewenteld op bestaande woningen in de polder waaronder wijken in Moordrecht en Nieuwerkerk a/d IJssel. Omdat de realisatie van de Rode Waterparel van groot belang is voor de Zuidplasontwikkeling bestaat hiertegen geen bezwaar op voorwaarde dat het maaiveld in de overige wijken van de Zuidplaspolder niet wordt verhoogd. Het bevoegd gezag dient de burger over het overstromingsrisico te informeren.
- d. De Moordrechtse Milieuvereniging De Zuidplaspolder (MMZPP) geeft aan dat in de PlanMER het aantal te bouwen woningen wordt gesteld op 1.300, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan het aantal te bouwen woningen op 1.500 wordt gesteld.
- e. De MMZPP acht het exploitatieplan te globaal.
- f. De MMZPP vindt dat de haalbaarheid van het bestemmingsplan niet is aangetoond.

Beantwoording

- a. Globaal bestemmingsplan:
 - Het aantal woningen wordt bepaald door de in het plangebied te realiseren maximale woningdichtheid van 9 woningen per hectare. Het plangebied biedt hiermee ruimte aan de realisatie van 1.500 woningen;
 - Op blz. 36 van de toelichting is de principe infrastructuur voor auto's en fietsverkeer uit het Masterplan weergegeven;
 - Zoals uit het kaartje op blz. 36 kan worden afgeleid, zal het gemotoriseerde verkeer op de Zuidelijke Dwarsweg voor personenauto's

via de nieuwe hoofdontsluiting worden afgewikkeld. Het overig verkeer via de Middelweg. De Zuidelijke Dwarsweg wordt geknipt (+/- in het midden), maar blijft voor bestemmingsverkeer toegankelijk.

- b. Water en Natuur: (1) de waterhuishouding zal in nauw overleg met het Hoogheemraadschap worden vastgesteld. Hierbij zal volgens het duurzaam principe voor oppervlakte water, van schoon naar vuil worden ontworpen; ook op basis van een uitwerkingsplan of wijzigingsplan wordt advies van de waterbeheerder ingewonnen.
(2) de opmerkingen worden bij het opstellen van het plan onder (1) mede overwogen;
(3) de toepassing van duurzame materialen zullen in het kader van het duurzaam bouwen beleid en bij de beoordeling van bouwplannen worden beoordeeld.
- c. Water: de gemeente heeft van het standpunt van de milieuvereniging kennis genomen maar kan in het kader van dit bestemmingsplan geen uitspraken doen over de maaiveldophoging in andere deelgebieden van de Zuidplasontwikkeling. De gemeente zal wat betreft het overstromingsrisico voldoen aan de wettelijke vereisten.
- d. zie onder a.
- e. Gelet op het globale karakter van het bestemmingsplan is ook het exploitatieplan van globale aard. De weergegeven exploitatieopzet voldoet aan de wettelijke vereisten daaromtrent.
- f. In het vast te stellen bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassing.

14. Mr. Rutten c.s. namens de heer F. Slegtenhorst, Bierhoogtweg 6, 2761 JJ, Zevenhuizen

Samenvatting

- a. Indiener verwijst naar eerdere correspondentie over zijn eigendommen in het plangebied Derde tochtweg 1, waarmee de ontwikkelingen voorzien in het ontwerpbestemmingsplan op gespannen voet staan en de in de opvatting van de heer Rutten van rechtswege vergunde activiteiten zoals de herbouw van een woonhuis en de voormalige bedrijfsloodsen.
- b. Bezwaar wordt gemaakt tegen de op zijn gronden geprojecteerde woningen waardoor het plan zodanig zal moeten worden aangepast dat deze woningen buiten de eigendommen van indiener gerealiseerd dienen te worden.

Beantwoording

- a. Indiener van de zienswijze beroept zich op de in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen bebouwingsregel voor voormalige agrarische bebouwing. Een door hem ingediend bouwplan is met het vigerende bestemmingsplan niet in overeenstemming. In het voorliggende bestemmingsplan Rode Waterparel is om reden van de voor de gronden in dit plangebied gewenste ontwikkeling naar natuur en dun en duur wonen deze bebouwingsregel niet gehandhaafd. Om reden van de nagestreefde kwaliteit is het ongewenst erfbebouwing toe te staan in een omvang en maatvoering, die op grond van de aangehaalde bebouwingsregeling uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied wel mogelijk was. Overigens delen wij niet de mening van adressant dat reeds van een van rechtswege vergunde situatie op het perceel sprake is.
- b. De in het bestemmingsplan voorziene nieuwbouw van woningen is in overeenstemming met de voor het gebied opgestelde structuurvisie. Wij nemen er kennis van dat adressant bezwaar heeft tegen de voorgestane woningbouw op gronden, die thans zijn eigendom zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassing.

15. Cumela advies namens de heer A. Oskam, Middelweg 8 te Moordrecht.

Samenvatting

- a. Inspraak/informatieplicht: indiener heeft niets vernomen naar aanleiding van zijn inspraakreactie;
- b. Privaatrechtelijke verplichting: het college is op grond van artikel 5.1 van de overeenkomst tussen Moordrecht en cliënt dd. 19 februari gehouden aan een planologische beoordeling omtrent het bedrijfsoppervlak;
- c. Aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': de aanduiding agrarisch loonbedrijf heeft een te eng karakter;
- d. Grens plangebied: de grens plangebied kruist het perceel van indiener. Verzocht wordt de grens te wijzigen;

- e. Archeologie: het is arbitrair dat zijn gronden zijn aangeduid met hoge verwachtingswaarde, in het plan Gouweknoop is daar geen sprake van;
- f. Geluidzone spoor: het is onduidelijk of deze zone ook in Gouweknoop wordt gehanteerd;
- g. Contour: dwars over het perceel is een rechte lijn getekend; wat is de verklaring.

Beantwoording

- a. De constatering is terecht. Abusievelijk is adressant hierover niet geïnformeerd. Reclamant is hierin evenwel naar onze mening niet in zijn rechten geschaad, aangezien de informatie zowel de via de gebruikelijke kanalen (Het Kanaal en de Staatscourant) als via internet beschikbaar is gesteld. Ten gevolge hiervan is de termijnoverschrijding, de zienswijze is ruim een maand na sluiting van de tervisielgging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend, niet verschoonbaar. Hoewel de zienswijze dus niet ontvankelijk dient te worden verklaard hebben wij deze wel ambtshalve meegewogen.
- b. Privaatrechtelijke verplichting:
Afgesproken is dat in de eerste instantie zou worden ingezet op legalisatie binnen het bestaande bouwblok en dat indien dit naar behoren tot stand kwam (met naleving van de overeenkomst), een aanpassing van het bouwblok (bijv. een uitbreiding van 10%) wellicht bespreekbaar zou worden. In dat geval zou het niet ondenkbaar te achten zijn dat de achtergrens verder naar achteren kan komen. Doordat de procedure lang duurde (van de zijde van Oskam c.s., de overeenkomst is uiteindelijk op 19 februari 2009 gesloten), had e.e.a. met betrekking tot de uitvoering –ook in relatie tot de nieuwe planontwikkeling- eerder tot stand kunnen komen. Van de zijde van de gemeente is er veel druk op Oskam c.s. uitgeoefend om toch vooral haast te maken met het sluiten van de overeenkomst en het leveren van de bankgarantie.
- c. Aanduiding agrarisch loonbedrijf:
In de destijds aangeleverde ruimtelijke onderbouwing door adviseur Cumela is aangegeven dat het hier om de tak van de agrarische loonactiviteiten gaat. Deze ruimtelijke onderbouwing ligt ten grondslag aan de goedkeuring van het college om aan de toevervrijstelling (ten behoeve van het gebruik van de grond voor een agrarisch loonbedrijf en niet iets dat veel ruimer is) mee te werken.
- d. Grens plangebied:
Het einde van het bouwblok (waarbinnen bedrijfsactiviteiten mogen) valt thans ook samen met de plangrens. Een uitbreiding van het bouwblok naar achteren betekent dat de bedrijfsactiviteiten binnen het toekomstige plan Gouweknoop gaan vallen of die grens moet verschoven worden. Van een uitbreiding van het bedrijfsperceel ten koste van het weidegebied kan nu geen sprake zijn omdat:
 - A. De ontwerp-beschikking voor de toevervrijstelling nog niet verleend is;
 - B. Oskam zijn verplichtingen binnen het bestaande bouwblok, e.e.a. op basis van de overeenkomst, nog moet waarmaken.
- e. Archeologie; de aanduiding is conform de kaart archeologische waarde van de provincie Zuid-Holland.
- f. Spoorzone: de zone wordt gehanteerd voor onder meer woningbouw m.b.t. geluidhinder en is bijvoorbeeld ook in Het Nieuwe Midden aangeduid.
- g. Contour: de lijn is de begrenzing van de geluidzone-sproor;

Conclusie

De zienswijze dient niet ontvankelijk te worden verklaard en geeft overigens geen aanleiding tot aanpassing.

(Ambtshalve) wijzigingen bestemmingsplan Rode Waterparel

1.1 Toelichting

Blz. 10 onder 1.7 Leeswijzer geactualiseerd:

..... Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de conclusies van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid ondergebracht. Dit hoofdstuk is op basis van de resultaten van vooroverleg, inspraakreacties en zienswijzen verder ingevuld.

Blz. 18 Tabel gewijzigd:

Locaties	Woningbouwproductie
Rode Waterparel	1.500 woningen
Lanen en Linten	950 woningen
Dorpsuitbreiding Zevenhuizen	1.200 woningen
Dorpsuitbreiding Moerkapelle	600 woningen
Dorpsuitbreiding Nieuwerkerk-Noord	1.600 woningen
Gouweknoop	950 woningen
Totaal	ca 7.000 woningen

Gewijzigd in:

Locaties	Woningbouwproductie
Rode Waterparel	1.300 woningen*
Lanen en Linten	950 woningen
Dorpsuitbreiding Zevenhuizen	1.200 woningen
Dorpsuitbreiding Moerkapelle	600 woningen
Dorpsuitbreiding Nieuwerkerk-Noord	1.600 woningen
Gouweknoop	950 woningen
Totaal	ca 7.000 woningen

* In het bestemmingsplan Rode Waterparel is uitgegaan van maximaal 1.500 woningen, gebaseerd op een gemiddelde bruto woningdichtheid van 9 woningen per hectare voor een bruto plangebied van meer dan 200 hectare.

Blz. 44, onder 3.5 Conclusie, laatste regels:

Een deel van het toekomstig woongebied heeft in aanvang de bestemming natuur en kan tijdens de planperiode met geheel of gedeeltelijk gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen worden omgezet voor maximaal 500 woningen en onder voorwaarde van de zorgvuldige totstandkoming van de beoogde stedelijke milieus.

Door de bestemming ten behoeve van natuur en water en de dubbelbestemming natuur-landschap op de overgang van het water naar woongebied zijn voldoende garanties ingebouwd om in overleg met het Hoogheemraadschap tot een verantwoorde waterhuishouding te komen.

Gewijzigd in:

Een deel van het toekomstig woongebied heeft in aanvang de bestemming natuur en kan reeds tijdens de planperiode met geheel of gedeeltelijk gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen worden omgezet voor maximaal 500 woningen en onder voorwaarde van de zorgvuldige totstandkoming van de beoogde stedelijke milieus.

Door de bestemming ten behoeve van natuur en water en de dubbelbestemming natuur-landschap op de overgang van het water naar woongebied zijn voldoende garanties ingebouwd om in overleg met het Hoogheemraadschap tot een verantwoorde waterhuishouding te komen. Hierbij spelen de Keur en het Waterbeheerplan een belangrijke rol.

Blz. 45, onder 4.2 PlanMER:

Paragraaf op meerdere punten aangevuld met het resultaat van de zienswijze en de Commissie m.e.r. bevindingen.

Blz. 49, toegevoegd:

Toetsingsadvies Commissie MER

In haar advies van 23 april 2009 (rapportnummer 2167-70) stelt de Commissie ten aanzien van watersysteem en oppervlaktewaterkwaliteit: de Commissie adviseert het diepgaande onderzoek af te wachten, alvorens de locaties en inrichting van woningbouw en waterpartijen vast te stellen. Aanbevolen wordt de water- en nutriëntstromen goed te kwantificeren. Belangrijk hiervoor is in ieder geval het onderzoek naar:

- De kwelvermindering door de peilopzet in relatie tot de waterberging en daarmee de mogelijkheden om de inlaat van gebiedsvreemd water te voorkomen;
- De mate en diepte van fosfaatverzadiging van de bodem;
- De verspreiding en de diepte van pyriet- en katekleivoorkomens;
- De werking van kateklei in de fosfaatbinding.

De Commissie stelt in haar advies ten aanzien van de provinciale ecologische hoofdstructuur: de Commissie adviseert om de voorgenomen ecologische verbindingen nader uit te werken wat betreft ambitieniveau, doelsoorten en randvoorwaarden. Zij adviseert de daaruit volgende globale ruimtelijke reservering en vormgeving te betrekken bij het basisontwerp van het plangebied, mede naar aanleiding van de resultaten van de nadere onderzoeken naar het watersysteem.

Blz. 75, onder 4.9 Geluid, eerste alinea: toegevoegd:

Bij het uitwerken van het bestemmingsplan zal nader akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. In overleg met de Milieudienst is hierover besloten dat:

- de vrije veldcontour van wegen die mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan in het bestemmingsplan worden opgenomen;
- er alleen akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder wordt opgesteld voor bestaande woningen gelegen aan nieuwe wegen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (al dan niet reconstructiegevallen).

Blz. 77, onder Hogere waarden, 2^{de} alinea vervangen:

Daarnaast hebben de gemeenten Nieuwerkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle op respectievelijk 21 november 2007 en 6 november 2007 de Beleidsregel hogere waarden regio Midden-Holland vastgesteld.

Blz. 86 t/m 99, 4.11 Externe veiligheid:

Geheel vervangen inclusief figuren.

Blz. 100, figuur milieuzonering bij 4.12 Bedrijvigheid en zonering:

Figuur vervangen.

Blz. 106, onder 5.2.1 Bestemmingen, Lintzones:

Het oppervlak aan bebouwing mag worden vergroot met 10% binnen het bouwvlak.

Gewijzigd in:

Het gezamenlijk oppervlak aan bebouwing mag worden vergroot met 10% van de bestaande bebouwing.

Volgende alinea, toegevoegd:

in een beperkt aantal gevallen is gekozen voor een maatbestemming door middel van een aanduiding, waardoor het bestaande gebruik gehandhaafd kan worden.

Volgende zin, onder Rode Waterparel:

In het deelgebied Rode Waterparel zal ten behoeve van de beoogde woningbouw- en natuurontwikkeling de agrarische functie gaan verdwijnen. De aanwezige bebouwing van onder andere agrarische bedrijfscomplexen kan worden gehandhaafd maar krijgt geen extra bouw mogelijkheden. Rondom de bebouwing zijn strakke bouwvlakken opgenomen.

Gewijzigd in:

In het deelgebied Rode Waterparel zal ten behoeve van de beoogde woningbouw- en natuurontwikkeling de agrarische functie kunnen gaan verdwijnen. De aanwezige bebouwing van onder andere agrarische

bedrijfscomplexen kan dan worden gehandhaafd maar krijgt geen extra bouwmogelijkheden.

Blz. 106 onder Gebruiksmogelijkheden:

.....vrijstelling....., vervangen door:.....ontheffing.....

Blz. 106 onder Artikel 4:

Binnen deze bestemming is bedrijfsontwikkeling voor categorie 1 en 2 bedrijven mogelijk en een (bestaand) loonbedrijf categorie 3. Deze bestemming staat verder in verband met de in artikel 3 en 10 t/m 12 opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoningen. Behoudens het bestaande loonbedrijf zijn uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de planregels in dit kader onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

Gewijzigd in:

Binnen deze bestemming is bedrijfsontwikkeling voor categorie 1 en 2 bedrijven mogelijk en een (bestaand) loonbedrijf categorie 3.1. Deze bestemming staat verder in verband met de in artikel 3 en 10 t/m 12 opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoningen. Behoudens het bestaande loonbedrijf en een agrarisch bedrijfscentrum zijn uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de planregels in dit kader onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

Blz. 106 onder Artikel 5 Groen, laatste zin toegevoegd:

Deze route is tevens geschikt te maken voor bestemmingsverkeer zodat de bereikbaarheid van de woningen en bedrijven gewaarborgd is.

Blz. 107, onder artikel Natuur:

.....wijzigingsbevoegdheid (4)....., vervangen door wijzigingsbevoegdheid (3).

Blz. 107 onder Artikel 7 Natuur – Water (N-WA)

.....Natuur....., vervangen door ...Natuur – Water

Blz. 109, na Artikel 21 Algemene gebruiksregels, ingevoegd:

Artikel 22 Bijzonder beperkende regels

Dit artikel bevat algemene regels voor de toetsing van milieuaspecten als geur, geluid, veiligheid, e.d.

Als gevolg hiervan: gewijzigd: nummering 22 t/m 26 in: 23 t/m 27.

Blz. 113 en 114 toegevoegd:

1.2 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Rode Waterparel 6 weken, van 9 februari tot 23 maart 2009 ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen op de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan. Bij de gemeente Moordrecht zijn 12 inspraakreacties binnengekomen en bij de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel 7 inspraakreacties.

De beantwoording van de zienswijzen zijn ondergebracht in afzonderlijke nota's Zienswijze die als bijlage 2 (Moordrecht en bijlage 3 (Nieuwerkerk aan den IJssel bij deze toelichting is gevoegd.

1.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan Rode waterparel is een globale integrale grondexploitatieberekening vervaardigd. Deze berekening geeft inzicht in de benodigde investeringen en te verwachten opbrengsten bij ontwikkeling van het plan.

Onder de bij het plan gehanteerde uitgangspunten wordt het bestemmingsplan Rode Waterparel economisch uitvoerbaar geacht.

1.4 Planregels

Blz. 1 en 3, status, datum en inhoudsopgave geactualiseerd.

Blz. 5, onder Artikel 1 Begrippen, toegevoegd (aangepast):

17. beperkt kwetsbaar object:
objecten, niet zijnde een kwetsbaar of bijzonder kwetsbaar object bestemd voor regelmatig of vast verblijf van mensen;
21. bijgebouw:
een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging en verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmasa vormt ten opzichte van het hoofdgebouw;
22. bijzonder kwetsbaar object:
Een kwetsbaar object zijnde:
een gebouw met bijbehorende grond dat bestemd is voor gebruik door of verblijf van personen met lichamelijke of geestelijke beperkingen of voor het opsluiten van personen voor langere tijd, waardoor deze personen geen of een gering vermogen hebben zich zelfstandig binnen korte tijd in veiligheid te brengen of bescherming te zoeken voor dreigend gevaar door het vrijkomen van een gevaarlijke stof; een kinderdagverblijf; een school voor basisonderwijs.

42. externe veiligheid relevante transportactiviteit:
transport van gevaarlijke stoffen over de weg of over het spoor waarvoor op grond van het Besluit transport externe veiligheid het plaatsgebonden risico dient te worden vastgesteld en/of waarvoor een verantwoording van het groepsrisico nodig kan blijken.
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen waarvoor op grond van het Besluit buisleidingen het plaatsgebonden risico dient te worden vastgesteld en/of waarvoor een verantwoording groepsrisico nodig kan blijken.
56. kwetsbaar object:
een gebouw waarbinnen zich gemiddeld meer dan 50 personen bevinden gedurende meer dan 8 uur per dag en meer dan 5 dagen van de week, gedurende een groot deel van het jaar; niet zijnde een kantoor of andersoortig gebouw dat hoort bij een externe veiligheid relevante inrichting;
- één of meerdere woningen in een gebied dat de bestemming wonen heeft;
 - een water waar woonboten zijn toegestaan;
 - een winkelcentrum, waarbij de begrenzing wordt gevormd door de gebouwen waarin de winkels zijn gevestigd, voor zover dat het gedeelte betreft dat toegankelijk is voor het publiek;
 - gebouwen op een terrein dat specifiek bestemd is voor het concentreren van detailhandelsverkoop voor particuliere consumenten;
 - gebouwen met onderwijsdoeleinden, niet zijnde scholen voor basisonderwijs;
 - een terrein of gebouw dat bestemd is voor recreatieve of culturele doeleinden, waar zich gemiddeld grote aantallen mensen bevinden, gedurende meerdere aaneengesloten dagen of gedurende een aanmerkelijk deel van de dag als dit met regelmaat plaatsvindt gedurende een groot deel van het jaar;
 - objecten n.e.g. waarvan in redelijkheid is vast te stellen dat daar met regelmaat grote aantallen mensen verblijven, gedurende een aantal uren per dag tijdens een groot deel van het jaar;
66. peil:
- voor hoofdgebouwen: het vloerpeil is vastgesteld op 1,00 meter boven het hoogste betreffende polderpeil vanuit wateroverlastnormering overeenkomend met NAP -5,00 m. Definitieve vloerpeilhoogtes worden in overleg met de waterbeheerder in de uitwerkings- en wijzigingsplannen vastgesteld;
 - voor aan – en uitbouwen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
 - in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
77. Veiligheidszone:
Een afstand tot een transportroute voor gevaarlijke stoffen die gebaseerd is op bepaalde specifieke schadelijke of fysieke effecten die kunnen ontstaan bij een zwaar ongeval. De veiligheidszone heeft de

functie om bepaalde objecten te beschermen tegen de effecten die kunnen optreden door ze te weren uit de veiligheidszone. Buiten de veiligheidszone die in de verbeelding (plankaart) is aangegeven is nog een bepaald restrisico aanwezig.

De zone (veiligheidszone 1) is zodanig gekozen dat aanwezigheid in een gebouw een hoge mate van bescherming biedt tegen een explosie van een LPG-tankwagen en brand van een benzinetankwagen of tankwagens gevuld met andere vergelijkbare brandbare vloeistoffen.

Blz. 17, Artikel 3 Agrarisch, toegevoegd:

- 3.1.2 Met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “bomenteelt” (bm) een boomkwekerij is toegestaan.
- 3.1.3 Met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “bedrijf van categorie 3.1” (b=3.1) een bedrijfsfunctie, een bedrijf en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die ten hoogste vallen in milieucategorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1 van de planregels.

Blz. 18, 3.3 Bouwregels, onder 3.3.1:

- b. het gezamenlijk oppervlak aan gebouwen binnen bouwvlakken mag ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf met 10 % van het oppervlak van het bouwvlak worden uitgebreid;

Gewijzigd in:

- b. het gezamenlijk oppervlak aan gebouwen binnen bouwvlakken mag ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf met 10 % van het bestaande oppervlak ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden uitgebreid;

Blz. 18, 3.3 Bouwregels, toegevoegd:

- g. voor zover de bouw betrekking heeft op gebieden op de kaart gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding “veiligheidszones-leiding 1” is tevens het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van toepassing.

Blz. 19, 3.4 Gebruiksregels, toegevoegd:

- e. voor zover het gebruik van bouwwerken betrekking heeft bouwwerken binnen gebieden gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding “veiligheidszones-leiding 1 en “veiligheidszones-leiding 2, is het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van overeenkomstige toepassing ten aanzien van het gebruik.

Blz.19, 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

- 3.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van het wijzigingsgebied 1, het plan wijzigen ten behoeve van niet-agrarische functies en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing, met inachtneming van het volgende:

Vervangen door:

- 3.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van het wijzigingsgebied 1, het plan wijzigen ten behoeve van niet-agrarische functies, bedrijfsfuncties en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing, met inachtneming van het volgende:
- a. het bouwvlak van woningen niet buiten een zone van 40 meter vanaf de weg komt te liggen;

Toegevoegd onder 3.6.1:

- p. voor zover de bouw betrekking heeft op gebieden op de kaart gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1" is tevens het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van toepassing.

Toegevoegd onder 3.6.2:

- g. voor zover de bouw betrekking heeft op gebieden op de kaart gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1" is tevens het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van toepassing.

Blz. 22, onder 4.2.1 en 4.2.2, \toegevoegd:

- e. voor zover de bouw betrekking heeft op gebieden op de kaart gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1" is tevens het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van toepassing.

Blz. 23, onder 4.3 Gebruiksregels, toegevoegd:

- 4.3.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

Onder 4.3.1, toegevoegd:

- e. voor zover het gebruik van bouwwerken betrekking heeft bouwwerken binnen gebieden gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1 en "veiligheidszones-leiding 2, is het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van overeenkomstige toepassing ten aanzien van het gebruik.

Blz. 26, onder 5.4 Gebruiksregels, e.v blz. 28 6.4 Gebruiksregels, blz. 32 7.5 Gebruiksregels, blz. 35, 8.4 Gebruiksregels, blz. 38, 9.5 Gebruiksregels, blz. 40, 10.5 Gebruiksregels, blz. 45, 11.7 gebruiksregels, blz. 53, 12.7 Gebruiksregels, uniform geformuleerd:

x.x.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

Blz. 27, Artikel 6 Natuur, toegevoegd:

- 6.1.2 Met dien verstande dat:
- a. ter plaatse van de aanduiding "hoofdontsluiting" een verbinding voor autoverkeer en langzaam verkeer zal worden gerealiseerd met een doorsnede overeenkomstig het aangegeven profiel 1;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "langzaamverkeersroute" een verbinding voor langzaam verkeer zal worden gerealiseerd;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "ecologische verbindingszone" een ecologische verbindingszone zal worden gerealiseerd;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "straalpad" de hoogtebeperking als gevolg van het straalpad van kracht is.

Blz. 27, 6.2 Dubbelbestemmingen, e.v. blz. 46, 12.2, verwijderd:

x.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming "Leiding – Brandstof" zijn deze gronden primair bestemd voor brandstoftransportleiding en is het bepaalde in artikel 13 van toepassing.

Blz. 28, 6.3 Bouwregels, toegevoegd:

- d. voor zover de bouw betrekking heeft op gebieden op de kaart gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1" is tevens het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van toepassing.

Blz. 28, 6.4 Gebruiksregels, toegevoegd:

- g. voor zover het gebruik van bouwwerken betrekking heeft bouwwerken binnen gebieden gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1 en "veiligheidszones-leiding 2, is het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van overeenkomstige toepassing ten aanzien van het gebruik.

Blz. 30, 6.6.1 gewijzigd:

...wijzigingsbevoegdheid (4).... In wijzigingsbevoegdheid (3)

Blz. 30, 6.6.2 gewijzigd:

...wijzigingsbevoegdheid (5)... In wijzigingsbevoegdheid (4)

Blz. 30, onder 6.6.1 en 6.6.2 toegevoegd:

- f. voor zover de bouw betrekking heeft op gebieden op de kaart gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1" is tevens het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van toepassing.

Blz. 34, onder 8.2.1 d:6 meter..., gewijzigd in 3,5 meter.

Blz. 37, onder 9.1.1 a:

- a. watergangen en –partijen ten dienste van de waterhuishouding met een doorsnede minimaal overeenkomstig het aangegeven profiel 2;

Gewijzigd in:

- a. watergangen en –partijen ten dienste van de waterhuishouding met minimaal het aangegeven profiel 2 in de watergang ter plaatse van de doorsnede;

Blz. 39, onder 10.3 Bouwregels, toegevoegd:

- j. voor zover de bouw betrekking heeft op gebieden op de kaart gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1" is tevens het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van toepassing.

Blz. 40, onder 10.5 Gebruiksregels, toegevoegd:

- e. voor zover het gebruik van bouwwerken betrekking heeft op bouwwerken binnen gebieden gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1 en "veiligheidszones-leiding 2, is het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van overeenkomstige toepassing ten aanzien van het gebruik.

Blz. 40 e.v., artikel 10.6 Wijzigingsbevoegdheid geheel vervallen.

Blz. 41 e.v., artikel 11.1.1 toegevoegd:

- c. behoudens in de linten met de specifieke gebiedsaanduiding sgd-lz en sgd-lz-gal:
 - woon-werk combinaties, met dien verstande dat de bedrijfsactiviteiten ten hoogste vallen in milieucategorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1;
- d. ter plaatse van de gebiedsaanduiding sgd-lz-gal, is een kunstgalerie toegestaan;

Blz. 42, 11.3 Uitwerkingsregels, gewijzigd:

- c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de van toepassing zijnde wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten.

Gewijzigd in:

- c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de van toepassing zijnde wet- en regelgeving betreffende relevante milieuaspecten;

Blz. 43, onder 11.4 Bouwregels, toegevoegd:

- e. Voor zover de bouw betrekking heeft op gebieden op de kaart gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1" is tevens het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van toepassing.

e.v. blz. 44, onder 11.4.2, toegevoegd:

- g. voor zover de bouw betrekking heeft op gebieden op de kaart gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1" is tevens het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van toepassing.

e.v. blz. 44, 11.4.3 toegevoegd:

- 11.4.3 Ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding sgd-lz-gal gelden de volgende regels:
 - a. in het uitwerkingsplan mogen ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding sgd-lz-gal uitsluitend vrijstaande woningen en/of een galerie worden gebouwd;
 - b. de woningdichtheid in het uitwerkingsgebied bedraagt maximaal 15 woningen per hectare;

- c. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale bouwhoogten, het maximale bebouwingspercentages de overige maatvoeringeisen en de situering zoals onder meer de voorgevelbouwgrens van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de uitgangspunten als verwoord in de navolgende bepalingen;
- d. in het uitwerkingsplan worden bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen (woningen en/of galerie), aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen dienen te worden gebouwd;
- e. het bouwperceel mag tot maximaal 30% bebouwd worden met gebouwen;
- f. de inhoudsmaat van een nieuwe woning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 750 m³ bedraagt;
- g. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 7 meter;
- h. de bouwhoogte van woningen bedraagt maximaal 11 meter;
- i. de bouwhoogte van een galerie bedraagt maximaal 9 meter;

Blz. 45, 11.7 Gebruiksregels, toegevoegd:

- e. voor zover het gebruik van bouwwerken betrekking heeft bouwwerken binnen gebieden gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1 en "veiligheidszones-leiding 2, is het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van overeenkomstige toepassing ten aanzien van het gebruik.

Blz. 47, 12.3 Uitwerkingsregels, gewijzigd:

- c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de van toepassing zijnde wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten.

Gewijzigd in:

- c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de van toepassing zijnde wet- en regelgeving betreffende relevante milieuaspecten;

Blz. 48, onder 12.3.2, gewijzigd:

- e. Binnen deze bestemming en de wijzigingsgebieden 4 en 5 mogen in totaal ten hoogste 1.500 woningen worden gebouwd.

Gewijzigd in:

- e. Binnen deze bestemming alsmede de wijzigingsgebieden 3 en 4 mogen in totaal ten hoogste 1.500 woningen worden gebouwd.

Blz. 48, onder 12.3.3, gewijzigd: wijzigingsgebied 4 in: wijzigingsgebied 3.

Blz. 49, onder 12.3.4, gewijzigd: wijzigingsgebied 5 in: wijzigingsgebied 4.

Blz. 51, onder 12.4.2, toegevoegd "- patiowoningen"

Blz. 52, onder 12.4.2, toegevoegd:

- i. voor zover de bouw betrekking heeft op gebieden op de kaart gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1" is tevens het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van toepassing.

Blz. 53, 12.7 Gebruiksregels, toegevoegd:

- d. voor zover het gebruik van bouwwerken betrekking heeft op bouwwerken binnen gebieden gelegen binnen de (gebieds-)aanduiding "veiligheidszones-leiding 1 en "veiligheidszones-leiding 2, is het bepaalde in lid 20.3 (Algemene bouwregels) van overeenkomstige toepassing ten aanzien van het gebruik.

Blz. 57, Artikel Leiding – Gas:

- 14.1.2 De voor **"Leiding – Gas"** aangewezen gronden binnen een afstand aan weerszijden van 5 meter (leidingen tot 50 bar) en 4 meter (leidingen vanaf 50 bar), zijnde de belemmeringenstrook, van de aanduiding 'Hartlijn leiding – gas' zijn – bij wijze van dubbelbestemming – naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de aanleg, het herstellen en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 66 bar ter plaatse van de weergegeven 'Hartlijn leiding – gas'.
- 14.1.3 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

1.5 14.2 Bouwregels

- 14.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

- 14.2.2 Op de onder 14.1.1 vermelde gronden op en ter weerszijden uit de ter plaatse van de weergegeven 'Hartlijn leiding – gas' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen met een maximale hoogte van 2,50 meter.

Vervangen door:

1.6 14.1 Bestemmingsomschrijving

- 14.1.1 De voor **“Leiding – Gas”** aangewezen gronden binnen een afstand van 4 meter (leidingen tot 50 bar) of 5 meter (leidingen vanaf 50 bar) aan weerszijden van de aanduiding 'hartlijn leiding-gas' (vrijwaringszone), zijn – bij wijze van dubbelbestemming - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 66 bar ter plaatse van de weergegeven 'hartlijn leiding-gas'.
- 14.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

14.2 Bouwregels

- 14.2.1 Op de in 14.1.1 aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen met een maximale hoogte van 3 meter.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

- 14.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:
- a. door de bouwwerken geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Blz. 71, Artikel 20 Algemene bouwregels, toegevoegd:

20.3 Algemene bepaling over veiligheidzones - leiding

- 20.3.1 Binnen de op de kaart aangegeven gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding 1' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding 2' mogen geen milieugevoelige nieuwe (beperkt of bijzonder) kwetsbare functies (woningen en/of andere bebouwing) welke voorzien in een regelmatig

verblijf van personen worden gerealiseerd.

- 20.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 20.3.1, voor de bouw van nieuwe bijzonder kwetsbare objecten binnen de op de kaart gegeven gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding 1' indien op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging van kwetsbare objecten binnen de onder 20.3.1 bedoelde zone gewenst of noodzakelijk is.
Alvorens ontheffing te verlenen met betrekking tot de veiligheidsaspecten dient door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij (onder meer) de leidingbeheerder en/of de Milieudienst Midden Holland.
- 20.3.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 20.3.1, voor de bouw van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de op de kaart gegeven gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding 2' indien op grond van technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen vestiging van kwetsbare objecten binnen de onder 20.3.1 bedoelde zone gewenst of noodzakelijk is.
Alvorens ontheffing te verlenen met betrekking tot de veiligheidsaspecten dient door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij (onder meer) de leidingbeheerder en/of de Milieudienst Midden Holland.

Blz. 73, toegevoegd Artikel 22 Bijzonder beperkende regels:

Artikel 22 Bijzondere beperkende regels

22.1 Milieuhinder van bestaande bedrijven, aangeduid met de aanduiding 'milieuzone geurzone'

- 22.1.1 Bij de uitvoering van het plan en toepassing van regels als opgenomen in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 dienen de milieuhindercontouren van de bestaande bedrijven, aangeduid met de aanduiding 'milieuzone – geurzone' in acht genomen te worden, in die zin dat milieuhindergevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en Veehouderij niet binnen deze contouren mogen worden gerealiseerd.
- 22.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.1.1 voor het realiseren van milieuhindergevoelige functies binnen de hiervoor bedoelde contouren, indien – als gevolg van het treffen van maatregelen of anderszins – is komen vast te staan dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder.

22.2 Geluidzone langs verkeerswegen, aangeduid met 'geluidzone – weg'

- 22.2.1 Bij de uitvoering van het plan dient voor het bouwen van woningen (nieuwbouw of herbouw) of andere geluidsgevoelige objecten de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer, volgens het bepaalde in de Wet geluidhinder te worden gerespecteerd;
- 22.2.2 In afwijking van het bepaalde in 22.2.1 mogen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, indien geheel of gedeeltelijk op de woningen of andere geluidsgevoelige objecten geen grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld het geval is bij de z.g. 'dove gevels') dan wel een hogere grenswaarde is afgegeven door het daartoe bevoegde gezag.

22.3 Geluidzone langs spoorwegen, aangeduid met 'geluidzone – spoor'

- 22.3.1 Bij de uitvoering van het plan dienen voor het bouwen van woningen (nieuwbouw of herbouw) en de aanleg van geluidgevoelige terreinen de voorkeursgrenswaarden van 55 dB en voor de realisering van andere geluidgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarden van 53 dB vanwege het spoorwegverkeer te worden gerespecteerd.
- 22.3.2 In afwijking van het bepaalde in 22.3.1 mogen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, indien geheel of gedeeltelijk op de woningen of andere geluidsgevoelige objecten geen grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld het geval is bij de z.g. 'dove gevels') dan wel een hogere grenswaarde is afgegeven door het daartoe bevoegde gezag.

22.4 Externe veiligheid – vervoer gevaarlijke stoffen, aangeduid met 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'

- 22.4.1 Bij de uitvoering van het plan mag voor het bouwen van woningen (herbouw) , vanwege de PR-risicocontour:
- a. de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) tot de as van de weg, waarover het wettelijk toegestane wegvervoer met gevaarlijke stoffen plaatsvindt niet minder bedragen dan de ter plaatse relevante PR-risicocontour ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan.

22.5 Externe veiligheid – veiligheidszones, aangeduid met 'veiligheidszone – leidingen 1 en 2'

- 22.5.1 Bij de uitvoering van het plan dient voor het bouwen van kwetsbare objecten binnen de invloedssfeer van de volgende objecten:
- leidingen, aangeduid met 'veiligheidszone - leidingen'
- een groepsrisico te worden gehanteerd, dat niet meer bedraagt dan 100 slachtoffers bij een kans van 10^{-6} per jaar.
- 22.5.2 Bij de leiding aangegeven als 'leiding - brandstof' geldt een PR 10-6 contour van 15 meter.

Blz. 75 t/m 81 aangepaste nummering 22 t/m 26 gewijzigd in 23 t/m 27

Blz. 77, Artikel 24 Algemene wijzigingsregels, onder 24.1, toegevoegd:

- d het aanbrengen van wijzigingen van de op de kaart/verbeelding aangegeven veiligheidszones, indien;
 - I dit gewenst is in verband met een gewijzigde situering van de bijbehorende leiding en/of andere fysieke maatregelen die een aanpassing bijstelling van de veiligheidszones rechtvaardigen;
 - II indien nieuwe (landelijke) regelgeving inzake veiligheidsaspecten in zones ter weerszijden van de leidingen aanleiding geven;
- in samenhang met het bovenstaande mogen ook de betreffende bepalingen in deze regels worden bijgesteld; alvorens toepassing te geven aan deze bepalingen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij (onder meer) de leidingbeheerder.

Blz. 78, onder artikel 24 Algemene wijzigingsregels, toegevoegd:

- 24.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het plan te wijzigen, door:
 - 24.3.1 a. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding 1' en veiligheidszone - leiding 2' te verkleinen of te verwijderen; en/of;
 - b. de bepalingen in dit artikel aan te passen, indien:
 - I dit gewenst is in verband met een gewijzigde situering van de bijbehorende leiding en/of andere fysieke maatregelen die een aanpassing/bijstelling van de veiligheidszone rechtvaardigt;
 - II nieuwe (landelijke en/of Europese) regelgeving inzake veiligheidsaspecten in zones ter weerszijden van de leidingen hiertoe aanleiding geven.
- 24.3.2 Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient door burgemeester en wethouders advies te worden ingewonnen bij (onder meer) de leidingbeheerder en/of de Milieudienst Midden Holland.

Blz. 79, onder 26.1 'eerste lid' gewijzigd in 'lid 26.1.1'

Blz. 79, onder 26.2. 'eerste lid' gewijzigd in 'lid 26.2.1'

1.7 Kaart (verbeelding)

Datum en titel geactualiseerd mei 2009;

WRO-zone-wijzigingsgebied 1 verkort tot een diepte van 40 meter uit de Middelweg (ambtshalve);

WRO-zone-wijzigingsgebied 3 vervalt (ambtshalve wijziging); WRO-zone-wijzigingsgebied 4 en 5 omgezet in 3 en 4.

Perceelsgrens Middelweg nr. 3 aangepast op de kaart;

Aanduiding cultuurhistorische waarde ter plaatse van Clasina's hoeve;

Middelweg 10a: perceel krijgt de aanduiding 'bomenteelt (bm)' overeenkomstig het huidige gebruik;

Derde Tochtweg 6 en 7: middels de aanduiding '(b=3.1)' is een bedrijf categorie 3.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan zodat het huidige bedrijfscentrum op het onderhavige perceel desgewenst gehandhaafd kan blijven;

Veiligheidszones en geurcontour zijn gecontroleerd op aansluiting aan het bestemmingsplan Het Nieuwe Midden.

Perceel Middelweg 8: bestemmingsvlak gecorrigeerd conform afspraken.

Perceel Duijndam, kavel D 2105: bestemming GD-U gebiedsaanduiding sgd-lz-gal toegevoegd ten behoeve van een kunstgalerie.

Juni 2009

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 3: Nota zienswijze Nieuwerkerk aan den IJssel

3. Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Rode Waterparel en exploitatieplan Rode Waterparel Nieuwerkerk aan den IJssel

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Rode Waterparel, samen met het ontwerp exploitatieplan en de planMER, vanaf 9 februari 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen op de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp exploitatieplan en de planMER. Bij de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel zijn 7 zienswijzen binnengekomen:

Nr.	Reclamant Nieuwerkerk aan den IJssel	namens	Ingekomen
1.	Tukker architectuur	H.M. Duijndam	23.03.2009
2.	VROM		19.03.2009
3.	Provincie Zuid-Holland		24.03.2009
4.	P. Duinkerken & M. van Wingerden		23.03.2009
5.	GOM Zuidplas		23.03.2009
6.	Van der Feltz advocaten	Poot Rozen	23.03.2009
7.	Gemeente Rotterdam dS+V		31.03.2009

1. Architectuur en Advies Tukker, namens de heer H.M. Duijndam Tweede Tochtweg 127 te Nieuwerkerk aan den IJssel

Samenvatting

- De zienswijzen hebben betrekking op het woonhuis en bedrijf Duijndam Machines B.V. (sectie D, nr. 2104 en 2105). De functiegrens tussen GD-U (sgz-lz) en W Wro zone wijzigingsgebied 3 ligt 55 meter uit de hart van de sloot langs de Tweede Tochtweg. Hierdoor is de afstand van de achtergevel van de woning tot de woonwijk 7 meter. Bij de overige woningen in de lintbebouwing langs de Tweede Tochtweg is minstens 15 meter achter de woning aanwezig. Indiener stelt dat het woongenot en de waarde van zijn huis zal verslechteren en verzoekt de functiegrens te verschuiven en op 65 meter uit het hart van de sloot te leggen.
- Indiener verwacht dat het woongenot niet negatief beïnvloed wordt door activiteiten gekoppeld aan werkzaamheden als gevolg van de bestemmingsplannen Rode Waterparel en Zuidplas West zoals onder andere verstoven zand.
- Indiener verzoekt tevens het bouwvlak (bedoeld wordt bestemmingsvlak) van de bestaande woning te vergroten door de functiegrens 17,50 meter in zuid-oostelijke richting te verschuiven.
- Op de onbebouwde kavel sectie D nummer 2105 wil de heer Duijndam een galerie voor expositie en verkoop van kunst met twee woningen realiseren. Indiener verzoekt om in de bestemming GD-U (sgd-lz) tevens een galerie inclusief parkeerruimte voor bezoekers toe te staan.
- De heer Duijndam wil zijn bedrijf op de huidige locatie voortzetten en verzoekt om ter plaatse aan het kavel D-2104 tussen 65 en 190 meter uit het hart van de sloot noord-oost naast de Tweede Tochtweg een bedrijfsbestemming toe te kennen.

- f. De heer Duijndam verwacht tijdens de werkzaamheden gekoppeld aan de bestemmingsplannen Rode Waterparel en Zuidplas West altijd met vrachtwagens machines te kunnen aan- en afvoeren.

Beantwoording

- a. De functiegrens tussen GD-U (sgz-lz) en W-Wro zone wijzigingsgebied 3 ligt voor alle woningen aan het lint op 55 meter uit de hart van de sloot langs de Tweede Tochtweg. Deze afstand komt voort uit het benodigde bruto woongebied voor de nieuwe wijk. Bij de uitwerking van het plan zal met de ligging van alle bestaande woningen rekening worden gehouden.
- b. Wordt voor kennisgeving aangenomen.
- c. Het bouwvlak is om de bestaande woning gelegd. Er is geen aanleiding het bestemmingsvlak Wonen te vergroten. Desgewenst kunnen binnen de bestemming GD-U (sgd-lz) onder voorwaarden woningen worden gebouwd.
- d. De gemeente heeft sympathie voor een initiatief een galerie voor expositie en verkoop van kunst met twee woningen realiseren. De bestemming GD-U (sgd-lz) zal plaatselijk worden aangepast waardoor de realisering van een kunstgalerie binnen de voorwaarden van de linten met een bebouwingspercentage van 30 % en een maximum hoogte van 9 meter mogelijk is.
- e. Het onderhavige gebied maakt deel uit van de nieuwe wijk en is bedoeld voor een waterrijk stedelijk milieu omschreven als Waterparel 1 (rietslagen). In dit milieu is geen plaats voor grootschalige bedrijven.
- f. Tijdens de toekomstige bouwwerkzaamheden wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van bestaande woningen en bedrijven.

Conclusie

De planregels en de kaart wordt naar aanleiding van punt d aangepast.

2. VROM Inspectie regio Zuid-West, Weena 723, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam

Samenvatting

- a. De onderwerpen van de zienswijze van VROM Inspectie zijn gebaseerd op nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 31500 nr. 1). Het ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met Verbetering van de basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur (02) en borging van de milieukwaliteit en externe veiligheid (9).
- b. Verbetering van de basiskwaliteit van de gehele hoofdinfrastructuur: in het plangebied zijn 4 hogedrukaardgasleidingen. In de toelichting ontbreekt de toetsing aan de Circulaire Zonering langs hoge druk transportleidingen;
- c. In artikel 14 van de regels veiligheidszones is niet duidelijk wat met veiligheidszone 1 en 2 wordt bedoeld. In artikel 1 is dit niet nader aangeduid.
- d. Verzocht wordt vooruitlopend op de totstandkoming van de AMvB Buisleiding aan de Gasunie een berekening te vragen van de contour van het groepsrisico en mogelijke consequenties daarvan in de regels of de plankaart te vertalen.
- e. Borging van de milieukwaliteit en externe veiligheid (9): Er dient nog een inventarisatieproject naar propaantanks te worden afgerond. De resultaten daarvan opnemen in het ontwerp bp.

- f. Luchtkwaliteit: in het bestemmingsplan is de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit beschreven. Verzocht wordt eveneens de luchtkwaliteit voor de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling te onderzoeken.
- g. Aangezien het AMvB gevoelige bestemmingen op 15 januari 2009 in werking is getreden wordt verzocht hieraan in de toelichting aandacht te besteden. Alhoewel het luchtonderzoek aangeeft dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding geeft de inspectie in overweging gevoelige bestemmingen uit te sluiten door wijziging van de lijst bedrijfsactiviteiten dan wel de bouw afhankelijk te stellen van actueel luchtonderzoek.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft er overleg met VROM plaats gevonden. Daar zijn goede afspraken gemaakt over hoe om te gaan met het aspect externe veiligheid. Het bestemmingsplan (toelichting, regels en plankaart) wordt conform de gemaakte afspraken aangepast.
- c. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft er overleg met VROM plaats gevonden. Daar zijn goede afspraken gemaakt over hoe om te gaan met het aspect externe veiligheid. Het bestemmingsplan (toelichting, regels en plankaart) wordt conform de gemaakte afspraken aangepast.
- d. De regels of de plankaart zullen op grond van de uitkomsten van het onderzoek Gasunie nader worden aangevuld.
- e. Het onderzoek naar de aanwezige propaantanks is inmiddels afgerond. De propaantanks bevinden zich allemaal bij de bestaande bebouwing langs de N456 en Derde Tochtweg. Het betreffen propaantanks kleiner dan 6 m³ en voor het grootste deel kleiner dan 3 m³. Geen van de aanwezige propaantanks valt dus onder het Bevi (alleen propaantanks groter dan 13 m³ vallen onder Bevi). De afstanden zoals genoemd in het Activiteitenbesluit moeten worden aangehouden, voor zover de propaantanks in de toekomstige situatie blijven bestaan.
- f. Inmiddels is ten behoeve van de bestemmingplannen nader onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit en is de totale Zuidplasontwikkeling getoetst aan de normen in de Wet luchtkwaliteit. Uit dit aanvullend (gedetailleerder) onderzoek bleek de overschrijding van de norm voor NO₂ niet meer. Er zijn dus vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de Zuidplas.
- g. Aan het AMvB gevoelige bestemmingen zal in de toelichting aandacht worden besteed. De realisatie van gevoelige bestemmingen is pas mogelijk, indien uit actueel luchtonderzoek blijkt dat het mogelijk is. In zowel de wijzigings- als uitwerkingsvoorwaarden is opgenomen dat aangetoond dient te worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn, voordat het wijzigings- c.q. uitwerkingsplan wordt vastgesteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangevuld op de punten b t/m g.

3. Provinciale Planologische Commissie, Directie Ruimte en Mobiliteit, Afdeling Ruimte en Wonen, Provincie Zuid-Holland.

Samenvatting

- a. De aanpassingen naar aanleiding van de opmerkingen gemaakt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft niet op alle punten geleid tot voldoende aanpassing van het plan. De zienswijzen hebben betrekking op de milieuaspecten externe veiligheid, geluidskwaliteit, duurzame energievoorzieningen, hindercirkel, financiële verevening/structurend element 7 en woningbouwprogramma.
- b. Structurend element 7: verzocht is te voldoen aan het structurend element 7 van het streekplan Zuid-Holland Oost, Tweede partiële herziening: Zuidplas. De Regionale Ontwikkelingsorganisatie (ROZ) stelt jaarlijks een Ontwikkelingsstrategiekader (OSK) vast waarin wordt aangetoond dat de hoofdplaninfrastructuur met onder andere concrete bijdragen uit planexploitaties van bestemmingsplannen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rode Waterparel dient de bijdrage aan de hoofdplanstructuur te zijn verzekerd.
- c. Woningbouwprogramma: Zuid-Holland Oost, Tweede partiële herziening: Zuidplas is het plangebied van het bestemmingsplan Rode waterparel aangewezen als ontwikkelingsgebied groen wonen, in het dun en dure segment: ruime kavels met een maximale woningdichtheid van 9 woningen per hectare. Bij toepassing van deze uitgangspunten zijn in het gebied Rode Waterparel maximaal 1300 woningen mogelijk. In de planregels zijn 1500 woningen mogelijk. Verzocht wordt in de planregels op te nemen dat in het plangebied de maximale woningdichtheid 9 woningen per hectare mag zijn en dat maximaal 1300 woningen binnen het plangebied mogen worden gebouwd.
- d. Hindercirkel: opgemerkt wordt dat de hindercirkel van het intensieve veehouderijbedrijf gelegen in het bestemmingsplan Het Nieuwe Midden niet is ingetekend en dat in de regels in artikel 12.5.1 onder a wordt verwezen naar een bepaling die niet is opgenomen.
- e. Externe veiligheid: het groepsrisico (en ook het plaatsgebonden risico) dient te worden berekend op basis van de meest actuele telgegevens. Hierbij hoort een goede verantwoording van het groepsrisico waarin ook de resultaten van het overleg met de brandweer zijn verwerkt. De nog niet ontvangen berekening van het groepsrisico door de Gasunie kunnen tevens van invloed zijn.
- f. Duurzame energievoorzieningen: zoals in de vooroverlegreactie is aangegeven kan er voor gekozen worden de duurzaamheidsambities in de regels vast te leggen, zoals in het bestemmingsplan Zuidplas Noord. Geconstateerd wordt dat de vertaling in de Rode Waterparel van plantoelichting naar planregels, voor wat betreft het duurzaamheidsaspect, beperkt is. Op de uitkomst van gemeentelijk onderzoek naar de juridische mogelijkheden wordt in de plantoelichting niet ingegaan.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. Structurend element 7: op dit moment is er in ROZ-verband nog geen overeenstemming over het OSK. In het plan wordt rekening gehouden met een bijdrage aan de hoofdplanstructuur van de Zuidplaspolder. De omvang van de bijdrage is sterk afhankelijk van het succesrijk kunnen ontwikkelen van het (topdure) woningbouwprogramma.

- c. De omvang van het op de streekplankaart ingetekende ontwikkelingsgebied groen wonen ligt in de orde van 180 – 190 ha. Met een woningdichtheid van 9 woningen per ha betekent dit 1.600 – 1.700 woningen nieuw te bouwen woningen. Het bestemmingsplan, dat een omvang heeft van ruim 230 ha, blijft daar met 1.500 woningen ruim onder.
- d. Hindercirkel: de hindercirkel van het intensieve veehouderijbedrijf gelegen in het bestemmingsplan Het Nieuwe Midden is ingetekend conform de laatste onderzoeksgegevens, ontvangen januari 2009. Voor het opnemen van actuele gegevens is advies ingewonnen bij de Milieudienst. In de regels, artikel 12.5.1 onder a dient verwezen naar de bepaling in artikel 12.3.1. onder c.
- e. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft er overleg met VROM plaats gevonden. Daar zijn goede afspraken gemaakt over hoe om te gaan met het aspect externe veiligheid. Het bestemmingsplan (toelichting, regels en plankaart) wordt conform de gemaakte afspraken aangepast. Externe veiligheid: het groepsrisico (en ook het plaatsgebonden risico) zullen met de onderbouwing op basis van de berekening van het groepsrisico door de Gasunie aan de toelichting worden toegevoegd.
- f. Duurzame energievoorzieningen: het duurzaamheidsbeleid is in deze tijd nog sterk in ontwikkeling. Er worden op dit punt nog grote veranderingen op milieugebied verwacht. Het plangebied zal in meerdere jaren worden gerealiseerd. De gemeente wenst een actieve grondpolitiek te voeren waardoor het in meerdere mate wenselijker is dat wat betreft het duurzaamheidsaspect en energievoorzieningen optimaal kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. De plantoelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan zal op bovengenoemde punten d, e en f worden aangepast c.q. worden aangevuld.

4. De heer Paul Duinkerken & M. van Wingerden, Postbus 315, 2910 AH Nieuwerkerk aan den IJssel

Samenvatting

- a. Indiener verzoekt bij de zienswijze tevens de zienswijze (bedoeld is de inspraakreactie) van 8 november 2008 als herhaald en ingelast te zien. Indiener geeft aan dat zij het plan Wereld Water Huizen door middel van zelfrealisatie willen ontwikkelen.
- b. Indiener leidt uit de beantwoording van de reactie uit het vooroverleg af dat zelfrealisatie (collectief particulier opdrachtgeverschap) bij de uitwerking van het plan, ter plaatse van de Linten en een beperkt aantal agrarische bedrijven, mogelijk is.
- b. Indiener zegt dat zijn bouwplan precies in de omschrijving op blz. 41 van de toelichting past (onder meer: ruime setting, afwisselend beeld, parkeren op eigen terrein).
- c. Stelt tevens dat hij voldoet aan de voorwaarden ten aanzien van vm. Agrarische bedrijven op blz. 43 van de toelichting, (onder meer: agrarisch gebruik beëindigd, milieuhygiënisch inpasbaar, landschappelijke en cultuurhistorisch inpasbaar, geen onevenredige vergroting publieks- en/of verkeersaantrekkende werking).

- d. Verzoekt gemeente dat op het onderhavige perceel woningbouw wordt toegestaan met de mogelijkheid van particulier opdrachtgeverschap, of tenminste de mogelijkheid van buitenplanse vrijstelling t.b.v. woningbouw.
- e. Verzoekt de gemeente tevens om in het bestemmingsplan waarborgen op te nemen om zelfrealisatie voor kleinere plannen (individuele plannen) ook mogelijk te maken.
- f. Indiener verzoekt de gemeente ook dat tuinen van een woonkavel in de als groenstrook bestemde gebieden mogen liggen. In de thans als groenstrook bestempelde gebieden liggen al woonhuizen waardoor de groenstrook al doorbroken is.
- g. Bijgevoegd uit eerdere inspraakreactie:
 - (1) Zien mogelijkheden voor het realiseren van waterbestendige woningen (Wereld Water Huizen) die de effecten ingeval van overstromingen en van ernstige golfslag kunnen weerstaan.
 - (2) Voeren gesprekken met een grote projectontwikkelaar/bouwmaatschappij.
 - (3) Zijn bereid tot een redelijke vergoeding aan de bovenplanse verevening voor infrastructuur.
 - (4) Inpasbaar omdat de kavel in het gebied Kreekrugkamers ligt (bestemming WG-U artikel 12 van de Regels).
 - (5) Voldoet aan de doelstellingen van het bestemmingsplan (Landelijk wonen, vrijstaande woningen, individueel wonen, particulier opdrachtgeverschap, wonen en werken aan huis en minimum aan infrastructuur), daarbij innovatief, duurzaam en energiezuinig.
 - (6) Praktisch mogelijk omdat ontsluiting vlak langs perceel Zuidelijke Dwarsweg 3a loopt, het gebied onder water kan komen te staan, ideale plek voor een Topparel is, een prachtige zichtlijn ontstaat met handhaving houtwal, een eenheid vormt met bestaande bebouwing.
 - (7) Bezoekerscentrum mogelijk in bestaande opstal met uitzicht op 5 Wereld water Huizen.

Beantwoording

- a. t/m d.: De gemeente heeft kennisgenomen van het voornemen van indiener van de zienswijze. Bij de uitwerking van het plan zal op beperkte schaal ter plaatse van de Linten en een beperkt aantal voormalige agrarische bedrijven, medewerking worden verleend aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- e. Er is geen aanleiding voor het maken van een uitzondering ter plaatse van het onderhavige perceel ten gunste van (individuele) zelfrealisatie anders dan nu reeds is toegestaan.
- f. De bestemming groen is aan gebieden gegeven die in het plan een openbare functie krijgen. In principe is deze bestemming niet bedoeld voor het uitgeven van gronden ten behoeve van tuinen.
- g. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording in Bijlage 1, Nota Inspraak en Overleg onder punt 1, Inspraakreacties Nieuwerkerk aan den IJssel.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassing.

5. Van der Feltz advocaten namens de firma Poot Rozen op naam van Marinus Simon Poot en familie Poot, Derde Tochtweg 11, 2913 LT Nieuwerkerk aan den IJssel (vert.: Van der Feltz advocaten)

Samenvatting

- a. Poot is eigenaar van de percelen, sectie D, nrs 1948, 2470, 2471 en 2184. Op de gronden een rozenkwekerij (20.000 m²) en een privéwoning. Indiener handhaaft met deze zienswijze haar bezwaren zoals ingediend als inspraakreactie waarop door de gemeente slechts hoogst summier op is gereageerd.
- b. In het bestemmingsplan wordt de grond rond het woonhuis de bestemming Wonen (W) toegekend met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroep en uitsluiting van glastuinbouw.
- c. De bestemming van de grond waarop de rozenkwekerij staat is in het bestemmingsplan gewijzigd van glastuinbouw in woongebied uit te werken (WG-U).
- d. In beginsel dient het gemeentebestuur uit te gaan van positief bestemmen, niet wegbestemmen. Wegbestemmen alleen indien (a.) positief bestemmen niet in overeenstemming is met goede ruimtelijke ordening, en (b.) het aannemelijk is dat verwezenlijking binnen de planperiode van 10 jaar plaatsvindt. Het gemeentebestuur dient dit op basis van een exploitatieopzet op anderszins aannemelijk te kunnen maken.
- e. Er is geen rekenschap afgelegd van de belangen van Poot en de wegbestemming van zijn bedrijf. De noodzaak hiervan wordt bestreden. Poot wil zijn grond ook in eigendom houden.
- f. Niet in te zien is waarom de oppervlakte van zijn eigendom zo wordt verkleind. In het plan wordt uitgegaan van landelijk wonen en ruime kavels.
- g. In tegenstelling tot hetgeen over de zwakke landbouwkundige structuur in de toelichting is vermeld (blz.28) is de landbouwkundige structuur voor rozenteelt prima geschikt. Bovendien teelt Poot rozen op substraat, dus los van de grond.
- h. De economische uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond. Deze dient op basis van gedegen onderzoek te worden aangetoond aan de hand van een kosten en baten analyse. Bij het voorontwerp is geen exploitatieplan ter inzage gelegd conform de verplichting op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro. In het bij het ontwerp ter inzage gelegde exploitatieplan blijkt niet hoe hoog de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13 lid 1 onder c, ten eerste van de Wro) alsmede de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (artikel 6.2.3 onder c Bro) zijn geraamd.
- i. Onder verwijzing naar artikel 25.2.1 en 25.2.2 wordt Poot onevenredig in zijn belangen geschaad indien in de planperiode Poot zijn bedrijf niet beëindigt en er geen alternatieve locatie voorhanden is. Poot wordt reeds enkele jaren in zijn belangen geschaad door de vestiging door de gemeente van het voorkeursrecht.
- j. Vreest voor verdere hinder en bedrijfsschade als gevolg van de peilwijziging en het aanlegvergunningstelsel.
- k. Voor een goede bedrijfsvoering ontbreekt in het bestemmingsplan een fasering. De hoofdontsluiting doorsnijdt de gronden waarop de rozenkwekerij staat. Door het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht

stagneert de bedrijfsgroei en bestaat er geen inzicht op welke termijn de gemeente hiervan gebruik maakt.

- I. Omdat nog geen inzicht bestaat in de planMER wordt vooralsnog betwist dat het (voorontwerp)bestemmingsplan aan de milieueisen voldoet en of in de doorwerking het bestemmingsplan (maatschappelijk) uitvoerbaar is.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- c. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- d. De bestemming is gewijzigd omdat de gemeente in de planperiode het voornemen heeft een woongebied met daarnaast natuurontwikkeling mogelijk te maken, met de daarbij behorende verkeersvoorzieningen. Een bedrijfsontwikkeling in de vorm van een kwekerij van deze omvang, verhoudt zich niet met de beoogde ontwikkeling.
- e. Het bestemmingsplan is onderdeel van een integrale ontwikkeling van het gebied Zuidplas naar natuurontwikkeling en woningbouw. Deze ontwikkeling is strijdig met het handhaven van grootschalige agrarische bedrijven en kassen. De betrokken eigenaren worden in de gelegenheid gesteld als bewoner in het plangebied gevestigd te blijven.
- f. Het opgenomen kaveloppervlak in het bestemmingsplan is ca. 2.000 m² en sluit aan op de toekomstige woonomgeving. Een kavel van 2.000 m² past binnen het plaatje van landelijk wonen en ruime kavels.
- g. De structuur van de bodem zal inderdaad niet of nauwelijks van invloed is op de bedrijfsvoering van de rozenkwekerij. Echter wel is van invloed de ontsluitingsstructuur en de huidige bedrijfsomvang. Deze kan niet behouden blijven in verband met de woningbouwplannen.
- h. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient de economische haalbaarheid van het plan te worden aangetoond. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ook het exploitatieplan ter inzage gelegd. Conform de Wro is het wettelijk verplicht om, als er een exploitatieplan opgesteld wordt, deze samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en met het bestemmingsplan vast te stellen.
Het is juist dat het grex-plan niet bij het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd (dit is geen wettelijke verplichting). In het ter inzage gelegde exploitatieplan is een exploitatieopzet opgenomen waaruit blijkt dat de inbrengwaarde van gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied deel uitmaakt van de kosten. De hoogte van deze raming is het risico van de exploitant, i.c. de gemeente en niet relevant voor de indiener.
- i. De bedrijfsvoering kan voorlopig voortgezet worden. Op grond van het overgangsrecht kan er zelfs ontheffing verleend worden voor het vergroten van de inhoud van bouwwerken met 10%. Wel kan de gemeente in de komende 10 jaar een uitwerkingsplan opstellen, waarmee de bouw van woningen mogelijk wordt gemaakt. Indien hierdoor sprake is van planschade kan hiervoor een aparte procedure gevolgd worden.
- j. Een goede waterhuishouding is van belang. In dit licht wordt ook verwezen naar paragraaf 4.4 blz 49 e.v. van de toelichting, dat in samenwerking met het Hoogheemraadschap is opgesteld.
- k. Het gemeentelijke voorkeursrecht houdt in dat als er gronden verkocht worden, deze als eerste aan de gemeente aangeboden moeten worden.

Het initiatief ligt hier dus bij de eigenaar van de gronden. De bedrijfsvoering kan op grond van het (-ontwerp-)bestemmingsplan Zuidplas West voortgezet worden, totdat er een uitwerkingsplan wordt vastgesteld. Er is in het plan geen 'harde' fasering aangegeven om maximaal flexibel op de ontwikkelingen te kunnen inspelen.

- I. De Commissie voor de m.e.r. heeft positief advies uitgebracht voor planMER.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient de economische haalbaarheid worden aangetoond.

6. GOM Zuidplaspolder CV

Samenvatting

- a. De zienswijze wordt namens de Gebiedontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder Beheer B.V. en Gebiedontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder C.V. (hierna: GOM ZPP) ingediend. De GOM ZPP herhaalt en last in de inhoud van de inspraakreactie van 11 november 2008.
- b. Zienswijze 1-onduidelijke plankaart: door de vele dubbelbestemmingen en aanduidingen is de plankaart moeilijk leesbaar. De GOM ZPP verzoekt om een weergave van de afzonderlijke dubbelbestemmingen en aanduidingen, zodat kan worden geverifieerd aan welke regels en voorschriften de verschillende onderdelen van het plan onderworpen zijn.
- c. Zienswijze 2-wijziging t.o.v. voorontwerp: Voor de GOM ZPP is de wijziging ten opzichte van het voorontwerp van de bestemming middengebied van "Woongebied uit te werken" naar "Natuur" met een wijzigingsbevoegdheid naar Woongebied uit te werken niet gewenst. Er ontbreekt een toelichting op deze wijziging ten opzichte van het voorontwerp.
In de tweede plaats is deze verandering voor de GOM ZPP onredelijk bezwarend omdat naast de uitwerkingsprocedure ook een wijzigingsprocedure doorlopen moet worden. Dit brengt bovendien een grote mate van rechtsonzekerheid met zich mee.
In de derde plaats wordt door het trekken van harde grenzen de flexibiliteit ten aanzien van de woningmarktontwikkeling beperkt en sluit daarom deze wijziging niet aan bij wat het Masterplan beoogt.
Tenslotte vraagt de indiener zich af of het uitvoerbaar is de bestemming Natuur later om te zetten in een woonbestemming.
- d. Zienswijze 3-juridische bezwaren wijzigingsbevoegdheid: Ten aanzien van artikel 6.6 (wijzigingsbevoegdheid) bestaan de volgende juridische bezwaren:
 - (i) Gebruikmaking is gekoppeld aan fasering van het woningbouwprogramma, maar wordt niet geconcretiseerd. In artikel 6.6 wordt gerefereerd aan artikel 12 met een koppeling naar inzicht in de gewenste verkaveling.
 - (ii) Onvoldoende duidelijk is onder welke omstandigheden en in welke gevallen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.
 - (iii) De bevoegdheid tot wijziging is dermate ingrijpend dat dit leidt tot een niet aanvaardbare wijziging in de ruimtelijke structuur van het plan. Bevoegdheden ex artikel 3.6 Wro zijn daarvoor niet geëigend.

(iv) Dat hoort te leiden met inachtneming van het woningbouwprogramma tot:

- a. een (positieve) bestemming van de woongebieden, of;
- b. een uitwerkingsplicht ex artikel 6.3, lid 1 sub b Wro onder bepaalde voorwaarden.

De GOM ZPP wijst er ten overvloede op dat bij de overeenkomstig art. 3.6 lid 2 Wro gecombineerde wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht, moet worden voldaan aan de eisen van deze bevoegdheden afzonderlijk.

- e. Zienswijze 4-uitwerkingsplicht: de regels in artikel 12.3 zijn onvoldoende concreet. Artikel 3.6 lid 1 sub b Wro vereist een onvoorwaardelijke formulering van de verplichting. Koppeling aan bij het college ...inzicht over de gewenste verkaveling van het gebied bestaat is daarvoor ontoereikend.
- f. Zienswijze 5-fasering planvoorschrift 6.6.1: Deze bepaling is onwenselijk. Een duidelijk omschreven fasering ontbreekt.
- g. Zienswijze 6-fasering planvoorschrift 12.3.1: Deze bepaling is onwenselijk. De mogelijk beoogde fasering van de uitwerkingsplicht van de artikelen 11 en 12 beperkt zich tot het -niet aan enige openbare voorbereiding onderworpen- planvoorschrift 12.3.1 sub b (inzicht over de gewenste verkaveling van het gebied door het college) en is niet concreet.
- h. Zienswijze 7-fasering vanuit plandeel Nieuwerkerk aan den IJssel: de aanleg van een groot aantal landschappelijke elementen en realisatie van woningen alleen in het exclusieve segment maken het plan financieel kwetsbaar. De GOM ZPP heeft eerder voorgesteld de fasering op de kreekrug in het noordwestelijk deel te beginnen. Met een grotere diversiteit aan woningen is de markt beter te bedienen en de benodigde infrastructuur is aan te leggen. De ontsluiting aan de Moordrechtzijde is afhankelijk van de Moordrechtboog die niet in dit bestemmingsplan zit.
- i. Zienswijze 8-artikel 10.1 planvoorschriften: aan de bestemmingomschrijving "Wonen" zou indiener openbaar groen en nutsvoorzieningen toegevoegd zien.
- j. Zienswijze 9-artikel 10.3.2 planvoorschriften: evenals in artikel 10.6.1 sub k wordt een inhoudsmaat van 750 m³ vermeld. Indiener vraagt zich af of dit niet te beperkend is gelet op het ambitieuze woningbouwprogramma.
- k. Zienswijze 10-artikel 12.1.1 sub a planvoorschriften: dit voorschrift betekent dat rijtjeswoningen zijn uitgesloten hetgeen onnodig beperkend is. Voorgesteld wordt rijtjes tot 5 woningen per rij mogelijk te maken, idem in artikel 12.4.2 sub a van de planvoorschriften.
- l. Zienswijze 11-artikel 12.3.8 planvoorschriften: in dit voorschrift zijn maximaal 2 horecavoorzieningen opgenomen. Indiener wil daarbij de toevoeging dat deze bedoeld zijn voor bewoners van het plangebied.
- m. Zienswijze 12-artikel 12.4.2 planvoorschriften: het opnemen van goot- en bouwhoogten vindt indiener te beperkend en niet leidend tot maatwerk waarbij meer ruimte voor individuele woonwensen is. Voorstel: schrappen hoogtematen.

Met betrekking tot het exploitatieplan zijn de volgende zienswijzen ingediend:

- a) De gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder Beheer BV (vervolgens GOM ZPP) wijst erop dat de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.6 van het (ontwerp)bestemmingsplan is gekoppeld aan de fasering van het woningbouwprogramma. Deze fasering is noch in de planvoorschriften noch in het (ontwerp) exploitatieplan gedefinieerd of geconcretiseerd. Hierdoor is onvoldoende duidelijk onder welke omstandigheden en in welke gevallen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.
- b) De exploitatieopzet van het ontwerp exploitatieplan is in de toelichting globaal, maar getalsmatig concreet.
- c) Indien de huidige getalsmatige opzet van de exploitatieopzet wordt gehandhaafd, dan vereisen de belangen van o.m. grondeigenaren dat de kosten – en opbrengsten nader worden toegelicht. In de exploitatieopzet wordt verwezen naar kosten van bovenplanse voorzieningen op basis van gemeentelijk beleid, gemeentelijk prijsbeleid en marktconforme grondprijzen zonder dat wordt aangegeven wat hieronder wordt verstaan.
- d) GOM ZPP vraagt zich af of plandeel Midden wel in exploitatie wordt gebracht. Mogelijk zijn wel de kosten, maar niet de opbrengsten in de berekening opgenomen. Daarbij komt de vraag of voor plandeel Midden wel een globaal exploitatieplan ex. artikel 6.13 lid 3 Wro is toegestaan.
- e) De berekeningen van GOM ZPP vertonen andere uitkomsten dan in het exploitatieplan zijn opgenomen. GOM ZPP twijfelt er dan ook aan of een rendabele ontwikkeling mogelijk is.
- f) GOM ZPP pleit, bij handhaving van de in het ontwerp opgenomen exploitatieopzet, voor het inschakelen van onafhankelijke deskundigen om deze exploitatieopzet door te rekenen
- g) GOM ZPP vraagt – met het oog van rechtsbescherming van grondeigenaren (waaronder zichzelf) in het plangebied - of bij herziening van het exploitatieplan toepassing zal worden gegeven aan artikel 6.14 dan wel artikel 6.15 lid 3 Wro. Verder meent zij dat in het exploitatieplan een keuze dient te worden gemaakt tussen of een gedetailleerde onderbouwing van de exploitatieopzet of van een getalmatige indicatie zoals nu opgenomen dient te worden afgezien.
- h) GOM ZPP verlangt uitdrukkelijke opname in het exploitatieplan dat iedere verdere detaillering van dit plan zal plaatsvinden op grond van artikel 6.14 lid 1 Wro.

De volgende inspraakreacties van 11 november 2008 wil de GOM ZPP als zienswijze handhaven:

- (i) Het VOBP Rode Waterparel beschrijft in haar visie de opgave en ambitie voor dit plangebied in de Zuidplaspolder. In het BP zijn uitgangspunten en een ontwikkelingsstrategie opgenomen voor de RWP. Daarbij wordt meerdere malen gesproken over het scheppen van condities waardoor het een aantrekkelijk gebied wordt voor particulier opdrachtgeverschap. De GOM ZPP vraagt zich af hoe de gemeente deze strategie van planvorming ziet in relatie tot samenwerking met de GOM ZPP als grootgrondbezitter, als andere grondbezitters in het plangebied.
- (ii) Het VOBP is thans op het niveau van het masterplan. Het in de toelichting beschreven detailniveau van de inrichting van de

- infrastructuur stemt niet overeen met hetgeen op de kaart en teken is weergegeven.
- (iii) In het VOBP is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de agrarische bestemming waarmee het mogelijk wordt gemaakt woningen te realiseren met een maximale inhoud van 750 m³. De GOM ZPP acht een dergelijke beperking gezien het voorziene marktsegment niet wenselijk. Flexibiliteit is hiermee, maar ook in verband met de duur van de ontwikkeling, wat ons betreft wenselijk.
 - (iv) De bestemming verkeer (art. 8) maakt ter plaatse van de aanduiding hoofdontsluiting 2 doorgaande rijstroken, busstroken etc. mogelijk. Is dit geen overdimensionering van de infrastructuur op de Kreekrug. Graag inzicht in de onderbouwende onderzoeken waaruit blijkt dat dergelijke infrastructuur noodzakelijk is voor een goede verkeersafwikkeling van de RWP.
 - (v) Ter plaatse van de bestemming wonen art. 10, die met name betrekking heeft op de woningen aan het lint is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat bedrijven in milieu cat. 1 en 2 zich vestigen. De GOM ZPP denkt dat hiermee overlast van bedrijvigheid kan ontstaan voor de toekomstige bewoners en ziet dit als een ongewenst toekomstig scenario. Voorkeur om maximaal cat. 1 aan te houden.
 - (vi) Over artikel 12 woongebied uit te werken de volgende bedenkingen: de leden 12.3.3 en 12.3.4. doen voorkomen alsof het onderdeel uitmaakt van het nog op te stellen uitwerkingsplan. De GOM ZPP vindt het belangrijk dat er in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Van belang is ook het onderscheid te houden tussen het detailniveau van een “uit te werken bestemming” in een globaal bestemmingsplan en het uiteindelijk op te stellen uitwerkingsplan.
 - (vii) Artikel 12 lid 12.3.8 maakt de realisatie van een recreatiestrand met voorzieningen mogelijk. Draagt dit bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en sluit dit aan bij de wensen van de toekomstige bewoners. Voorstel om deze voorziening alleen mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid.
 - (viii) Zorg wordt uitgesproken over de gekozen begrenzingen tussen de verschillende bestemmingen op de plankaart. Enkele van deze lijken gebaseerd op de begrenzingen van het Masterplan RWP medio 2008. Tussen Masterplan en Stedenbouwkundig ontwerp zal er nog teken- en rekenwerk verricht moeten worden waarbij het op een dusdanige strakke manier van bestemmen onnodig flexibiliteit wordt ontnomen. De haalbaarheid van het plan zou in een later stadium onder druk komen te staan. Wij adviseren om ruimere begrenzingmogelijkheden op te nemen, die middels een uitwerkingsplan gedetailleerd vast gelegd kunnen worden.

Beantwoording

- a. Van deze opmerkingen heeft de gemeente kennis genomen.
- b. Zienswijze 1-onduidelijke plankaart: de plankaart is opgesteld conform de landelijk geldende regels voor digitale raadpleegbaarheid. In aanvulling op deze regels zijn aanpassingen gemaakt om de leesbaarheid van de analoge kaart te verbeteren. Deze aanpassingen zijn geoorloofd op basis van de invoeringswet.

- c. Zienswijze 2-wijziging t.o.v. voorontwerp: (1) In de toelichting is op blz. 44 van het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat uit oogpunt van flexibiliteit in het plan rekening is gehouden met een gefaseerde aanleg van het nieuwe woongebied, waarbij de verhouding woongebied en natuur in de tijd kan wijzigen. Hier wordt dus vastgehouden aan het beginsel van integrale ontwikkeling.
(2) voor de wijziging ten opzichte van het voorontwerp is gekozen omdat in tegenstelling tot hetgeen tijdens het voorontwerp werd aangenomen, geen samenwerking met marktpartijen tot stand is gekomen. De gekozen planfiguur geeft aan het college extra mogelijkheden om tot een planontwikkeling in overeenstemming met hetgeen het Masterplan beoogd te komen. In dit opzicht is de rechtszekerheid juist toegenomen.
(3) Met de wijziging is de flexibiliteit om te reageren op ontwikkelingen in de woningmarkt toegenomen. Hierbij wordt onder meer gewezen op de wijzigingsbevoegdheid waarvan onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk gebruik kan worden gemaakt.
(4) Centrale thema van het Masterplan is een evenwicht te bereiken tussen natuurontwikkeling en wonen. De gekozen planfiguur is hiermee niet in tegenspraak.
- d. Zienswijze 3-juridische bezwaren wijzigingsbevoegdheid:
(1) Gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan de realisering van specifieke woonmilieus, zoals kreekrugkamers of waterparel 3 rioteilanden. Hiermee kan worden ingespeeld op de fasering van het woningbouwprogramma wat betreft de verschillende stedenbouwkundige milieus per gebied. Er is geen volgtijdelijkheid aangegeven omdat in de huidige markt een grote mate van flexibiliteit gewenst is.
(2) De voorwaarden onder welke omstandigheden en in welke gevallen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zijn duidelijk in artikel 6.6 aangegeven. De bevoegdheid geldt voor de gehele planperiode.
(3) De bevoegdheid tot wijziging leidt tot een aanvaardbare structuur van het plan die niet strijdig is met de doeleinden van het Masterplan . Bevoegdheden ex artikel 3.6 Wro zijn daarom geëigend.
(4) Met inachtneming van het woningbouwprogramma is gekozen voor een planfiguur met meer flexibiliteit in de tijd.
Overeenkomstig art. 3.6 lid 2 Wro kan een wijzigingsbevoegdheid tevens een uitwerkingsplicht inhouden.
- e. Zienswijze 4-uitwerkingsplicht: de regels in artikel 12.3 zijn voldoende concreet om het woningbouwprogramma en de beoogde stedenbouwkundige milieus uit het Masterplan –met behoud van flexibiliteit en ruimte voor creativiteit- te verwezenlijken.
- f. Zienswijze 5-fasering planvoorschrift 6.6.1: primair wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder punt d. (1) en (2). Een in de tijd dwingende fasering is bewust niet opgenomen teneinde actief op ontwikkelingen te kunnen inspelen.
 - g. Zienswijze 6-fasering planvoorschrift 12.3.1: Deze bepaling bevat de algemene voorwaarden voor het opstellen van een uitwerkingsplan of uitwerkingsfase, die onder meer inhouden dat de uitwerking onderdeel is van een verkaveling die aansluit op de planvorming in de omgeving en een uitdrukking is van de specifieke stedenbouwkundige milieus overeenkomstig het

Masterplan zoals bepaald in de uitwerkingsregels onder artikel 12.3.

- h. Zienswijze 7-fasering vanuit plandeel Nieuwerkerk aan den IJssel: verwezen wordt naar hetgeen onder punt f is opgemerkt. Er wordt geen dwingende fasering opgelegd. Mits aan de voorwaarden in de regels van het plan kan worden voldaan, is een planontwikkeling zoals omschreven door de GOM ZPP niet door het bestemmingsplan onmogelijk gemaakt.
- i. Zienswijze 8-artikel 10.1 planvoorschriften: de bestemmingomschrijving "Wonen" geldt voor private gronden met bestaande bebouwing. Openbaar groen en nutsvoorzieningen komen voor in het openbaar gebied. Het is daarom niet gewenst dat deze functies mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming wonen.
- j. Zienswijze 9-artikel 10.3.2 planvoorschriften: evenals in artikel 10.6.1 sub k wordt een inhoudsmaat van 750 m³ genoemd. Dit betreft bestaande woningen en percelen met een normstelling voor de inhoud van een woning overeenkomstig het buitengebied.
- k. Zienswijze 10-artikel 12.1.1 sub a planvoorschriften: een hoofduitgangspunt voor de ontwikkeling Zuidplas Rode waterparel is dat in het dunne en dure segment wordt gebouwd met een woningdichtheid van maximaal 9 woningen per hectare. Met het toestaan van rijtjeswoningen wordt deze doelstelling niet gehaald. Rijtjeswoningen zijn daarom niet gewenst.
- l. Zienswijze 11-artikel 12.3.8 planvoorschriften: in dit voorschrift zijn maximaal 2 horecavoorzieningen opgenomen. Een toevoeging dat deze bedoeld zijn voor bewoners van het plangebied is juridisch in het kader van dit bestemmingsplan niet mogelijk.
- m. Zienswijze 12-artikel 12.4.2 planvoorschriften: met het opnemen van maximale goot- en bouwhoogten wordt differentiatie in stedelijke milieus nagestreefd. Binnen de maxima is ruimte voor individuele woonwensen.

Beantwoording gemeente exploitatieplan

- a) Met koppeling aan de fasering van het woningbouwprogramma wordt bedoeld afhankelijkheid van het opnamevermogen van de (dure / topdure) woningmarkt. Factoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van het gebied zijn de aanleg van de ontsluiting, het moment van realiseren van de aansluiting op de Moordrechtboog en de aanwezigheid van een hindercirkel (van de varkenshouderij). Er is bewust gekozen om nog geen fasering vast te leggen, om een zo groot mogelijke flexibiliteit te behouden.
- b) Het globale karakter van de exploitatieopzet komt juist tot uiting in het niet verder uitwerken van de exploitatieopzet.
- In artikel 6.13 lid 1 sub c Wro is aangegeven dat een exploitatieopzet dient te bevatten:

1. (voor zover nodig) een raming van de inbrengwaarden van de gronden
2. een raming van andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zou komen (planschade)
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden
5. (voor zover nodig) een fasering
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ten aanzien van de inbrengwaarde wordt in artikel 6.2.3 Bro gesteld dat deze bestaat uit:

1. de waarde van de gronden en te slopen opstallen binnen het exploitatiegebied (sub a en b)
2. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (sub c)
3. de kosten van sloop, verwijderen en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (sub d)

Op basis van bovenvermelde regelgeving wordt in de exploitatieopzet melding gemaakt van de raming van de inbrengwaarde (artikel 6.2.3 sub a, b en c Bro), sloopwerkzaamheden (artikel 6.2.3 sub d Bro), planschade (artikel 6.13 lid 1 sub c Wro) en overige kosten (artikel 6.13 lid 1 sub c Wro). De in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet is naar het oordeel van de gemeente dan ook opgesteld conform de in de Wro en Bro opgenomen regels, maar desalniettemin globaal van opzet.

- c) Naar de mening van de gemeente past de huidige toelichting bij het globale karakter van het exploitatieplan. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal het exploitatieplan worden herzien en de exploitatieopzet navenant worden uitgewerkt en toegelicht.
- d) Als uitgangspunt is gehanteerd dat de ontwikkeling van plandeel Midden (vooralsnog) beperkt blijft tot de aanleg van in het bestemmingsplan opgenomen water- en natuurelementen. De kosten van inrichting en verwerving van de noodzakelijke gronden zijn opgenomen in het exploitatieplan.
- e) De onderdeel van het exploitatieplan uitmakende exploitatieopzet laat een rendabele ontwikkeling zien. De uitkomsten zijn mede afhankelijk van de te hanteren uitgangspunten.

- f) Het opstellen van een exploitatieplan is de verantwoordelijkheid van de gemeente. De zienswijze waarin door GOM ZPP wordt gepleit voor het inschakelen van onafhankelijke deskundigen wordt door de gemeente dan ook voor kennisgeving aangenomen.
- g) Bij de herziening en nadere uitwerking van het exploitatieplan zal door de gemeente toepassing worden gegeven aan de regels opgenomen in de artikelen 6.14 en 6.15 lid 3 Wro. Het exploitatieplan zal overeenkomstig worden aangepast.
- h) In het exploitatieplan is opgenomen dat bij herziening en nadere uitwerking toepassing zal worden gegeven aan de artikelen 6.14 en 6.15 lid 3 Wro (zie beantwoording zienswijze 18). Dit betekent dat in alle andere gevallen dan genoemd in artikel 6.15 lid 3 toepassing wordt gegeven aan artikel 6.14 Wro. Gelet op het globale karakter van het huidige exploitatieplan zal de uitwerking daarvan door de gemeente worden beschouwd als een wijziging van een structureel onderdeel van het plan.

Wat betreft de beantwoording van de inspraakreactie wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording in Bijlage 1 van de toelichting: Nota Inspraak en Overleg onder punt 7.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassing.

7. Gemeente Rotterdam, dS+V, Postbus 6699, 3002 AR Rotterdam

(deze zienswijze is niet ontvankelijk, maar de gemeenten Nieuwerkerk aan den IJssel acht het van belang deze zienswijze toch te behandelen).

Samenvatting

- a. De zienswijze heeft betrekking op de ontwerpbestemmingsplannen Zuidplas West en Rode Waterparel alsmede de MERren. Wat betreft het plan rode Waterparel is de zienswijze gericht op het woningbouwprogramma.
- b. In het vastgestelde Startpakket 2010-2020 zijn aan het deelgebied Rode waterparel 1.300 woningen toebedeeld ten behoeve van landelijk wonen. Indiener van de zienswijze stelt vast dat het bestemmingsplan uitgaat van ten hoogste 1.500 woningen in het uit te werken gebied. Tegelijkertijd zijn slechts 800 woningen direct bestemd hetgeen niet overeenkomt met de behoefte vanuit de stadsregio aan woningen van het type landelijk woonmilieu.
- c. Met betrekking tot artikel 12.3.2 onder d. wordt een beroep gedaan om het woningbouwprogramma een grotere differentiatie in prijsklasse mee te geven.

Beantwoording

- a. Van deze opmerking heeft de gemeente kennisgenomen.
- b. In het vigerende streekplan Zuid-Holland Oost, tweede partiële herziening, is het plangebied Rode Waterparel aangewezen als ontwikkelingsgebied groen wonen. Volgens het Startpakket mag de dichtheid van dit ontwikkelingsgebied maximaal 9 woningen per ha bedragen. Gelet op de omvang van het in het streekplan opgenomen gebied (ruim 180 ha) kunnen in de Rode Waterparel zonder afbreuk te doen aan het woonmilieu landelijk wonen 1.500 woningen worden gebouwd.
De reden achter het feit dat slechts 800 van de 1.500 woningen direct zijn bestemd is de afzetbaarheid van het betreffende (dure) woningsegment in de markt. Als blijkt dat afzetbaarheid de huidige verwachtingen overtreft, zal door een bestemmingsplanwijziging het realiseren van het resterende woningaantal worden mogelijk gemaakt.
- c. Er is reeds enige differentiatie toegepast in het beoogde woningbouwprogramma van de Rode Waterparel. Momenteel wordt in de (vertrouwelijke) grondexploitatie onder het plan uitgegaan van woningen in de categorieën midden / duur / topduur in verhouding 17,5% / 60% / 22,5%. Overigens menen wij dat het beoogde woonmilieu in lage dichtheden vrijwel synoniem is met het dure en topdure prijssegment.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassing.

(AMBTSHALVE) WIJZIGINGEN

Verwezen wordt naar (Ambtshalve)wijzigingen opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

Delft, mei 2009

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 4: Begrippenlijst Externe Veiligheid

BIJLAGE 4: BEGRIPPENLIJST BIJ PARAGRAAF 4.11 EXTERNE VEILIGHEID (BRON: MILIEUDIENST MIDDEN-HOLLAND)

- | | | |
|---|-----------------------|--|
| 1 | groepsrisico | <p>Het groepsrisico is de kwantitatieve beschrijving van het risico op een ramp door een zwaar ongeval met een activiteit met gevaarlijke stoffen. Men spreekt van een groepsrisico als er meer dan 10 doden kunnen vallen.</p> <p><i>Definitie circulaire RVGS: het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.</i></p> |
| 2 | plaatsgebonden risico | <p>De overlijdenskans die een burger loopt die op een bepaalde afstand van de buisleiding aanwezig is waarbij de afstand zodanig moet worden gekozen dat aan de wettelijke norm voor die overlijdenskans wordt voldaan.</p> <p>Om zeker te stellen dat in de praktijk de overlijdenskans niet boven de norm ligt wordt de overlijdenskans gebaseerd op het volgende gedrag.</p> <ul style="list-style-type: none">de burger is onafgebroken op die plaats aanwezig.de burger is volledig onbeschut op die plaats.de burger vertoont gedurende maximaal 30 minuten geen vluchtgedrag als het ongeval plaatsvindt en zoekt geen bescherming als hij aan de effecten komt bloot te staan. <p>De periode waarvan bij de kansberekening wordt uitgegaan is een aanwezigheid op die plaats van één jaar.</p> <p><i>Definitie concept Besluit transportroutes externe veiligheid art. 1 lid 1 onderdeel j: Plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een transportroute, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op de transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.</i></p> |
| 3 | inherente veiligheid | <p>Elk technisch systeem is voorzien van technische en organisatorische maatregelen. Een aardgasleiding bijvoorbeeld wordt ontworpen voor een bepaalde druk, er zijn detectiesysteem voor het plotseling wegvallen van de druk waardoor afsluiters dichtgaan, etc. Organisatorisch e maatregelen zijn verankerd in een wettelijke regeling: de Grondroerdersregeling. Inspectiemethoden van de buisleiding eigenaar/exploitant zijn eveneens aanwezig. Voornoemde maatregelen vormen samen de inherente veiligheid.</p> |

- | | | |
|---|------------------|---|
| 4 | invloedszone | De afstand tot de as van de transportroute die bepaald wordt door de grens waarop het nog juist mogelijk is om te overlijden aan het schadelijk effect waaraan een persoon wordt blootgesteld bij het zwaarste geloofwaardige ongeval. |
| 5 | invloedsgebied | Het gebied aan weerszijden van de transportroute dat begrensd is door de invloedszone en een lengte van 1 kilometer plus 2x de invloedszone |
| 6 | oriëntatiewaarde | De oriëntatiewaarde is een kans betrokken op de omvang van een ramp uitgedrukt in doden! De oriëntatiewaarde is weergegeven als een lijn die de relatie aangeeft tussen de kans en een N-aantal of meer doden. Deze lijn geldt als referentiewaarde voor het groepsrisico. Het streven dient namelijk gericht te zijn om het groepsrisico zo beperkt mogelijk te houden; in elk geval zo veel mogelijk onder de oriëntatiewaarde. |

Oriëntatiewaarde volgens begripsomschrijving Handreiking Verantwoording groepsrisico:

Eén van de criteria die betrokken moet worden bij het invulling geven aan de verantwoordingsplicht.

- | | | |
|---|------------------------------|--|
| 7 | bijzonder kwetsbare objecten | Kwetsbare objecten waarin personen verblijven met een verminderd vermogen van zelfredzaam gedrag door lichamelijke, geestelijke of andere beperkingen. Voorbeelden zijn: ziekenhuizen, psychiatrische inrichtingen, gevangenissen, kinderdag verblijven, verzorgingshuizen, basisscholen. |
| 8 | veiligheidszone | <p>Een afstand tot een transportroute voor gevaarlijke stoffen die gebaseerd is op bepaalde specifieke schadelijke of fysieke effecten die kunnen ontstaan bij een zwaar ongeval. De veiligheidszone heeft de functie om bepaalde objecten te beschermen tegen de effecten die kunnen optreden door ze te weren uit de veiligheidszone. Buiten de veiligheidszone die in de verbeelding (plankaart) is aangegeven is nog een bepaald restrisico aanwezig .</p> <p>De zone (veiligheidszone 1) is zodanig gekozen dat aanwezigheid in een gebouw een hoge mate van bescherming biedt tegen een explosie van een LPG-tankwagen en brand van een benzinetankwagen of tankwagens gevuld met andere vergelijkbare brandbare vloeistoffen.</p> |