

*Gemeente Vlist  
kern Haastrecht*

*bestemmingsplan  
Bos en Water 2010*



25 mei 2010

*Gemeente Vlist – bestemmingsplan Bos en Water 2010  
Vastgesteld op 25 mei 2010*

**Adviesbureau Mol – van Zelst  
Rijksstraatweg 54  
4254 XG SLEEUWIJK  
telefoon (0183) 30 49 40**

# ***Toelichting***

*Gemeente Vlist – bestemmingsplan Bos en Water 2010  
Vastgesteld op 25 mei 2010*

|

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	7
<b>2. Beleid</b>	11
2.1. Algemeen	11
2.2. Provinciaal beleid	11
2.3. Regionaal beleid	13
2.4. Gemeentelijk beleid	15
<b>3. Natuur, landschap, cultuurhistorie</b>	18
3.1. Natuur	18
3.2. Landschap	19
3.3. Cultuurhistorie	20
<b>4. Milieu, veiligheid, verkeer en recreatie</b>	22
4.1. Bodemkwaliteit	22
4.2. Geluidhinder	22
4.3. Externe veiligheid en milieuzonering	23
4.4. Luchtkwaliteit	25
4.5. Verkeer en parkeren	26
4.6. Recreatie	28
<b>5. Waterhuishouding</b>	29
5.1. Resultaten van de watertoets	29
5.2. De verwerking van de watertoets in het bestemmingsplan	30
<b>6. Stedenbouwkundig plan en inrichtingsvoorstel natuurontwikkeling</b>	31
6.1. Stedenbouwkundig plan	31
6.2. Inrichtingsvoorstel natuurontwikkeling	33
<b>7. Economische uitvoerbaarheid</b>	37
<b>8. Juridische vormgeving</b>	37
8.1. Motivering planvorm	37
8.2. Opzet van de regels	37
8.3. Toelichting op de voorschriften	38
<b>9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	40
9.1. Inspraak	40
9.2. Overleg	40

## Bijlagen

### In het plan opgenomen bijlagen

- Brief Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard d.d. 5 februari 2009

### Losse bijlagen

1. **Oranjewoud**, Verkeerscirculatieplan Stolwijk en Haastrecht, 16 juli 2007;
2. **Aqua – Terra Nova BV**: Eco – effect scan projectlocatie “Bergvliet 4e fase” te Haastrecht, 29 augustus 2005, projectnummer 05/Aqua-Terra Nova 291/MZ;
3. **Aqua – Terra Nova B.V.**: briefrapportage actualisatie flora- en fauna – onderzoeken, 11 september 2009;
4. **Aqua – Terra Nova BV**: Eco – effect scan landschapselement te Haastrecht, 06 januari 2009, 07/AQT518c/CG;
5. **Aqua – Terra-Nova BV**: Nader onderzoek Ecologie Projectlocatie “Bergvliet 4<sup>e</sup> fase” te Haastrecht, 9 december 2005, 05/Aqua-Terra Nova 610/NO;
6. **Zoogdiervereniging VZZ**: Vleermuizen in het projectgebied “Bos en Water” te Haastrecht, juni 2006, rapportnr. 2006.14;
7. **Aqua – Terra Nova BV**: inventarisatie rugstreppadden projectlocatie “Bos en Water” te Haastrecht, 30 mei 2006, 06/Aqua-Terra Nova 294/NO;
8. **Van den Bijtel ecologisch onderzoek**: Nee, tenzij-toets watercompensatie in bos Bisdom van Vliet Bestemmingsplan Bos en Water, mei 2008, Beopublicatie 200825;
9. **Ministerie LNV**: ontheffing, 22 mei 2006, FF/75C/2006/0155;
10. **Landschapsbeheer Zuid-Holland**: 27 oktober 2006, Notitie Nadere beschouwing vier alternatieven voor de watercompensatie nieuwbouwwijk Bos en Water te Haastrecht;
11. **Landschapsbeheer Zuid-Holland**: 28 november 2006, Voorstel herinrichting zuidelijk deel Haastrechtse bos en voormalig baggerdepot tegenover zwembad de Loete t.b.v. watercompensatie nieuwbouwwijk Bos en Water te Haastrecht;
12. **Archeo West BV**: Archeologische toets onderzoekslocatie “Bergvliet 4<sup>e</sup> fase” te Haastrecht, 19 juli 2005, projectnummer 20052014;
13. **Archeo West BV**: 10 juli 2007, kenmerk 2007.2017, Archeologische toets locatie voormalig baggerdepot te Haastrecht;
14. **Aqua – Terra Nova BV/AV consulting BV**: Akoestisch onderzoek nieuwbouw Bos & Water te Haastrecht, 12 januari 2009, AV.0396W-3;
15. **Aqua – Terra Nova BV**: Onderzoek externe veiligheid en milieuaspecten “Bos en Water” te Haastrecht, 20 januari 2009, rapportnummer 08/AQT801b/TD;
16. **Aqua – Terra Nova BV**: Luchtkwaliteitsonderzoek “Bos & Water” te Haastrecht, 13 januari 2009, rapportnummer AV.0396L-3;
17. **BMA Milieu**: Verkennend bodemonderzoek en waterbodemonderzoek Bergvlietlaan Haastrecht,
  - a. rapportnummer NEN.20050166, 22 september 2005;
  - b. rapportnummer 20050166.2, 5 oktober 2006;
18. **BMA Milieu**: historisch onderzoek locatie voormalig baggerdepot ten westen van de Bredeweg te Haastrecht, gemeente Vlist, referentie HO.20070154, 4 juli 2007;
19. **Aqua – Terra Nova B.V.**: Waterstudie projectplan “Bos en Water” te Haastrecht, 23 januari 2009, 08/AQT766/MP;
20. **CROW**, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, publicatie 182, september 2008;
21. **Maat architecten BNA**, Bezonningsstudie ‘Bos en Water’ Haastrecht, 20 december 2007;
22. **Maat architecten BNA**, bezonningsstudie ‘Bos en Water’ Haastrecht, 5 februari 2010;
23. **Adviesbureau De Haan BV**: Briefrapportage 24 maart 2010, M.10.277/7886.

## 1. Inleiding

### **Aanleiding en doel van dit bestemmingsplan**

De gemeente Vlist heeft het voornemen om samen met de Ontwikkelingscombinatie Bergvliet Haastrecht v.o.f. de nieuwbouwwijk Bos en Water te realiseren. De nieuwbouwwijk ligt in het zuidwestelijk deel van de kern Haastrecht, tussen de bestaande wijk Bergvliet en het bos Bisdome van Vliet. De realisatie van deze wijk is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom is dit bestemmingsplan Bos en Water 2010 noodzakelijk.

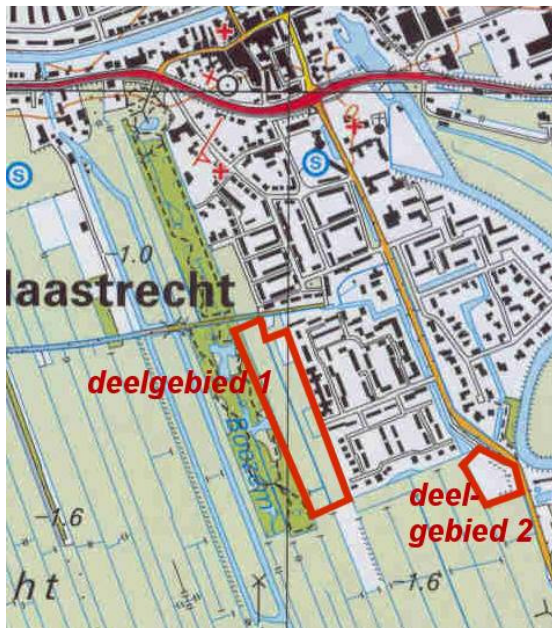
Met de realisatie van de nieuwbouwwijk Bos en Water wil de gemeente uitvoering geven aan haar woningbouwprogramma. Om te kunnen bouwen voor de eigen bevolking moeten alle locaties binnen de bestaande contouren benut worden. Dit is vastgelegd in de woonvisie en de Structuurvisie Vitaal Vlist. Daarnaast zal de gemeente Vlist haar bijdrage moeten leveren aan de provinciale bouwopgave. Het plan voorziet in de realisatie van circa 80 woningen, waaronder circa 20 huurwoningen, met name geschikt voor senioren en starters. De overige woningen zijn koopwoningen in het goedkope, middendure en dure marktsegment. Om deze opgave te kunnen realiseren is samenwerking met marktpartijen onontbeerlijk.

Voorts dient ook voldoende waterberging te worden gerealiseerd. Na studie door Landschapsbeheer Zuid-Holland is besloten om dit te realiseren op twee plaatsen: in een strook langs het bos Bisdome van Vliet en ter plaatse van het voormalig baggerdepot. Door een herinrichting kunnen de ecologische én recreatieve kwaliteit van beide gebieden verbeterd worden. Bovendien bestaat vanuit de gemeente Vlist de wens om ter plaatse van het voormalig baggerdepot niet alleen een waterberging aan te leggen, maar het hele perceel om te vormen tot een ecologisch én recreatief meer waardevol landschapselement. Dit bestemmingsplan maakt de inrichtingsmaatregelen langs het bos Bisdome van Vliet en ter plaatse van het voormalig baggerdepot (thans: het Landschapselement) mogelijk.

### **Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied bestaat uit twee delen, deelgebied 1 en deelgebied 2. Het grootste gedeelte, deelgebied 1, omvat de gronden waar de woningen zullen worden gebouwd en een klein deel van het bos Bisdome van Vliet.

Deelgebied 2 omvat de locatie van het landschapselement waar het grootste gedeelte van de waterberging voor de het plangebied gerealiseerd zal worden.



De nieuwbouwlocatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Haastrecht, tussen het bos Bisdome van Vliet en de bestaande woningen van de wijk Bergvliet. Dit deel wordt aan de noordkant begrensd door de Korte Tiendweg; aan de zuidkant grenst het plangebied aan het agrarisch gebied. Het landschapselement ligt tegenover zwembad de Loete aan de zuidoostelijke zijde van de kern Haastrecht, ten westen van de Bredeweg (de weg ten zuiden van Haastrecht richting Vlist). De ligging van het plangebied is weergegeven op figuur 1.

figuur 1: ligging plangebied en deelgebieden

### Beschrijving huidige situatie

#### Deelgebied 1

Het grootste deel van deelgebied 1 bestaat uit een (intensief beweide) grasland met twee brede sloten. Een klein deel van het weiland, grenzend aan de Bergvlietlaan, wordt niet gebruikt voor beweiding en ligt braak.

De meest oostelijke strook van het bos Bisdome van Vliet is een bosrand met – gedeeltelijk - een schouw- dan wel wandelpad. Bijzondere plantensoorten zijn hier niet waargenomen. In het bos liggen een aantal waterpartijen die niet of onvoldoende aangesloten zijn op het overige oppervlaktewater. Deze situatie kan gevolgen hebben voor onder andere de waterkwaliteit en de visstand.

#### Deelgebied 2

Deelgebied 2 (het landschapselement) is ruim 4.500 m<sup>2</sup> groot en bestaat voor het grootste deel uit grasland. Op het zuidoostelijke en zuidelijke deel is begroeiing aanwezig van hoge schietwilgen (*Salix Alba*). Het deel direct noordelijk van de wilgenbeplanting wordt thans mede gebruikt als extra parkeerruimte voor het zwembad. Ook dient het perceel als overpad voor een agrariër. Aan de noord-, west- en zuidzijde is het perceel begrensd door sloten, aan de noordoostelijke zijde ligt een fietspad en staat enige opgaande beplanting.

#### Omgeving

Aan de westzijde van deelgebied 1 ligt het bos Bisdome van Vliet. Dit bos is aangelegd in de jaren 80. In het bos ligt ook een aantal vijvers met stilstaand water. Deelgebied 1 wordt van dit bos gescheiden door een sloot. Het bos is voorzien van een dicht net aan wandelpaden.

Aan de noordkant wordt deelgebied 1 begrensd door de Korte Tiendweg. Dit is een voet/fietspad dat de woningen in Bergvliet verbindt met het buitengebied en het bos. Ten noorden van deelgebied 1 ligt een groot speelveld. Aan de oostkant liggen de woningen van de wijk Bergvliet. De woningen grenzen met de achter- en zijerven aan de sloot, die de huidige wijk scheidt van het plangebied. Aan de zuidkant grenst deelgebied 1 aan het open agrarisch gebied.

Deelgebied 2 grenst aan de oost- en noordoostzijde aan de Bredeweg. Aan de noordkant ligt water. Aan de west- en zuidkant ligt het veenweidegebied van den Krimpenerwaard.



*Gemeente Vlist – bestemmingsplan Bos en Water 2010  
Vastgesteld op 25 mei 2010*



### **Wijziging van de naam**

Tot februari 2006 had dit bestemmingsplan de naam “Bergvliet Vierde fase”. Daarna is de naam veranderd in “Bos en Water”. In een aantal onderliggende rapporten dat is opgesteld vóór februari 2006 wordt dus als naam “Bergvliet Vierde fase” vermeld.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 zal worden ingegaan op het relevante beleid van rijk, provincie, regio en gemeente en op de geldende bestemmingsplannen. Er wordt aangegeven op welke wijze de ontwikkeling van het plangebied in dit beleid past.

Hoofdstukken 3 en 4 gaan in op de bestaande situatie: in hoofdstuk 3 worden de bestaande natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden beschreven. Hoofdstuk 4 is een beschrijving van de relevante milieu-aspecten, waarmee bij de ontwikkeling van het plangebied rekening gehouden moet worden.

Hoofdstuk 5 is een beschrijving van de waterhuishouding en geeft de resultaten van de wettelijk verplichte watertoets weer. Zowel de huidige als de toekomstige waterhuishoudkundige situatie komen hierin aan de orde.

Hoofdstuk 6 gaat in op de toekomstige situatie in het plangebied: het bevat een beschrijving van de stedenbouwkundige aspecten en een mogelijke toekomstige inrichting van de zone water en oevers met natuurontwikkeling. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid; Hoofdstuk 8 is een beschrijving van de juridische vormgeving. Hoofdstuk 9 beschrijft de resultaten van de inspraak op basis van de inspraakverordening en het overleg ex artikel 3.1.1. Bro.

## 2. Beleid

### 2.1. Algemeen

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. Een van de belangrijkste wijzigingen is dat gedeputeerde staten van de provincie geen goedkeuring meer verleent aan bestemmingsplannen. Daarnaast bindt het rijksbeleid alleen het Rijk en het provinciaal beleid alleen de provincie. Indien gemeenten bestemmingsplannen vaststellen die het rijks- en provinciaal belang raken wordt aan de gemeente gevraagd daarmee rekening te houden. Om te voorkomen dat per 1 juli 2008 rijks- en provinciale ruimtelijke plannen zouden komen te vervallen is in de Invoeringswet Wro bepaald dat de planologische kernbeslissingen van het Rijk en de streekplannen van de provincie na 1 juli 2008 de status van Rijksstructuurvisie respectievelijk provinciale structuurvisie hebben.

### 2.2. Provinciaal beleid

#### **Integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening en Voorontwerp verordening Ruimte**

De provincie ontwikkelt een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland, en een verordening Ruimte. In de "Visie op Zuid-Holland" beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Samen met inwoners en betrokken partijen wil de provincie het toekomstbeeld van Zuid-Holland gaan invullen. Het ontwerp is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 28 april 2009. In de integrale structuurvisie en het voorontwerp van de Verordening ruimte wordt vastgehouden aan de rode contouren. Verstedelijking is alleen binnen de contouren toegestaan. Daarbuiten is verstedelijking uitgesloten.

#### **Streekplan Zuid-Holland-Oost<sup>1</sup>**

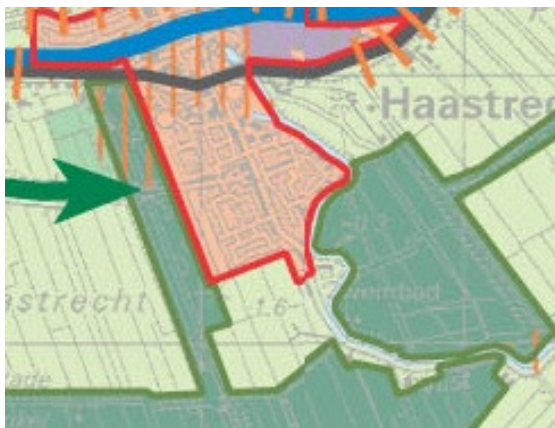
Streekplan Zuid-Holland Oost is vastgesteld door Provinciale Staten op 12 november 2003. Zowel deelgebied 1 als deelgebied 2 zijn voorzien van de aanduiding "stads- en dorpsgebied", met daaromheen een rode contour. Dorpsuitbreidingen dienen binnen de rode contour te worden gerealiseerd. De benodigde ruimte voor waterberging moet in principe binnen de bebouwingscontouren gevonden worden. Dit is ook het geval, verwezen wordt naar hoofdstuk 5. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS) inzake de herziening van streekplan Zuid-Holland Oost<sup>2</sup> is op 28 juni 2006 door Provinciale Staten een herziening vastgesteld die betrekking heeft op de juridische status van de contouren. In deze partiële herziening "reparatie bebouwingscontouren" zijn de contouren niet langer aangemerkt als concrete beleidsbeslissing, maar als "structurerend element". De ligging van de contour rond het plangebied is hierbij niet veranderd.

In de tweede partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost is de kwantitatieve sturing van het volkshuisvestingsbeleid via zogenoemde woningbouwcontingenten losgelaten. Woningbouw binnen het stedelijk gebied is sindsdien niet meer afhankelijk van een streekplan-programma. De sturing door middel van bebouwingscontouren is wel gehandhaafd. Voor de gemeenten betekent dit een grotere vrijheid, maar ook een grotere verantwoordelijkheid. De Krimpenerwaard- gemeenten K5, waaronder de gemeente Vlist hebben de toekomstige bouwmogelijkheden verantwoord in de subregionale woonvisie en de gemeentelijke structuurvisie "vitaal Vlist". In de paragrafen 2.2. en 2.3. wordt daar nader op ingegaan.

<sup>1</sup> Streekplan Zuid-Holland Oost, provincie Zuid-Holland, 12 november 2003

<sup>2</sup> ABRS 8 december 2004, nr 200308003/1/R1

Het bos Bisdome van Vliet is op de streekplankaart voorzien van de aanduiding “natuurgebied” en daarnaast van een groene contour. Binnen die contouren geldt het nee-tenzij principe. Dit principe geldt bij besluiten over bijvoorbeeld het verleggen van een bebouwingscontour, en bij andere grote projecten zoals het aanleggen of uitbreiden van infrastructuur of het realiseren van glastuinbouwbedrijven. Dergelijke ontwikkelingen die de natuurwaarden en kenmerken van die gebieden bedreigen zijn binnen of in de nabijheid van de door groene contouren begrensde natuurgebieden niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven beschikbaar zijn en er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang. Om vast te stellen of er mogelijk sprake zou kunnen zijn van een aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, is een nee, tenzij-toets uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.



uitsnede streekplankaart



uitsnede contour

Het gedeelte van het bos Bisdome van Vliet dat is gelegen ten noorden van de Tiendweg is voorzien van de streekplanaanduiding “Beschermd stads- of dorpsgezicht”; deze aanduiding ontbreekt op het deel van het bos dat gelegen is ten zuiden van de Korte Tiendweg, en heeft dus geen betrekking op het plangebied.

Het plangebied Bos en Water is onderverdeeld in deelgebied 1 en deelgebied 2. Deelgebied 1 is gelegen binnen de rode contour voor zover dat ziet op bebouwing. De strook binnen deelgebied 1 welke direct aan de westzijde achter de bebouwing is gelegen heeft de bestemming “Water-natuur” en is in het streekplan gelegen binnen de aanduiding “Natuurgebied”. Deelgebied 2 is volledig binnen de rode contour gelegen.

### Woonvisie Provincie Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland worden op dit moment te weinig nieuwe woningen gebouwd<sup>3</sup>. Een tweede knelpunt op de woningmarkt is dat de doorstroming van huur naar koop vrijwel tot stilstand is gekomen. De provincie gaat ervan uit dat de ‘eigen behoefte’<sup>4</sup> leidt tot een jaarlijkse vraag van ruim 12.000 nieuwe woningen in de gehele provincie.

De provincie zet zowel in op het bijbouwen van betaalbare woningen; als op het bieden van alternatieven aan “scheefwoners”. Dit betekent dat koopkrachtige huishoudens, die in een goedkope woning wonen, in de gelegenheid gesteld dienen te worden een meer passende woonruimte te verwerven. Ook de gemeenten in het Groene Hart hebben een taakstelling de problematiek op de provinciale woningmarkt op te lossen. De ontwikkeling van Bos en Water is in overeenstemming met dit beleid.

<sup>3</sup> Ontleend aan: Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014, vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 26 januari 2005

<sup>4</sup> Een kernbegrip in de bepaling van de woningbehoefte per gemeente, per regio en voor de provincie, is de ‘eigen behoefte’. Deze is samengesteld uit: a) de behoefte, die voortvloeit uit de groei van de bevolking (geboorteoverschot); b) het saldo van de migratie uit en naar het buitenland.

### **Ecologische hoofdstructuur en Vogel- en Habitatrichtlijn**

Het bos Bisdrom van Vliet maakt deel uit van de provinciale Ecologische hoofdstructuur (PEHS), zowel als bestaand natuurgebied als ecologische verbindingszone. Voorts ligt het bos in de nabijheid van de (toekomstige) natuurgebieden Polder De Hoge Boezem, Het Zijdegat en Polder Hoog-Bilwijk-Oost. In dit laatste gebied, dat ten zuiden van het bos en het plangebied ligt, is reeds 40 ha verworven en zullen de volgende 100 ha binnen afzienbare tijd worden aangekocht. Door uitvoering te geven aan het bestemmingsplan worden er kansen gecreëerd om de functie van het plangebied als een onderdeel van de ecologische hoofdstructuur te verbeteren. De inrichting kan immers beter worden afgestemd op de natuurdoeltypen, zoals die onder andere genoemd zijn in het Natuurgebiedsplan. In paragraaf 6.2. wordt een inrichtingsvoorstel gedaan. Noordelijk van Haastrecht op ongeveer 2 km van het plangebied bevindt zich een Habitat- en Vogelrichtlijngebied. Het plangebied en de beoogde ontwikkelingen daarbinnen vallen buiten de externe werkingssfeer van dit Vogelrichtlijn gebied.

## **2.3. Regionaal beleid**

### **Integrale regiovisie Midden Holland**

Op 20 februari 2002 heeft het algemeen bestuur van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland de Integrale Regiovisie Midden-Holland "Van gelaagde naar geslaagde kwaliteit" vastgesteld. Hierin is aangegeven dat vanuit de migratietaakstelling "saldo nul" in de gehele regio een kwalitatieve woningbehoefte te constateren is van circa 750 woningen per jaar. Voor de Midden-Hollandgemeenten (en dus ook voor de Krimpenerwaardgemeenten) is het van essentieel belang dat het draagvlak voor voorzieningen, de bestaande werkgelegenheden en een evenwichtige bevolkingssamenstelling worden behouden. Een toekomstperspectief waarbij voor de Krimpenerwaard eenzijdig de nadruk wordt gelegd op de groene waarden van het gebied en waarbij onvoldoende aandacht wordt gegeven aan wonen, werken en zorg voor de inwoners is niet acceptabel. Met circa 1.700 woningen tot 2015 kan het inwonertal van Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk en Vlist constant gehouden worden. De ontwikkeling van Bos en Water is hiermee in overeenstemming.

### **Subregionale woonvisie K5 "Vitaliteit en kwaliteit door samenwerking"**

Deze visie dateert van 23 augustus 2007 en is opgesteld door de K5-gemeenten in de Krimpenerwaard (Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist).

#### *Beleid*

De hoofddoelstelling in het woonbeleid van de K5 is het behoud van vitale, leefbare kernen en de daarbij behorende bevolkingsopbouw, voor nu en in de toekomst. De subregionale woonvisie kan daaraan bijdragen, met name door de juiste woningbouw, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht.

#### *Kwantitatief woningbouwprogramma*

De K5 wil voldoende woningbouw realiseren om een bovenmatige vergrijzing en ontgroening tegen te gaan en de leefbaarheid in alle kernen te waarborgen. Niet alleen door de aantallen te bouwen woningen, maar ook door het soort woningen zal zoveel mogelijk worden gestuurd op de gewenste leeftijdsopbouw. Uitgangspunt is dat in ieder geval de grotere kernen bouwen voor tenminste een migratiesaldo 0, dat wil zeggen dat er is sprake van een evenwicht tussen vestiging en vertrek. Voor de raming van de woningbehoefte voor de gemeente Vlist tot 2020 betekent dit het volgende. Aanvankelijk was de raming op basis van migratiesaldo 0 voor de periode 2004 – 2020 403 woningen, maar voor de periode 2007 – 2020 is dit op basis van nieuwe ramingen bijgesteld naar 530 woningen.

Met dit woningbouwprogramma wordt tevens een bijdrage geleverd aan de beoogde economische ontwikkeling van de K5, die dient te leiden tot 2.500 nieuwe arbeidsplaatsen. Een belangrijke voorwaarde voor bedrijven om zich te vestigen is de beschikbaarheid van een voldoende woningaanbod.

In de Woonvisie is aangegeven dat de gemeente Vlist met uitsluitend de harde plannen over te weinig capaciteit beschikt om te voorzien in de woningbehoefte, uitgaande van migratiesaldo 0. Ook de helft van de zachte capaciteit zou voor 2020 moeten worden benut.

#### *Kwalitatief woningbouwprogramma*

Voorkomen moet worden dat jongeren vanwege een gebrek aan woningen wegtrekken. Daarmee wordt de sociale en economische vitaliteit van de subregio aangetast. Ook is het van belang dat voldoende woongelegenheden voor huishoudens van 30 tot 65 jaar beschikbaar is.

Gelet hierop is het nieuwbouwprogramma bedoeld voor verschillende groepen. De eerste groep is *kleine huishoudens en gezinnen tussen de circa 30 en 65 jaar*. Daarnaast wil de K5 in ieder geval de *starters* voldoende mogelijkheden bieden om in hun eigen omgeving een huur- of koopwoning te betrekken. Bij een ideale doorstroming zouden deze woningen vooral in de bestaande voorraad gevonden moeten kunnen worden. Een derde belangrijke groep zijn de *ouderen*. Voor deze doelgroep zijn momenteel onvoldoende geschikte (levensloopbestendige) woningen aanwezig. De Woonvisie noemt in dit kader niet alleen de realisering in nieuw te ontwikkelen woonwijken, maar ook het opplussen van de bestaande woningvoorraad, en sloop en nieuwbouw in de omgeving van de dorpscentra.

Geconstateerd kan worden dat het plan Bos en Water een bijdrage levert aan de realisatie van zowel het kwantitatief als het kwalitatief woningbouwprogramma. Om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren, is de bouw van Bos en Water dringend noodzakelijk.

#### **Visie stedelijk waterplan K5**

Dit document is opgesteld door Syncera Water in opdracht van de K5-gemeenten, het hoogheemraadschap van Rijnland, hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het rapport dateert van 20 februari 2007. De ambitie van het waterplan is dat het water in de kernen nog aantrekkelijker wordt om te gebruiken en van te genieten, zodat de kwaliteit van de kernen wordt versterkt. Voor het waterbeleid gelden – voor zover van toepassing op het plangebied – de volgende beleidsuitgangspunten:

- *Ruimte voor water bij ruimtelijke ingrepen*  
Om ervoor te zorgen dat er in de toekomst geen wateroverlast ontstaat, wordt er bij veranderingen voldoende ruimte vrijgemaakt om het regenwater vast te houden en te bergen. Ook wordt gezorgd dat het water voldoende snel afgevoerd kan worden. Van belang is in dit kader bijvoorbeeld een gescheiden rioolstelsel.
- *Waterproblemen niet afwentelen*  
Ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot problemen in het onderliggende watersysteem.
- *Ruime watergangen*  
Er wordt gestreefd naar een ruime maat voor watergangen. Hoe ruimer en aaneengeslotener, hoe meer 'zelfreinigend vermogen' het water heeft, des te beter voor de waterkwaliteit.
- *Een groen waternetwerk*  
Er wordt naar gestreefd om meer ruimte te geven aan watergebonden natuur in de kernen. De watergangen, groene oevers en andere groenstructuren in de kernen worden zoveel mogelijk met elkaar verbonden. Bij natuurvriendelijke oevers wordt de inrichting van de watergangen verbeterd en beter afgestemd op de wijk. Het herinrichten van de oever gebeurt niet overal, maar alleen op de plaatsen waar verbetering gewenst is en past in het stedenbouwkundig karakter van de wijk, en voor zover mogelijk uit een waterstaatkundig oogpunt.

Geconstateerd kan worden dat het plan met de realisatie van extra verbreed water met natuurvriendelijke oevers past binnen de ambities van het stedelijk waterplan.

## 2.4. Gemeentelijk beleid

### Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn thans twee regelingen van toepassing: het "Plan in Hoofdzaak voor het landelijk gebied der gemeente Haastrecht" en het bestemmingsplan "Landelijk gebied".

#### *Woningen*

Voor het deel waar de woningen worden gebouwd, inclusief de ten westen daarvan gelegen watergang is de vigerende regeling het "Plan in Hoofdzaak voor het landelijk gebied der gemeente Haastrecht"<sup>5</sup>. Dit plan dateert uit 1943. De gronden zijn bestemd voor "het agrarisch bedrijf, of voor de sportbeoefening, alsmede voor bebouwing ten dienste van, of in verband staande met deze bestemmingen". Deze bestemming laat vele, zo niet alle vormen van agrarische bedrijvigheid toe. Op deze gronden kan agrarische bebouwing worden opgericht, alsmede maximaal vier bedrijfswoningen van onbepaalde afmetingen, al dan niet in combinatie met sportvoorzieningen, waaronder een clubhuis, kleedgebouwen en tribunes. De afmetingen van de agrarische bebouwing en de afmetingen van de bedrijfswoningen zijn niet nader begrensd. Hoewel het bestemmingsplan dus zeer gedateerd is, kan deze bestemming nog altijd gerealiseerd worden.

#### *Bosgebied en het landschapselement*

Ter plaatse van het bos Bisdrom van Vliet en het landschapselement geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied"<sup>6</sup>. Ingevolge dit bestemmingsplan is het bos bestemd voor Groenvoorzieningen. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor beplantingen, speelvoorzieningen en in samenhang daarmee voor voet- en fietspaden en bermsloten.

Het landschapselement is bestemd voor Agrarische doeleinden, subbestemming 'gebied met landschappelijke en natuurwaarden' (Aln). De gronden met de subbestemming Aln zijn bestemd voor veehouderijen op open grond alsmede het behoud en herstel van actuele en potentiële landschappelijke en/of natuurlijke waarden<sup>7</sup>. Er geldt een aanlegvergunningplicht voor ondermeer:

- het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- het vellen of rooien van houtgewassen.

Gelet op de bestemmingsomschrijving (Agrarische doeleinden, gebied met natuur- en landschapswaarden) voorziet het bestemmingsplan niet een primair gebruik van deze gronden als waterberging. Daarom wordt het noodzakelijk geacht deze gronden binnen dit bestemmingsplan Bos en Water 2010 te betrekken.

---

<sup>5</sup> Plan in Hoofdzaak voor het landelijk gebied der gemeente Haastrecht", Instituut Stad en Landschap van Zuid-Holland, 16 augustus 1943

<sup>6</sup> , Blijkens het "werkexemplaar, voorschriften na 2<sup>e</sup> herziening" is dit bestemmingsplan vastgesteld door de raad van de gemeente Vlist op 27 januari 1992 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 11 augustus 1992; de eerste herziening is vastgesteld op 20 december 1993 en goedgekeurd op 19 april 1994; de tweede herziening is vastgesteld op 31 oktober 1994.  
<sup>7</sup> ontleend aan het "werkexemplaar", voorschriften na 2<sup>e</sup> herziening



### **Structuurvisie Vitaal Vlist<sup>8</sup>**

Deze visie is vastgesteld door de raad op 28 juni 2005. Het betreft geen structuurvisie als bedoeld in de Wro. De structuurvisie geeft aan wat de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente zal zijn tot 2020, met een enkele doorkijk naar 2030. Een hoofdstuk van de Structuurvisie is de Woonvisie. Over de structuurvisie is intensief gecommuniceerd met de bewoners. Deze zijn in een vroeg stadium via een advertentie in de IJsselbode opgeroepen hun mening te geven. Ook is er een bewonersavond gehouden.

#### *Woonvisie*

De Woonvisie is een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie. Over de leeftijdsopbouw van de gemeente Vlist, de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en de bouw mogelijkheden in de kern Haastrecht is het volgende weergegeven.

#### Leeftijdsopbouw en woningbehoefteprognose

De leeftijdsopbouw van de gemeente Vlist kenmerkt zich door een toename van de vergrijzing. Het percentage 65-plussers is hoger dan het landelijk gemiddelde. Daartegenover staat een relatieve afname van de groep van 30 tot 50 jaar. Het aandeel van deze groep is juist lager dan het landelijk gemiddelde. Het gemeentelijk woningbouwprogramma van maximaal 27 woningen per jaar, zoals dat is gehanteerd in het model van de woonvisie, voorziet in een lichte bevolkingsgroei met een relatief gunstig effect op de bevolkingsopbouw. Juist omdat de bevolkingsontwikkeling in Vlist tendeert naar een sterke vergrijzing is het belangrijk om zowel aandacht te besteden aan de behoeften en wensen van deze groep als aan de behoeften van de jongere leeftijdsgroepen. Dit is van belang voor een evenwichtige leeftijdsopbouw. Een oververtegenwoordiging aan oude mensen en een tekort aan jongere mensen kan leiden tot moeilijkheden bij sportverenigingen en onvoldoende mogelijkheden voor mensen om dichtbij hun hulpbehoevende ouders te wonen (mantelzorg).

Aan de woonvisie ligt een woningbehoefteberekening ten grondslag. Hieruit blijkt dat er bij een ontwikkeling waarbij theoretisch voor de eigen bevolking wordt gebouwd ("migratiesaldo nul") uitgegaan moet worden van 27 woningen per jaar. Tot het jaar 2019 omvat het bij dit model behorende bouwprogramma maximaal 403<sup>9</sup> woningen. Om aan deze opgave te kunnen voldoen, zullen alle locaties binnen de contouren benut moeten worden.

#### Kwalitatieve woningbehoefte

Doorstroming is van belang om een woningvoorraad optimaal te kunnen gebruiken. Om deze doorstroming op gang te brengen, is het nodig om kwalitatief goede en qua prijs aantrekkelijke appartementen voor ouderen te bouwen, zowel in de huur- als in de koopsector. De woningen die dan vrijkomen zullen voor een deel eensgezinsrijenwoningen zijn.

Voor de brede tussengroep tussen starters en ouderen, die middenin hun wooncarrière zit, biedt Vlist weinig mogelijkheden. Een hoge doorstroming wordt gegenereerd door 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen voor deze doelgroep, omdat deze groep woningen achterlaat die gebruikt kunnen worden door starters en jonge huishoudens met kinderen.

Een belangrijke doelgroep is de groep rond de 50, waarvan de kinderen het huis uit zijn. Deze groep wil "toekomstgerichte" woningen. Mede met het oog op deze doelgroep zijn recent de locaties Hof van Stein en Bredeweg scholenlocatie ontwikkeld.

In de Woonvisie is aangegeven dat bij de situering van nieuwe woningen uitgegaan moet worden van de kwaliteit van het landschap. Ondermeer de volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding;

---

<sup>8</sup> *Structuurvisie Vitaal Vlist, Kuiper Compagnons, vastgesteld door gemeenteraad Vlist op 28 juni 2005*

<sup>9</sup> het aantal woningen is bijgesteld tot 530 in de Subregionale Woonvisie K5 "Vitaliteit en kwaliteit door samenwerking"



- Compactheid van dorp/bebouwd gebied;
- Zo min mogelijk aantasting van het open landschap;
- Behoud van zichtlijnen op het open landschap en oriëntatiepunten;
- Behoud van mooie dorpsranden en afscherming van lelijke randen;
- Streekeigen uitbreidingsprincipes die voortkomen uit de ontginningsgeschiedenis.

Zeker ten opzichte van Stolwijk heeft Haastrecht echter weinig mogelijkheden voor inbreiding binnen de nu bestaande bebouwing; na de realisatie van Hof van Stein en Bredeweg scholenlocatie zijn er op dit moment praktisch geen “lege” of onderbenutte plekken. Het benutten van de nog aanwezige ruimte aansluitend aan de kern én binnen de contour is dan ook van groot belang om te kunnen voldoen aan de bouwopgave ten behoeve van een migratiesaldo nul.

Als de hierbovengenoemde ruimtelijke criteria gebruikt worden als toetsingskader voor mogelijke uitbreidingslocaties, dan blijkt dat de locatie Bos en Water de enige locatie is van substantiële omvang (ca 2,44 ha) die op korte termijn benut kan worden en die voldoet aan de bovengenoemde ruimtelijke criteria. De overige locaties zullen waarschijnlijk niet op korte termijn beschikbaar zijn, en zijn bovendien veel minder groot.

De keuze voor woningbouw in het plangebied wordt in de structuurvisie als volgt gemotiveerd. Het gebied bezit weliswaar enige landschappelijke waarde, omdat er vanaf het speelveld en de Korte Tiendweg vrij uitzicht over de polder mogelijk is. Juist door hier te bouwen, blijft de landschappelijke aantasting beperkt door de afscherming door bos en woonwijk. Bovendien blijft bij deze locatie de zichtas vanaf de Provincialeweg ten westen van de sportvelden in tact. In de Structuurvisie wordt deze hoger gewaardeerd. Aangegeven is dat de zichtrelatie met de stompe molen aan de Vlist niet verloren mag gaan. Daarom mag niet verder gebouwd worden dan tot op gelijke hoogte als het zwembad.

De ontwikkeling van Bos en Water is hiermee in overeenstemming.

#### **Verkeerscirculatieplan Stolwijk en Haastrecht**

Dit rapport dateert van 16 juli 2007 en is opgesteld door Oranjewoud in opdracht van de gemeente Vlist<sup>10</sup>. Het doel van het rapport is het verkrijgen van inzicht in de verkeerscirculatie in de kernen Stolwijk en Haastrecht, ondermeer omdat hier de komende jaren verschillende ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Wat betreft Haastrecht gaat het onder andere om de nieuwe verkeersontsluiting voor het plangebied. Het rapport geeft aan dat de huidige wegenstructuur een goede verkeerscirculatie biedt voor 2020. De belangrijkste conclusie uit dit rapport voor het plangebied is dat de Bergvlietlaan de meest geschikte ontsluiting voor de nieuwe woonwijk is. Overigens wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

#### **Beeldanalyse en welstandsnota<sup>11</sup> Vlist**

De Beeldanalyse Vlist dateert uit maart 2002. In de beeldanalyse is het bos voorzien van een specifieke aanduiding “bos”. In de welstandsnota maakt het bos Bisdom van Vliet deel uit van de code G1: “groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie”. Het deel van het bos ten zuiden van de Tiendweg is voor de bescherming van ondergeschikt belang. In paragraaf 3.3 wordt nader op de cultuurhistorische betekenis van dit bos ingegaan.

<sup>10</sup> **Oranjewoud**, *Verkeerscirculatieplan Stolwijk en Haastrecht*, 16 juli 2007

<sup>11</sup> *Welstandsnota gemeente Vlist, Bro adviseurs*

### 3. Natuur, landschap, cultuurhistorie

#### 3.1. Natuur

Naar de natuurwaarden zijn de volgende onderzoeken verricht:

**Aqua – Terra Nova BV:** Eco – effect scan landschapselement te Haastrecht, 6 januari 2009, 07/AQT518c/CG.

**Aqua – Terra-Nova BV:** Nader onderzoek Ecologie Projectlocatie “Bergvliet 4<sup>e</sup> fase” te Haastrecht, 9 december 2005, 05/Aqua-Terra Nova 610/NO

**Zoogdiervereniging VZZ;** Vleermuizen in het projectgebied “Bos en Water” te Haastrecht, juni 2006, rapportnr. 2006.14

**Aqua – Terra Nova BV:** inventarisatie rugstreppadden projectlocatie “Bos en Water” te Haastrecht, 30 mei 2006, 06/Aqua-Terra Nova 294/NO.

**Ministerie LNV:** ontheffing, 22 mei 2006, FF/75C/2006/0155

**Ministerie LNV:** ontheffing, 18 november 2009, FF.75C.06.toek.0155A.sh (verlenging)

De resultaten van deze onderzoeken zijn bevestigd in de briefrapportage van **Aqua – Terra Nova B.V.:** briefrapportage actualisatie flora- en fauna – onderzoeken, 11 september 2009.

#### **Nee, tenzij-toets**

Door Van den Bijtel Ecologisch onderzoek is een “nee, tenzij-toets verricht met betrekking tot de watercompensatie in het bos Bisdom van Vliet<sup>12</sup>. De nee, tenzij-toets heeft uitsluitend betrekking op de oostelijke strook van het bos Bisdom van Vliet. Deze locatie is onderdeel van de PEHS. Voor ontwikkelingen in terreinen die in of grenzen aan de (P) EHS is het zogeheten nee, tenzijregime van toepassing. Dat wil zeggen dat getoetst dient te worden of de ontwikkeling al dan niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied. De conclusie van dit onderzoek is als volgt. De ontwikkeling van de strook aan de oostzijde van het bos Bisdom van Vliet zal naar verwachting niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarde en kenmerken van de onderzoekslocatie en de directe omgeving.

#### **Onderzoeken ingevolge Flora- en Faunawet**

##### *Deelgebied 1*

Naar aanleiding van de Eco-effect scan Projectlocatie ‘Bergvliet 4<sup>e</sup> fase’ te Haastrecht d.d. 29 augustus 2005 en het nader onderzoek Ecologie Projectlocatie ‘Bergvliet 4<sup>e</sup> fase’ te Haastrecht van Aqua-Terra Nova, alsmede de rapportage ‘Vleermuizen in het projectgebied “Bos en Water” te Haastrecht d.d. juni 2006 van Zoogdiervereniging VZZ, is ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd voor vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis), gewone modderkruiper en de bittervoorn. In dezelfde rapportages is geconcludeerd dat geen ontheffing noodzakelijk zal zijn voor aanwezige broedvogelsoorten indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen zullen plaatsvinden. In de rapportage van Aqua-Terra Nova d.d. 29 augustus 2005 wordt verder geconcludeerd dat de werkzaamheden mogelijk zullen leiden tot verstoring van de gewone pad, bruine kikker, middelste groene kikker en de kleine watersalamander. Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling indien overeenkomstig een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt, zodat ten aanzien van deze soorten geen ontheffing noodzakelijk is. Voorts is nader onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van rugstreppadden op de projectlocatie. Dit heeft geleid tot een rapportage van Aqua-Terra Nova d.d. 30 mei 2006. In deze rapportage is geconcludeerd dat in het plangebied geen

---

<sup>12</sup> **Van den Bijtel ecologisch onderzoek:** Nee, tenzij-toets watercompensatie in bos Bisdom van Vliet Bestemmingsplan Bos en Water, mei 2008, Beopublicatie 200825.

rugstreeppadden aanwezig zijn, zodat ten aanzien van deze soorten geen ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat zowel de Flora- en faunawet als de provinciaal ecologische hoofdstructuur niet in de weg staan bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### *Deelgebied 2*

Ten aanzien van deelgebied II heeft Aqua-Terra Nova op 6 januari 2009 de rapportage 'Eco-effect scan landschapselement te Haastrecht' uitgebracht. In deze rapportage wordt geconcludeerd dat in het plangebied vaatplanten, vogels, amfibieën, zoogdieren en vissen voorkomen. In de rapportage worden maatregelen voorgeschreven die getroffen kunnen worden teneinde te voorkomen dat sprake zal zijn van overtreding van een in de Flora- en faunawet opgenomen verbodsbepaling. Door Aqua-Terra Nova wordt dan ook geconcludeerd dat géén ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. De conclusie is dan ook dat de Flora- en faunawet niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### **3.2. Landschap**

#### *Algemeen*

Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door een opstrekking verkavelingspatroon, gescheiden door brede sloten. Ook in het plangebied is deze structuur thans aanwezig. In het stedenbouwkundig plan wordt met deze opzet rekening gehouden door de gekozen verkaveling. Een karakteristiek element voor het veenweidelandschap is de Korte Tiendweg. Tiendwegen staan dwars op de verkaveling en liggen op enige afstand van rivierdijken. Tiendwegen worden aan beide zijden geflankeerd door weteringen en knotwilgen. De Tiendweg blijft in het stedenbouwkundig ontwerp gehandhaafd.

#### *Bos Bisdom van Vliet*

Door Landschapsbeheer Zuid-Holland<sup>13</sup> is over de landschappelijke waarde het volgende aangegeven. De landschappelijke waarde van het bos Bisdom van Vliet is hoog. Het is het enige openbare groenelement van enige omvang in de kern Haastrecht en het grootste qua oppervlakte in de gehele gemeente Vlist. Daarnaast is het een element met opgaande beplanting dat duidelijk afwijkt van het overigens open en vlakke polderlandschap, en dat tevens een goede visuele afscherming van een deel van de bebouwing biedt. Bij de aanleg is het opstrekking verkavelingspatroon, dat kenmerkend is voor het veenweidegebied, gehandhaafd. Het bos Bisdom van Vliet zelf wordt gekenmerkt door kronkelende paden en enkele waterpartijen.

De opbouw van de oostkant van het zuidelijk deel van het bos Bisdom van Vliet is momenteel als volgt:

- Een schouwpad van gras (en enige kruiden) van ca. 2 meter breed;
- Een watergang van ca. 5 meter breed;
- Grasland (weiland).

De overgang van het bos naar andere delen is tamelijk "hard", en abrupt, nl van zeer hoog opgaande boombeplanting (vooral populier) naar het grasland en water.

---

<sup>13</sup> **Landschapsbeheer Zuid-Holland**: 27 oktober 2006, herinrichtingsvisie oostkant zuidelijk deel Haastrechtse Bos

#### *Deelgebied 2*

De landschappelijke waarde van de huidige situatie van het landschapselement wordt door Landschapsbeheer Zuid-Holland matig genoemd<sup>14</sup>. De opgaande, streekeigen en inheemse bomen vormen op zich een opvallend landschappelijk kenmerk, maar zijn niet van hoge betekenis.

### **3.3. Cultuurhistorie**

#### **Cultuurhistorie**

##### *Bos Bisdom van Vliet*

Het bos Bisdom van Vliet bestaat uit twee gedeelten, die gescheiden worden door de Korte Tiendweg. In de Welstandsnota is aangegeven dat de tuin Bisdom van Vliet ligt aan de overzijde van het woonhuis Hoogstraat in Haastrecht. Het heeft zijn oorsprong in 11<sup>e</sup> en 13<sup>e</sup> eeuwse ontginningen die vanaf de Hollandsche IJssel hebben plaatsgevonden. In die periode zijn haaks op de rivier voor de afwatering van de ontginningen op regelmatige afstand van elkaar sloten gegraven. Evenwijdig aan de rivier zijn tiendwegen aangelegd. Het perceel van de tuin valt binnen de structuur van deze ontginningen. Aan de zuidzijde valt de grens van de bescherming (ingevolge de welstandsnota) samen met de Korte Tiendweg. Zuidelijk van de Korte Tiendweg is een nieuwer deel van het park aangelegd dat voor bescherming van ondergeschikt belang is. Het "oude bos" is aangelegd in de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw, en kreeg dit deel haar huidige aanleg in landschapsstijl. Het nieuwe deel is pas aangelegd in 1980.

##### *Deelgebied 2*

In de studie van Landschapsbeheer Zuid-Holland is aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van deelgebied 2 matig is. Het heeft geen oorspronkelijke verkavelingsstructuur.

#### **Archeologie**

##### *Deelgebied 1*

Door Archeo West BV is een archeologische toets uitgevoerd<sup>15</sup>. In deze rapportage is aangegeven dat de onderzoekslocatie deel uitmaakt van een gebied met een lage archeologische verwachting. De planlocatie valt binnen een gebied dat in 1986 en 1987 archeologisch is onderzocht. Het voornaamste resultaat van het onderzoek was dat ten zuiden van de Korte Tiendweg en nabij de planlocatie aanwijzingen voor bewoning geheel ontbraken. In het rapport is aangegeven dat in gebieden met een lage of zeer lage archeologische verwachting bij het voorbereiden van bodemversturende plannen verplicht archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden, indien de locatie binnen een straal van 100 m van een gebied met redelijke tot hoge archeologische verwachting ligt. Voor het plangebied geldt dit niet, archeologische monumenten en waarnemingen bevinden zich op een afstand van 500 m tot 1 km. De conclusie uit het rapport is dan ook om op deze locatie geen aanvullend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

##### *Deelgebied 2*

Door Archeo West is een archeologische toets verricht voor de locatie van het landschapselement<sup>16</sup>. De conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt. De onderzoekslocatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Wel ligt er binnen een straal van 500 meter van de locatie een archeologisch monument, maar gezien de aard van het monument (Middelleeuws kasteel), is het niet waarschijnlijk dat de sporen hiervan zich tot op de

---

<sup>14</sup> **Landschapsbeheer Zuid-Holland**: 28 november 2006, Voorstel herinrichting zuidelijk deel Haastrechtse bos en voormalig baggerdepot tegenover zwembad de Loete t.b.v. watercompensatie nieuwbouwwijk Bos en Water te Haastrecht.

<sup>15</sup> **Archeo West BV**: Archeologische toets onderzoekslocatie "Bergvliet 4<sup>e</sup> fase" te Haastrecht, 19 juli 2005, projectnummer 20052014

<sup>16</sup> **Archeo West BV**: 10 juli 2007, kenmerk 2007.2017, Archeologische toets locatie voormalig baggerdepot te Haastrecht

onderzoekslocatie uitstrekken. Daarnaast is door eerder onderzoek in de omgeving aangetoond dat de bodem ter plaatse sterk verstoord is. Derhalve luidt de conclusie dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Eventuele toevalsvondsten die tijdens de graafwerkzaamheden worden gedaan, dienen echter volgens de wettelijke meldingsplicht wel worden gemeld bij het bevoegd gezag, de Provincie Zuid-Holland.

## 4. Milieu, veiligheid, verkeer en recreatie

### 4.1. Bodemkwaliteit

#### Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6. Bro geldt een onderzoekspllicht bij bestemmingsplannen. In het kader van dit bestemmingsplan is ter plaatse van het nieuwe woongebied en de sloten een bodemonderzoek verricht. Bovendien bevatten de Woningwet en de gemeentelijke Bouwverordening bepalingen teneinde het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan.

#### Deelgebied 1

Door BMA Milieu zijn verkennende bodemonderzoeken en een waterbodemonderzoek verricht<sup>17</sup>. De resultaten van het onderzoek zij dat er milieuhygiënisch gezien geen knelpunten zijn geconstateerd inzake de voorgenomen herinrichting. Ter plaatse van het gehele sloottraject wordt het slib ingedeeld in klasse 1, zeer licht verontreinigde baggerspecie. Klasse 1 houdt in dat de baggerspecie op het aan het water grenzende land kan worden verspreid.

#### Deelgebied 2

Door BMA Milieu is voor de locatie van het landschapselement een historisch onderzoek uitgevoerd<sup>18</sup>. De resultaten van dit onderzoek zijn dat er milieuhygiënisch gezien geen knelpunten zijn geconstateerd inzake de voorgenomen herinrichting.

### 4.2. Geluidhinder

#### Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan voor woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, gelegen binnen de zones van wegen en industrieterreinen, een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op deelgebied 2 en de strook van het bos Bisdom van Vliet.

#### Situatie

In de directe omgeving van het plangebied zijn de N228, de Bredeweg, de Bergvlietlaan en de wegen binnen het plangebied zelf (aangeduid als projectstraat) gelegen.

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Bergvlietlaan. De Bergvlietlaan bevindt zich aan de oostzijde, centraal ten opzichte van het gebied en ontsluit het gebied op de Bredeweg. Aan de noord- en zuidzijde van het gebied zijn ontsluitingen voor langzaam verkeer gerealiseerd die aansluiten op de korte Tiendweg, de Madelief en de Beemdgras.

#### Wegverkeerslawaaai

Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone aan weerszijden van de weg met een breedte die afhankelijk is van de inrichting van die weg (artikel 74 Wgh) tenzij:

- a. de weg is gelegen binnen als woonerf aangeduid gebied;
- b. de maximum snelheid van de weg 30 km/uur bedraagt.

<sup>17</sup> **BMA Milieu:** Verkennend bodemonderzoek en waterbodemonderzoek Bergvlietlaan Haastrecht, rapportnummer NEN.20050166, 22 september 2005 en rapportnummer 20050166.2, 5 oktober 2006;

<sup>18</sup> **BMA Milieu:** historisch onderzoek locatie voormalig baggerdepot ten westen van de Bredeweg te Haastrecht, gemeente Vlist, referentie HO.20070154, 4 juli 2007.

Het stelsel van zonering van wegen is erop gebaseerd dat de geluidbelasting van de gevel van een geluidgevoelig object dat is gelegen binnen de zone van meerdere wegen per weg wordt bepaald.

Alle wegen binnen het plangebied, alsmede de Bergvlietlaan, hebben een maximumsnelheid van 30km/uur en zijn derhalve niet gezoneerd. De Korte Tiendweg is een recreatieve route naar het Bos Bisdom van Vliet voor uitsluitend wandelaars als fietsers.

Voor de Bredeweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Deze weg heeft een zone van 200 meter (binnenstedelijke situatie met 2 rijstroken). De afstand tot het plangebied bedraagt circa 225 meter en is derhalve gelegen buiten de zone van de Bredeweg.

Voor de provinciale weg N228 (Gouda - Oudewater) geldt een zone van 250 meter (buitenstedelijke situatie met 2 rijstroken). De afstand tot het plangebied bedraagt circa 350 meter en is hiermee buiten de zone gelegen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat binnen het plangebied geen geluidgezoneerde industrieterreinen en spoor-, tram- of metrowegen voorkomen.

Hoewel het plangebied niet binnen geluidsgezoneerde wegen is gelegen, is op basis van vaste jurisprudentie van de ABRS inzake de goede ruimtelijke ordening bij 30 km-wegen door Aqua – Terra Nova in samenwerking met AV-consulting een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen woningen<sup>19</sup>. Hoewel de Wet geluidhinder hier niet geldt is voor de berekeningen aangesloten op de uit de wet en de aanvullende AMvB's en ministeriële regelingen voortvloeiende reken- en meetvoorschriften. De conclusies uit dit rapport zijn als volgt.

De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder op de gevels van het nieuwbouwplan wordt niet overschreden door de omliggende wegverkeerswegen. Indien de Wet geluidhinder van toepassing zou zijn geweest zou er derhalve geen bezwaar bestaan tegen het nieuwbouwplan omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

De toename van de geluidbelasting, ten gevolge van de nieuwe woonwijk, op de bestaande woningen aan de Bergvlietlaan is marginaal.

### **Conclusie**

Hoewel de Wet geluidhinder, omdat de woningen niet binnen het bereik van gezoneerde wegen worden gerealiseerd, niet van toepassing is, is evenwel is toch een akoestisch onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast zal het aantal voertuigbewegingen in beperkte mate toenemen, maar dit zal niet leiden tot een normoverschrijdende geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe en de bestaande woningen. Daarnaast zal van een onaanvaardbare geluidsoverlast in de tuinen van de reeds aanwezige alsmede de nieuw te bouwen woningen ook geen sprake zijn. Gelet hierop kan zowel ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen als voor de bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Het bestemmingsplan is op dit punt dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

## **4.3. Externe veiligheid en milieuzonering**

### **Algemeen**

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (hierna te noemen: BEVI) legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Dit betreft onder andere chemische fabrieken, LPG-tankstations en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ook kunnen er in het kader van de Wet Milieubeheer veiligheidszoneringen en milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen /activiteiten en gevoelige bestemmingen.

---

<sup>19</sup> *Aqua – Terra Nova BV/AV consulting BV: Akoestisch onderzoek nieuwbouw Bos & Water te Haastrecht, 12 januari 2009, AV.0396W-3*

Door Aqua – Terra Nova is een onderzoek naar de externe veiligheid en de milieuzonering in en rond het plangebied uitgevoerd<sup>20</sup>. In dit onderzoek is beschreven onder welke risico categorie het project valt en welke milieu- en veiligheidsnormen daaraan verbonden zijn. In de inventarisatie zijn risicovolle activiteiten, inrichtingen en transportroutes in de omgeving van de locatie beschreven. Onderzocht is of de met het bestemmingsplan beoogde nieuwbouwplannen in een risicocontour liggen of in een milieuzone.

#### **Besluit Externe veiligheid inrichtingen**

Woningen zijn kwetsbare objecten, waarvoor grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor het groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden. De conclusie uit het onderzoek is dat de beoogde nieuwbouwplannen niet binnen een risicocontour of invloedsgebied liggen van BEVI-inrichtingen.

#### **Wet Milieubeheer (WM)**

Woningen zijn (geluid)gevoelige objecten en kwetsbare objecten, waarvoor veiligheids- en milieuzoneringen ten opzichte van WM-inrichtingen en –installaties gelden. Geconcludeerd wordt dat de beoogde nieuwbouwplannen niet in een milieuzone liggen van omliggende bedrijven en derhalve geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

#### **Transportroutes**

Woningen zijn kwetsbare objecten, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen gelden. Geconcludeerd wordt dat de beoogde nieuwbouwplannen niet in een risicozone liggen voor transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### **Overige aspecten**

In de nabijheid van het plangebied zijn geen overige inrichtingen en installaties, waaronder windturbines en hoogspanningsmasten, die een belemmering op zouden kunnen leveren.

#### **Landschapselement**

Op het landschapselement is het BEVI niet van toepassing.

#### **Ponywei**

Naast het plangebied ligt aan de Korte Tiendweg een ponywei, waar hobbymatig pony's en enkele andere kleine dieren worden gehouden. De weide heeft een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Op het perceel bevinden zich twee stallen, een mestbak en een mobiele melkstal. Tot september 2006 waren de eigenaren/gebruikers van de ponywei ook eigenaar van het aangrenzend gelegen weiland met een oppervlakte van bijna 10.000 m<sup>2</sup>. Dat weiland is verkocht en in eigendom overgedragen aan de ontwikkelaar van het onderhavige woningbouwplan.

Gebleken is dat begin jaren '90 bouwvergunning is verleend voor het oprichten van één stal op de ponywei. Blijkens de aanvraag dient de stal, die plaats biedt aan maximaal 3 pony's of paarden, voor het hobbymatig houden van pony's. In de loop der jaren zijn meer dan drie paarden en pony's op de ponywei en het aangrenzend weiland gehouden. Zonder bouwvergunning zijn op de ponywei een extra stal, een mobiele melkstal en een omvangrijke mestbak, met een capaciteit van meer dan 10m<sup>3</sup> mest, gerealiseerd.

In het vigerend bestemmingsplan "Plan in Hoofdzaak" (1943) heeft de ponywei de bestemming "agrarisch bedrijf, of voor sportbeoefening, alsmede voor bebouwing ten dienste van, of in verband staande met deze bestemmingen, onder meer met dien verstande dat geen andere bebouwing mag worden opgericht, dan vrijstaande eengezinshuizen". Naar aanleiding van de

---

<sup>20</sup> **Aqua – Terra Nova BV**: *Onderzoek externe veiligheid en milieuaspecten "Bos en Water" te Haastrecht, 20 januari 2009, rapportnummer 08/AQT801b/TD*



uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 23 oktober 1990 is de veestal op het perceel vergund op 7 mei 1991.

Voornoemd perceel is thans opgenomen in het bestemmingsplan “Dorpskernen 2009”, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2010. Het perceel heeft daarin de bestemming ‘Agrarisch’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch hobbymatig’. Deze aanduiding betekent dat de gronden uitsluitend bestemd zijn voor het hobbymatig weiden van dieren. De legale stal is tevens positief bestemd.

Bij de afweging van de vraag welke gevolgen één en ander voor het onderhavige woningbouwplan heeft, wordt uitgegaan van het volgens het bestemmingsplan “Dorpskernen 2009” toegestane gebruik, te weten het hobbymatig houden van pony’s in de met bouwvergunning gerealiseerde stal. De overige opstallen en de zeer omvangrijke mestbak passen niet binnen het hobbymatig gebruik van de ponywei. Na de verkoop van het aangrenzend weiland is het houden van meer dan drie pony’s of paarden, gelet op de beperkte oppervlakte van de ponywei, ook niet mogelijk.

De beoogde afstand van de stal tot de dichtstbij gelegen nieuwe woonbebouwing bedraagt circa 15 meter. In een op 10 juli 2003 opgestelde notitie van RBOI “Stedenbouwkundige randvoorwaarden” is een afstand van 25 meter tussen de stal en de dichtstbij zijnde woonbebouwing geadviseerd. Die afstand is echter niet gebaseerd op regelgeving, beleid of enig ander document waarin bepaalde afstanden worden voorgeschreven. In de notitie is vermeld, dat de afstand grotendeels is bepaald door het aspect geur. Bij het opstellen van de notitie in 2003 is uitgegaan van de op dat moment feitelijke situatie ter plaatse waarbij de ponywei deel uitmaakte van een veel groter weiland waar meer paarden werden gehouden. Gelet op de verkoop van het aangrenzend weiland, waardoor de fysieke mogelijkheid tot het houden van meerdere paarden en pony’s sterk is beperkt, kan er van worden uitgegaan dat een afstand van 15 meter tussen de stal en de dichtstbij gelegen nieuwe woonbebouwing voldoende is vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Adviesbureau de Haan heeft, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, nader onderzoek<sup>21</sup> verricht naar mogelijke geurhinder en geconcludeerd dat op het vlak van geurhinder een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

In dit verband is tot slot nog van belang dat de zonder bouwvergunning aanwezige gebouwen en bouwwerken en/of met de bestemming strijdig gebruik door de gemeente niet zullen worden gedoogd.

#### 4.4. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit voor deelgebied 1 is onderzocht door Aqua – Terra Nova BV<sup>22</sup>. De nieuwbouw van circa 80 woningen ten westen van de Bergvlietlaan te Haastrecht (gemeente Vlist) heeft een toename van 385 motorvoertuigen per etmaal tot gevolg.

Indien er minder dan 500 woningen worden gerealiseerd bij minimaal 1 ontsluitingsweg draagt het nieuwbouwplan niet in betekende mate bij aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit.

Overigens wordt in het gebied in 2010, zowel met als zonder ontwikkeling van het bouwplan, aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit voldaan. Er zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit bestaat er derhalve geen bezwaar tegen het voorgenomen nieuwbouwplan.

Deelgebied 2 valt niet onder een van de onderzoeksplichtige activiteiten op basis van de wettelijke regeling inzake luchtkwaliteit. Ten aanzien van de luchtkwaliteit bestaat er derhalve geen bezwaar tegen de voorgenomen planontwikkeling.

<sup>21</sup> Adviesbureau De Haan BV: Brie rapportage 24 maart 2010, M.10.277/7886

<sup>22</sup> Aqua – Terra Nova BV: Luchtkwaliteitsonderzoek “Bos & Water” te Haastrecht, 13 januari 2009, rapportnummer AV.0396L-3

## 4.5. Verkeer en parkeren

### Ontsluiting autoverkeer

De wijk Bergvliet is via de Bredeweg aangesloten op het provinciale wegennet. De N228 gaat in westelijke richting naar Gouda/A12, de N328 in oostelijke richting naar Utrecht/A2. Ook de busverbindingen van Haastrecht gaan over deze wegen.

Het Verkeerscirculatieplan geeft aan dat op basis van de ligging van het plangebied en het omliggende wegennet er twee opties zijn voor de ontsluiting van de nieuwe wijk:

- Via de Bergvlietlaan;
- Via de Korte Tiendweg.

De Bergvlietlaan loopt dwars door de wijk Bergvliet en vormt de ontsluiting van het plangebied op de Bredeweg. De Bergvlietlaan ligt centraal ten opzichte van het plangebied. De Korte Tiendweg ligt aan de noordzijde van de nieuwe wijk, en is in de huidige situatie een onverharde weg. Om het plangebied te ontsluiten zou deze weg aangepast moeten worden. De huidige inrichting van de Bergvlietlaan is reeds geschikt om de woonwijk te ontsluiten. Dit, in combinatie met de centralere ligging ten opzichte van het plangebied zorgt ervoor dat een ontsluiting via de Bergvlietlaan de voorkeur heeft. Bij de aanleg is er reeds van uitgegaan dat de Bergvlietlaan zou worden doorgetrokken. Overigens is er ook een secundaire ontsluiting voor het autoverkeer via de Beemdgras.

### Categorisering

In het Verkeerscirculatieplan is aangegeven dat de wegen in de kern Haastrecht allen zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen (30 km/h) met uitzondering van de provinciale weg N228 en de Bredeweg ten zuiden van de Julianalaan/J. v. Arkelstraat. De Bredeweg en de N228 (binnen de bebouwde kom) zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (50 km/h), de N228 buiten de bebouwde kom is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom (80 km/h).

### Intensiteit

#### *Huidige situatie*

In het Verkeerscirculatieplan is aangegeven dat voor erftoegangswegen een doorsnee capaciteit geldt van 5.000 – 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Voor gebiedsontsluitingswegen geldt een capaciteit van 2.000 motorvoertuigen/uur/rijstrook. De intensiteit van de Bergvlietlaan richting Pinksterbloem bedraagt 610 mvt/etmaal; en richting Bredeweg 470 mvt/etmaal. De intensiteit van de Bredeweg richting Bergvlietlaan bedraagt 2.420 mvt/etmaal, en richting Julianalaan 2.440 mvt/etmaal.

#### *Autonome groei*

Het Verkeerscirculatieplan gaat van een groei van het wegverkeer van 40% in 2020 ten opzichte van 2000. Tot 2020 betekent dit voor de Bergvlietlaan richting Pinksterbloem bedraagt 750 mvt/etmaal; en richting Bredeweg 550 mvt/etmaal. Voor de Bredeweg betekent dit richting Bergvlietlaan 2.950 mvt/etmaal, en richting Julianalaan 2.950 mvt/etmaal.

#### *Verkeersproductie- en attractie van het plangebied*

Het Verkeerscirculatieplan hanteert als uitgangspunt dat er in het plangebied circa 80 woningen zijn gepland<sup>23</sup>. Voor de verkeersproductie en –attractie van de woningen kan als vuistregel worden aangehouden dat het aantal ritten van personenauto's vanuit en naar een woning ongeveer 2,5 per etmaal is, oftewel 5 verkeersbewegingen per woning (ASVV 2004). Voor de geplande woningen leidt dit tot circa 400 verkeersbewegingen per etmaal (in twee richtingen).

---

<sup>23</sup> In het ontwerp voor de woonwijk van juli 2007 wordt uitgegaan van 77 woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het gebruik van de Bergvlietlaan als ontsluitingsweg voor de nieuwe wijk in overeenstemming is met zijn inrichting, categorisering en verblijfskarakter. De intensiteit in 2020 is immers geprognostiseerd op ca 1.300 mvt/etmaal op werkdagen. Daar komt bij de 400 mvt/etmaal door de realisatie van de woningen in het plangebied. Dit betekent dat nog altijd ruimschoots onder de capaciteit van 5.000 – 6.000 mvt/etmaal voor een erftoegangsweg wordt gebleven. Bovendien blijft de situatie voor de weggebruikers op de juiste wijze herkenbaar en wordt in het verkeerscirculatieplan de verwachting uitgesproken dat dit geen negatief effect zal hebben op de verkeersveiligheid. Het is niet noodzakelijk om aan de Bergvlietlaan verdere aanpassingen te doen. Dit geldt ook voor de gebiedsontsluitingswegen.

#### **Interne ontsluiting van het plangebied en toegankelijkheid hulpdiensten**

De interne ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden in noord-zuidrichting, evenwijdig aan de bestaande verkaveling. Voor hulpdiensten is het plangebied in de eerste plaats bereikbaar via de Bergvlietlaan. Bovendien zal de geplande brug nabij de woningen Madelief 8/10 sterk genoeg worden gemaakt voor een brandweerauto. Een alternatief is de aanleg van een duiker. Wel zal deze doorgang voor overig gemotoriseerd verkeer worden afgesloten.

#### **Langzaam verkeer**

Via de Madelief, de Bergvlietlaan, de Beemdgras alsmede via de Tiendweg zal de nieuwe woonwijk bereikbaar zijn voor langzaam verkeer. Ter hoogte van de Madelief komt een brug of dam voor langzaam verkeer. Het plangebied wordt voor voetgangers en fietsers verbonden met de Tiendweg en het bos door meerdere bruggen.

#### **Parkeren**

##### *Deelgebied 1: Nieuw woongebied*

Bij het bepalen van de parkeernorm is uitgegaan van de CROW-normen<sup>24</sup>. Hiervoor is de volgende berekening gemaakt.

type	Aantal woningen	Norm	Aantal pp
<b>Goedkoop</b>			
Rij	12	1,4	16,8
app	19	1,4	26,6
<b>Middel-duur</b>			
rij	6	1,7	10,2
<b>Duur</b>			
Hoek	12	2,0	24
Vrij	8	2,0	16
Tweekapper	20	2,0	40
<b>Totaal</b>	<b>77</b>		<b>133,6</b>

Plan	Op openbaar terrein	90
	Op eigen terrein	44
Totaal		134
Garages		36

Volgens de CROW normen geldt voor dure woningen een norm van 2,0 parkeerplaats per woning. Voor middeldure woningen is dat 1,7 en voor goedkope woningen 1,4 parkeerplaats per woning. Deze normen zijn inclusief de bezoekersparkeerplaatsen.

In het plan zullen in totaal 134 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, 90 parkeerplaatsen in openbaar gebied en 44 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit aantal is exclusief 36 geplande garages.

<sup>24</sup> CROW, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, publicatie 182, september 2008;

De parkeerplaatsen die gerealiseerd zullen worden op eigen terrein, zijn voorzien van een specifieke aanduiding. Het gebruik van deze gronden anders dan voor parkeerplaats is daardoor in strijd met de aan de gronden toegekende bestemming. Op deze manier kan de gemeente handhavend optreden als de gronden niet als parkeerplaats worden gebruikt. Daarnaast zal in de overeenkomst tussen de projectontwikkelaar en kopers een bepaling worden opgenomen die betrekking heeft op de instandhoudingsplicht van deze parkeerplaatsen. Hiermee is dan ook voldaan aan de parkeernormen.

*Deelgebied 2: Landschapselement*

Bij het landschapselement zal extra parkeerruimte worden gerealiseerd voor bezoekers van het gebiedje, en als extra parkeerruimte voor het zwembad. Deze parkeergelegenheid is niet bedoeld voor bezoekers en bewoners van de wijk Bergvliet.

#### **4.6. Recreatie**

Het bos Bisdom van Vliet wordt intensief benut voor korte wandelingen, spelende kinderen en dergelijke, en heeft daarom een hoge recreatieve waarde. In de omgeving van Haastrecht is nog vraag naar een grotere hoeveelheid wandelpaden. Daarnaast wordt het bos door scholen uit Haastrecht en omgeving benut voor natuurlessen. Aldus heeft het bos ook een educatieve waarde.

## 5. Waterhuishouding

### 5.1. Resultaten van de watertoets

#### Algemeen

Door Aqua – Terra Nova is een waterstudie verricht voor het plangebied<sup>25</sup>. De notitie 'nadere beschouwing 4 alternatieven' is een uitwerking die is opgesteld naar aanleiding van reacties op het plan 'herinrichtingvisie oostkant zuidelijk deel Haastrechte Bos'<sup>26</sup>

#### Veiligheid en waterkeringen

In of in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen primaire waterkeringen (duinen), secundaire waterkeringen (dijken), boezemkaden of polderkaden. Criteria en richtlijnen ten aanzien van waterkeringen zijn voor het plangebied niet van toepassing.

#### Waterkwantiteit<sup>27</sup>

Bij de aanleg van nieuwe woningen wijzigt de functie van "groen" naar "stedelijk gebied". Voor zowel de demping als de functiewijziging (extra verhard oppervlakte) dient open water te worden gerealiseerd in het plangebied. In overleg met het HHSK is overeengekomen dat een percentage van 10% van de toegenomen verharding als extra oppervlaktewater zal worden gerealiseerd. Dit komt neer op een wateroppervlakte van 1.256 m<sup>2</sup>. In het project wordt een wateroppervlak van 2.821 m<sup>2</sup> gedempt. Deze watergangen moeten voor 100% gecompenseerd worden.

#### Eisen waterberging voor plangebied

- oppervlak plangebied:	29.985 m <sup>2</sup>
- verhard oppervlak:	12.560 m <sup>2</sup>
- berging t.b.v. toename verharding	1.256 m <sup>2</sup>
- te compenseren oppervlak (t.b.v. dempen):	2.821 m <sup>2</sup>
- Benodigde water compensatie landschapselement en bosrand:	4.077 m <sup>2</sup>

De te realiseren hoeveelheid oppervlaktewater zal gerealiseerd worden op twee locaties. De eerste locatie betreft de westzijde van het plangebied, aan de boskant. De bestaande watergang zal over een lengte van ca. 365 m met natuurvriendelijke oevers worden ingericht. Door deze maatregel zal 1.983 m<sup>2</sup> compenserend wateroppervlak gecreëerd worden. De resterende watervraag zal gecompenseerd worden door de aanleg van het landschapselement. Deze vijver, welke middels een duiker in verbinding staat met de polderwatergangen zal ook natuurvriendelijk worden ingericht en een totale oppervlakte van 2.114 m<sup>2</sup> omvatten. Middels deze twee maatregelen wordt 4.097 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde bergingseis van 4.077 m<sup>2</sup>.

#### Watersysteemkwaliteit en ecologie

Het plangebied bevindt zich in de polder Haastrecht. Het plangebied wordt gekenmerkt door weideland met enkele kavelsloten en grenst enerzijds aan het bos Bisdome van Vliet en anderzijds aan een woonwijk. Door de veeteelt in de omliggende gebieden wordt het oppervlaktewater gevoed door meststoffen als nitraten en fosfaten.

<sup>25</sup> Aqua – Terra Nova B.V.: Waterstudie projectplan "Bos en Water" te Haastrecht, 23 januari 2009, 08/AQT766/MP

<sup>26</sup> Landschapsbeheer Zuid-Holland: 27 oktober 2006, "Notitie Nadere beschouwing vier alternatieven voor de watercompensatie nieuwbouwwijk Bos en Water te Haastrecht."

<sup>27</sup> Het waterkwantiteitsbeheer wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK).

Ter compensatie van de demping van de watergangen wordt de watergang tussen de nieuw te bouwen woningen en het bos Bisdome van Vliet verbreed en ingericht met een natuurvriendelijke oever. Ook wordt er een natuurvriendelijk landschapselement aangelegd. Zo wordt nieuw leefgebied voor de bittervoorn en kleine modderkruiper gecompenseerd. De veranderde functie van het plangebied van weideland naar woningbouw zal de kwaliteit van het oppervlaktewater niet verslechteren.

### **Afvalwater en riolering**

In het plangebied moet een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. De afvoer van het huishoudelijk water zal worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Het afstromend hemelwater van (schone) daken mag rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Er mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt. Het afstromend hemelwater van verhardingen (parkeerterrein) moet via een infiltratievoorziening op oppervlaktewater worden geloosd.

De riolering zal nader worden uitgewerkt in een rioleringsplan. Het plan zal voldoen aan de Leidraad Riolering West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003).

## **5.2. De verwerking van de watertoets in het bestemmingsplan**

De gronden waar open water of waterberging is of moet komen zijn voorzien van twee bestemmingen: Water en Water – Natuur. Om te waarborgen dat de uitkomsten van de watertoets ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, is in beide bestemmingsomschrijvingen genoemd hoeveel m<sup>2</sup> (oppervlakte) water of waterberging er minimaal aanwezig moet zijn.

Op de gronden met de bestemming Water – Natuur moet de waterberging op twee verschillende plekken worden gerealiseerd: in de strook langs het bos Bisdome van Vliet en in het landschapselement. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de waterberging een minimale oppervlakte van moet hebben van

- 1.983 m<sup>2</sup> in het gedeelte van het bos Bisdome van Vliet;
- 2.114 m<sup>2</sup> in het landschapselement grenzend aan de Bredeweg;

Een globaal inrichtingsvoorstel is opgenomen in paragraaf 6.2. van dit bestemmingsplan.

## **6. Stedenbouwkundig plan en inrichtingsvoorstel natuurontwikkeling**

### **6.1. Stedenbouwkundig plan**

#### **Locatie**

Deelgebied 1 is gelegen tussen de woonwijk Bergvliet en het bos Bisdom van Vliet en wordt rondom begrensd door watergangen. Achter deze watergangen bevindt zich aan de oostzijde de bestaande woonwijk, aan de westzijde het bos. Beide werken als wand. In het noorden en zuiden daarentegen zijn open ruimten gelegen, in het zuiden het open polderlandschap, in het noorden het speelveld dat als kamer ingesloten is door woningen en bos.

#### **Verkaveling**

De specifieke ligging van deelgebied 1, alsmede de onderliggende landschappelijke structuur, heeft geresulteerd in een verkaveling die de karakteristieke optimaal uitbuit en harmonisch aansluit op de bestaande wijk.

De bestaande wegen van de woonwijk worden doorgetrokken en sluiten haaks aan op de nieuwe centrale ontsluiting. De nieuwe ontsluiting benadrukt de onderliggende landschappelijke structuur, de haaks op de Tiendweg liggende verkaveling. Tevens benadrukt de centrale ontsluiting de langgerekte vorm van het gebied. De ontsluiting eindigt visueel in de open kamer waarin de speelplaats is gesitueerd.

Door aan de boskant de bebouwing op de centrale ontsluiting te oriënteren, en aan de kant van de bestaande wijk de bebouwing te oriënteren op enerzijds de verlengde ontsluiting en anderzijds op de nieuwe centrale ontsluiting, krijgt de hoofdstructuur van de bestaande wijk een beëindiging.

Deze ontsluiting biedt een aantal doorzichten naar het landelijk gebied. De bebouwing aan de boszijde zal bestaan uit vrijstaande twee-onder-een kap kapwoningen. Daar waar de bestaande wegen visueel door getrokken worden bevinden zich een drietal open ruimten in de bebouwde wand waardoor het bos doordringt in de woonwijk. Deze open ruimten zijn gesitueerd aan het einde van de bestaande wegen, zodat ook visueel het begin van het bos gemarkeerd wordt. Hierdoor komt ook de nieuwe ontwikkeling tegen het bos aan te liggen, waardoor het bos, een belangrijk wandelgebied voor de bewoners, makkelijker ontsloten kan worden. Het 'rondje dorp op zondag' wordt als het ware verlengd ten opzichte van de bestaande situatie en het bos wordt nog meer onderdeel van het dorp Haastrecht en de bestaande wijk.

Terwijl aan de westzijde van de centrale ontsluiting het bos het gebied binnen dringt is er aan de oostzijde van de ontsluiting een kleine waterpartij en een parkeerhof gedacht, welke verspringen ten opzichte de open plekken aan de boskant. Hierdoor ontstaat er aan de centrale ontsluiting dezelfde structuur van open ruimten als in de bestaande wijk.

Door aan de westzijde de bebouwing in een licht gebogen rooilijn te plaatsen en aan de oostzijde de koppen van de blokken door te steken ten opzichte van de rijen ontstaat in de langsrichting van de nieuwe ontsluiting een gearticuleerd beeld met verschillende identiteiten.

#### **Bebouwing**

De korrel van de bebouwing richting de bestaande wijk neemt toe. Aan de boszijde zal de bebouwing bestaan uit vrijstaande en twee-aaneenwoningen. Door deze niet aaneengesloten te bouwen blijft er ook tussen de woningen zicht op het bos.

Ook aan de zuidzijde is vrijstaande bebouwing gedacht, waardoor hier een zekere mate van transparantie richting open landschap behouden blijft.

Aan de oostzijde van de centrale ontsluiting is meer aaneengesloten bebouwing gedacht, deels in korte rijen daar waar deze aansluiten op de bestaande wegen, en in langere eenheden daar waar de woningen staan tegen over de tweekappers en de vrijstaande bebouwing, dit om het verschil in transparantie vorm te geven.

Op de foto's op de volgende pagina is indicatief aangegeven wat voor soort woningen aan de westkant van het plangebied gebouwd zouden kunnen worden.



Foto's: indicatie van de mogelijke bebouwing

In deze oostelijke strook zal een klein appartementencomplex gerealiseerd worden dat rondom in het groen staat, waardoor de groenbeleving verder versterkt wordt. De rijen sluiten met hun tuin aan op de tuin van de al aanwezige woningen.

De bouwhoogte van het appartementencomplex zal drie lagen met een kap zijn, de overige woningen zullen hoofdzakelijk twee lagen met een kap zijn.

De bebouwing zal moeten reageren op de specifieke positie in de verkaveling. Dat betekent dat op specifieke punten er een accent of kop gerealiseerd zal worden. Specifieke punten zijn rondom de groene kamers in de west strook, en op de koppen van de rijen waar de ontsluiting van richting verandert. Er is een studie verricht naar de gevolgen van het project voor de bezonnings situatie van de bestaande woningen<sup>28</sup>. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is een nadere bezonningsstudie<sup>29</sup> verricht waarin de bestaande situatie zonder toekomstige bebouwing is weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat in de huidige situatie reeds sprake is van schaduwwerking als gevolg van het bos en dat de toekomstige bebouwing niet tot onevenredige verslechtering leidt.

#### *Programmatische invulling*

Conform het provinciaal én gemeentelijk woningbouwbeleid zoals dat is verwoord in de subregionale woonvisie en de Structuurvisie, zal in het plangebied een gedifferentieerd woningbouwprogramma worden nagestreefd. Er zullen woningen gerealiseerd worden die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen, verschillende prijsklassen en zowel in de koop- als huursector. Het gaat daarbij om de volgende woningtypes:

- Gestapelde woningen;
- Aaneengebouwde woningen;
- Twee- aaneenwoningen;
- Vrijstaande woningen.

De appartementen zijn voorzien als huurwoningen in de goedkope prijsklasse. De overige woningen zijn zowel in de goedkope, de middendure als in de hogere prijsklasse.

<sup>28</sup> **Maat architecten BNA**, *Bezonningsstudie 'Bos en Water' Haastrecht, 20 december 2007*

<sup>29</sup> **Maat architecten BNA**, *bezonningsstudie 'Bos en Water' Haastrecht, 5 februari 2010*



#### *Landschappelijke inpassing*

Er ontstaat in landschappelijk opzicht een betere overgang tussen de nieuw te realiseren bebouwing en het bestaande bosgebied. De wijze waarop deze randzone vorm kan krijgen is weergegeven in paragraaf 6.2.

De sloot tussen de Korte Tiendweg en de nieuwe bebouwing wordt gehandhaafd. De brug over de watergang langs de Korte Tiendweg komt in de plaats van de dam. Door deze brug wordt er ook een toegang gecreëerd naar het speelveld. Het beeld van de Korte Tiendweg begeleidt door watergangen blijft daarmee in tact. De overgang naar het agrarisch gebied aan de zuidzijde wordt gevormd door een sloot.

#### *Groenstructuur; aansluiting op bosgebied*

Door middel van enkele groene doorgangen, die liggen in het verlengde van de bestaande wegen wordt de nieuwe woonwijk ook landschappelijk met het bos verbonden. Het bos is daarmee toegankelijk en waarneembaar vanaf de openbare ruimte. De tuinen aan de achterzijde creëren een groene overgang naar de bebouwing. Langs de centrale as komen bomen.

## **6.2. Inrichtingsvoorstel natuurontwikkeling**

### **Algemeen**

De waterberging was in eerste instantie geheel gedacht in de oostelijke rand van het bos Bisdom van Vliet. Hiervoor was een inrichtingsvoorstel gemaakt door Aqua – Terra Nova. Dit voorstel ging uit van een zone met een breedte van maximaal 25 meter.

Besloten is om de waterberging over twee locaties te verdelen. Voor beide locaties (oostelijke rand bos Bisdom van Vliet en het voormalig baggerdepot) is door Landschapsbeheer Zuid-Holland een inrichtingsvoorstel gemaakt. In dit inrichtingsvoorstel is de breedte van de zone voor natuurvriendelijke oevers en waterberging in het bos Bisdom van Vliet aanzienlijk teruggebracht. Hieronder volgt een samenvatting van de het inrichtingsvoorstel van Landschapsbeheer Zuid-Holland, aangevuld met de (nog) relevante elementen uit het inrichtingsvoorstel van Aqua – Terra Nova.

### **De inrichting van de strook langs de rand van het bos Bisdom van Vliet**

#### *Algemeen*

Landschapsbeheer Zuid-Holland<sup>30</sup> heeft in 2006 de aanleg voorgesteld van een meanderende strook natuurvriendelijke oever (in de vorm van rietmoeras), in combinatie met een struweelzone (struikbeplanting). Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang van water naar hoog opgaand bos. Dit kan de ecologische, visuele en recreatieve waarde van het bos verhogen, mits na inrichting ook een daarop volgend adequaat beheer in de heringerichte strook én in het overige deel van het bos wordt gevoerd.

#### *Globale indeling herinrichtingszone*

Landschapsbeheer Zuid-Holland stelt voor om de realisatie van de waterberging en de natuurvriendelijke oever een gemiddeld ca. 5 meter brede strook langs de oostkant van het zuidelijk deel van het Haastrechtse Bos te realiseren (in totaal bedraagt de oppervlakte derhalve ca. 1.865 m<sup>2</sup><sup>31</sup>). Deze strook zal dus op sommige punten iets breder en op sommige punten iets smaller zijn. Deze ca. 5 meter wordt benut voor de aanleg van open water (hetzij als verbreding

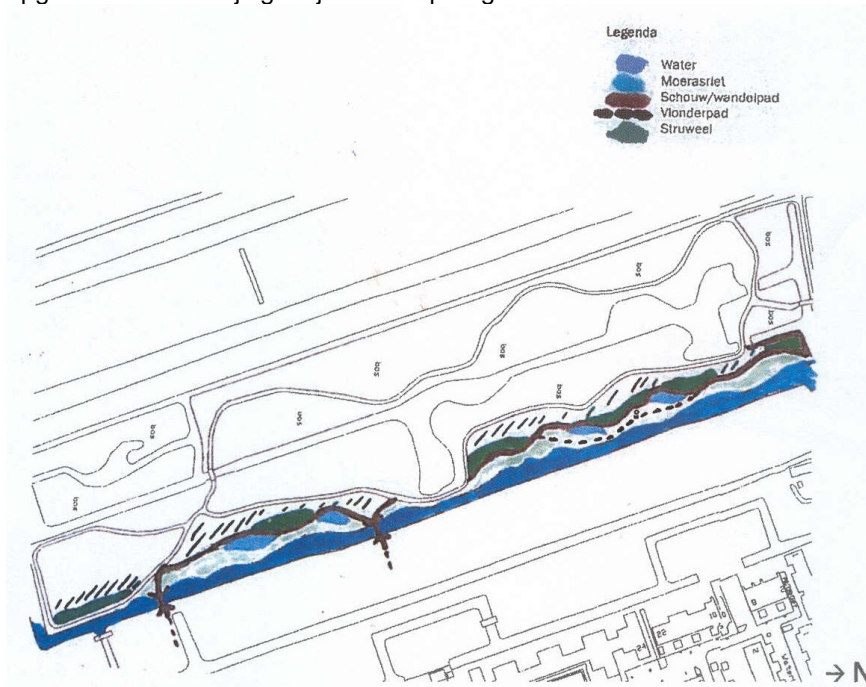
<sup>30</sup> Landschapsbeheer Zuid-Holland: 27 oktober 2006, *Notitie Nadere beschouwing vier alternatieven voor de watercompensatie nieuwbouwwijk Bos en Water te Haastrecht*;

<sup>31</sup> in het kader van de waterstudie is gebleken dat er een oppervlakte noodzakelijk is van 1.983 m<sup>2</sup>. Dit verschil van 118 m<sup>2</sup> is op twee manieren te verklaren. In de eerste plaats is in de waterstudie ook in het gebied waar nu het weiland is een te ontgraven strook voor waterberging opgenomen. In de tweede plaats zal de grens van het gebied in het bos Bisdom van Vliet toch ruimer genomen moeten worden dan de beperkte strook van 5 meter. Bij de nadere detaillering is gebleken dat deze 5 meter niet genoeg was om de gewenste natuurdoeltypen te kunnen realiseren.

van de bestaande watergang, hetzij in de vorm van kleine poelen) en moeras gedeelten (natuurvriendelijke oevers), zodanig dat deze een waterbergingsfunctie hebben. De vijver van het bos Bisdom van Vliet kan verbonden worden met de watergang ter verbetering van de doorstroming in het bos Bisdom van Vliet.

De aanleg van deze zone is gunstig voor diverse soorten vissen en ook voor verschillende soorten reptielen, amfibieën, insecten en kleine zoogdieren. Denk hierbij aan soorten als groene glazenmaker, kamsalamander en de rugstreeppad.

Benadrukt wordt dat het in het inrichtingsvoorstel van 2006 slechts om een globale inrichting ging. Bij de latere uitwerking is gebleken dat er toch een bredere strook nodig is om de gewenste natuurdoeltypen en de natuurvriendelijke oevers te kunnen realiseren. Het uitgewerkte voorstel is opgenomen in de bijlage bij de waterparagraaf.



De studie geeft aan dat de opbouw van de **globale** herinrichtingszone er dus als volgt uit zou kunnen zien (indicatief):

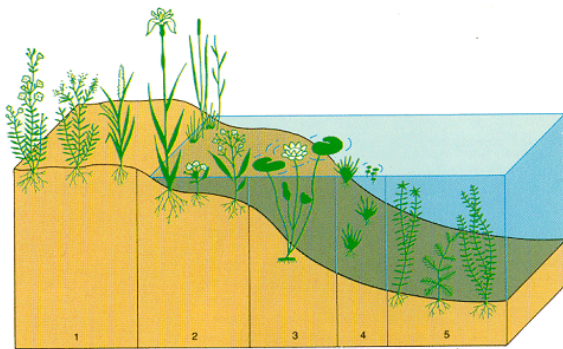
1. een plaatselijke al dan niet verbrede (en uitgediepte) watergang;
2. natuurvriendelijke oever/moeraszone (1 en 2 samen zijn gemiddeld 5 meter breed);
3. plaatselijk enkele poeltjes;
4. schouw- en wandelpad van (ca. 4 meter breedte; een gedeelte is ingericht als vlonderpad door het moerasgedeelte ter verhoging van de belevingswaarde). Dit pad is op twee plaatsen d.m.v. een bruggetje verbonden met de nieuwbouwwijk;
5. struweelzone (struikenrij van gemiddeld 4 meter breedte);
6. hoog opgaand bos.

De diverse zones behoeven niet over de gehele lengte een vaste breedte te hebben (met uitzondering van het schouwpad). De diverse zones hebben potentieel waarde voor flora en fauna. Het inrichtingsvoorstel is zodanig gemaakt dat:

- zo min mogelijk verandering behoeft plaats te vinden in de huidige padenstructuur;
- zicht vanaf de huidige paden op de nieuwbouwwijk zo veel mogelijk wordt beperkt door de aanwezigheid van bosgedeelten;
- er een geleidelijke opbouw ontstaat van open water naar opgaand bos.

Voor het water is het streefbeeld een sloot met een rijk ontwikkelde vegetatie van drijvende en ondergedoken waterplanten, zoals Riet, Witte waterlelie en Gele plomp. In de bodem leven zoetwatermosselen waar de bittervoorn z'n eieren in afzet. Om dit te bereiken, krijgen de nieuwe oevers een flauw talud. In de ondiepe oeverzones worden oever- en waterplanten aangeplant om de vissen beschutting te bieden. Ook watervogels vinden hier beschutting om te nestelen en om voedsel te zoeken.

Door de realisatie van een natuurvriendelijke oever wordt nieuw leefgebied gecreëerd voor de bittervoorn en kleine modderkruiper, twee beschermde vissoorten die in de omgeving voorkomen. Met de ontwikkeling van deze ecologische waterzone wordt tegelijkertijd ingespeeld op twee belangrijke regionale natuurontwikkelingen, namelijk de ontwikkeling van de provinciale ecologische hoofdstructuur en de ontwikkeling van de nieuwe natuurgebieden in het kader van het Veenweidepact (2.450 ha). Via het bos Bisdome van Vliet en de aangrenzende watergangen wil de provincie een ecologische verbinding tussen de natuurgebieden "Beneden Haastrecht" en de "Reeuwijkse plassen" realiseren. Als men het toekomstige natuurgebied Bilwijk op deze ecologische verbinding aansluit ontstaat er regionaal een groot verbonden natuurgebied. Door de ecologische inrichting van de verbrede watergang wordt een deel van de provinciale ecologische verbinding gerealiseerd en wordt het verlies aan natuurwaarde van de te dempen sloot ruimschoots gecompenseerd. In de onderstaande afbeelding wordt een indicatieve doorsnede van het eindresultaat getoond.



Doorsnede natuurvriendelijke oever (bron: [www.efa.nl](http://www.efa.nl))

De bomen staan langs de oever nog steeds in een lijn, die als vliegrouwe voor vleermuizen kan fungeren. Voor de rugstreeppad zouden enkele warme zonnige open (zandige) plekken kunnen worden gerealiseerd.

Naast deze ca. 5 meter is een ca. 4 meter breed schouwpad (graspad, tevens te benutten als wandelpad) noodzakelijk zijn om beheermaatregelen aan de aanliggende bos- en moeras gedeelten te kunnen uitvoeren. Om een meer geleidelijke overgang met het bos te bewerkstelligen zal plaatselijk verder ook een strook van ca. 4 meter hoge opgaande bomen kunnen worden omgezet in een struweelbeplanting, bestaande uit diverse struiken. Deze struweelzone behoudt dus een bosfunctie. Indien in de aan te leggen zone verblijfplaatsen van vleermuizen worden gevonden in de bestaande bomen wordt hier rekening mee gehouden en wordt de inrichting aangepast.

#### De inrichting van het landschapselement

In het inrichtingsvoorstel van Landschapsbeheer Zuid-Holland<sup>32</sup> is hierover het volgende aangegeven.

<sup>32</sup> **Landschapsbeheer Zuid-Holland**: 28 november 2006, *Voorstel herinrichting zuidelijk deel Haastrechtse bos en voormalig baggerdepot tegenover zwembad de Loete t.b.v. watercompensatie nieuwbouwwijk Bos en Water te Haastrecht*;

De wens van de gemeente Vlist is het landschapselement zodanig in te richten dat:

- de huidige functies als parkeerterrein en overpad kunnen worden gehandhaafd;
- ca. 50% van de totaal benodigde watercompensatie op het perceel wordt gerealiseerd;
- de herinrichting zodanig is dat sprake zal zijn van een ecologisch en landschappelijk waardevol landschapselement en recreatief medegebruik mogelijk is.

Als globale indeling wordt het volgende voorgesteld (zie onderstaande figuur):

1. waterpartij, met verbinding naar de sloot bij de wijk Bergvliet, zodat er een directe aantakking is met de sloten die het water vanuit de nieuwbouwwijk afvoeren. De maximale waterdiepte dient ten minste 1,5 meter beneden het maaiveld te bedragen;
2. oeverzone van riet- en moerasplanten;
3. speel/zwem/viseilandje;
4. enkele solitaire bomen;
5. knotbomenrijen langs aanvoersloot en westelijke sloot;
6. wandelpad met brug, (deels) tevens te gebruiken voor recht van overpad aanliggende agrariër;
7. bosje;
8. parkeerplaats (en behoefte van extra parkeerruimte zwembad de Loete).

Benadrukt wordt dat het ook hier om een indicatieve inrichting gaat, die later moet worden uitgewerkt.



## **7. Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van de opgestelde exploitatiebegroting kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

Ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is.

Voor de realisatie van het plan heeft de gemeente met de ontwikkelaars een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij de gemeente in de uitvoering van het plan geen risico loopt. Aan artikel 6.12 lid 2 Wro is derhalve voldaan. Hierdoor is het plan uitvoerbaar.

Ingevolge artikel 6.24 lid 3 Wro zal van de samenwerkings- en exploitatieovereenkomst na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis worden gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Ingevolge artikel 6.2.12 Bro zullen burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de wet een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage leggen. De exploitatieovereenkomst is gesloten ver voor de inwerkingtreding van de Wro. Op dat moment golden er nog geen bepalingen betreffende grondexploitatie. Gelet daarop bestond er dus nog geen verplichting om van het sluiten van een dergelijke overeenkomst een bekendmaking te doen en de zakelijke beschrijving van inhoud van de overeenkomst terinzage te leggen. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan zal het ontwerpbesluit terinzage liggen met daarin de mededeling dat geen exploitatieplan wordt opgesteld. Daarbij wordt tevens de zakelijke beschrijving van de inhoud van exploitatieovereenkomst ter inzage gelegd.

Na de oplevering van de woningen wordt de openbare ruimte opgeleverd aan de gemeente die daarna zorgdraagt voor het onderhoud en beheer.

## **8. Juridische vormgeving**

### **8.1. Motivering planvorm**

Als planvorm is gekozen voor een gedetailleerd plan, waarbij de stedenbouwkundige structuur in de plankaart is verwerkt. Deze opzet is doorvertaald in vijf bestemmingen, te weten: Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Water en Water – Natuur en Wonen. Voor deze systematiek is gekozen omdat het van een aantal functies duidelijk is dat ze op een bepaalde plaats moeten worden gesitueerd; het gaat dan om de groenvoorzieningen en de watergangen. Er wordt voldaan aan SVBP 2008.

### **8.2. Opzet van de regels**

Ingevolge het SVBP 2008 dient een bestemmingsplan een vaste indeling te hebben. Deze is als volgt.

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Per bestemming worden regels gegeven. Conform SVBP 2008 is er binnen elke bestemming een vaste volgorde is gehanteerd, te weten:

- *Bestemmingsomschrijving*, hierin is aangegeven waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. Er is aangegeven waar deze gronden voor bestemd zijn, welke functies daaraan ondergeschikt zijn en welke voorzieningen daarbij horen.
- *Bouwregels*, hierin is aangegeven wat er op de gronden binnen de betreffende bestemming mag worden gebouwd. Er is in elke bestemming een onderscheid gemaakt tussen bouw mogelijkheden voor gebouwen en bouw mogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder een bouwwerk wordt verstaan: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt op of in de grond. Onder een gebouw wordt verstaan: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Deze begrippen zijn in het bestemmingsplan gedefinieerd (artikel 1).
- *Ontheffing van de bouwregels*. De gemeente Vlist past dit niet toe binnen de bestemmingen.
- *Specifieke gebruiksregels*.
- *Ontheffing van de gebruiksregels*. Hierin wordt aangegeven voor welke vormen van gebruik ontheffing kan worden verleend.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hierin zijn de regels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Van belang is dat hierin ook is aangegeven onder welke voorwaarden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis toelaatbaar zijn.

## Hoofdstuk 4 Slotregels

Dit hoofdstuk bevat met name het overgangsrecht.

## 8.3. Beschrijving van de bestemmingen

### Groen

Deze bestemming is toegekend aan openbaar toegankelijke groenvoorzieningen waarvan het belangrijk is dat ze op die betreffende plek worden gerealiseerd.

### Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan de straten, stoepen en parkeerterreinen.

### Water

Deze bestemming is toegekend om de ligging en omvang van de toekomstige watergangen en –partijen zo goed mogelijk te waarborgen. De minimale oppervlakte waterberging is opgenomen in de regels. Binnen deze bestemming mogen steigers behorende bij de aangrenzende woningen worden gebouwd. De maximale maten hiervan zijn in de bouwregels opgenomen.

### Water - Natuur

Deze bestemming is toegekend aan de oever- en waterzone die de overgang zal gaan vormen tussen de watergang en het bos Bisdorp van Vliet, en aan het landschapselement in deelgebied 2. Per gebied is aangegeven welke oppervlakte minimaal ingericht moet worden als waterberging. In deze zone kunnen eveneens speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

### Wonen

De gronden waarop de woningen, alsmede de bijbehorende erven en tuinen zullen worden gerealiseerd zijn voorzien van deze bestemming. Hoofdgebouwen dienen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen – behoudens

erkers tot maximaal 5 m<sup>2</sup> - en overkappingen mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken, maar ook op de gronden die voorzien zijn van de aanduiding 'erf'. Binnen de bouwvlakken mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen zo hoog worden gebouwd als is aangegeven op de plankaart. De voortuinen zijn voorzien van de aanduiding tuin. Behoudens erkers mag hier niet worden gebouwd. Korthedshalve wordt verwezen naar de regels.

De voortuinen zijn voorzien van de bestemmingsaanduiding 'tuin'. Op deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd. Wel zijn hier aanbouwen voor de voorgevel, luifels en kleine erkers toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren' dient tenminste voorzien te worden in parkeergelegenheid ten behoeve van één auto per aanduiding.

Waar uitsluitend vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen gebouwd mogen worden, is dit apart aangegeven met de bestemmingsaanduiding 'vrijstaand' of 'twee-aaneen'. Ook de plek van het toekomstige appartementengebouw is vastgelegd, met de bestemmingsaanduiding 'gestapeld'.

## 9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 9.1. Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, het waterschap en met rijks- en provinciale diensten. Omdat op het moment van het overleg de nieuwe Wro nog niet in werking was getreden gold artikel 3.1.1. Bro nog niet. Op basis van het voormalige artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 heeft desalniettemin overleg met bovengenoemde instanties plaatsgevonden. Het voorontwerpbestemmingsplan is in dit kader toegezonden aan:

- PPC Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- Rijkswaterstaat;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit;
- Ministerie van Economische Zaken;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van VROM;
- Zuid-Hollands Landschap;
- Werkgroep Behoud Haastrechtse Bos.

De volgende reacties zijn ontvangen. Namens het hoofd van de afdeling Ruimte en Wonen van de provincie Zuid-Holland is bij brief van 8 november 2007 aangegeven dat het toegezonden plan in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid en geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. In overeenstemming met het beleid ten aanzien van artikel 19, lid 2 van de WRO (oud) kon voor ontwikkelingen die passen binnen het voorontwerpbestemmingsplan zelfs vrijstelling worden verleend. Dit echter niet gebeurd.

Door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is aangegeven dat door hen reeds in februari 2007 schriftelijk is aangegeven dat zij akkoord zijn met de gekozen oplossing voor de waterberging. In de reactie is aangegeven dat er met deze reactie een positief wateradvies/artikel 10 reactie is afgegeven.

Het ministerie van VROM geeft allereerst aan dat het Kabinet naar aanleiding van de sturingsfilosofie in de Nota Ruimte besloten heeft om zoveel mogelijk één gezamenlijke rijksreactie te geven in het kader van de advisering ex artikel 10 van het Bro 1985. In dit kader geeft de inspecteur aan dat het luchtonderzoek voor het plangebied uitgevoerd is met een verouderde versie van het CAR-model. Hij adviseert om ten tijde van de vaststelling een nieuw rapport op te nemen, om de eventuele planrisico's te beperken. Naar aanleiding hiervan kan worden opgemerkt dat een nieuw luchtonderzoek heeft plaatsgevonden aan de hand van het nieuwste CAR-model. Aan deze opmerking is dus tegemoet gekomen.

Voor het overige zijn er geen inhoudelijke reacties binnengekomen.

Aan de in artikel 3.1.1. Bro opgenomen verplichting is gelet op het vorenstaande feitelijk voldaan. Bij brief van 23 december 2008 is namens het College aan de overheidsdiensten gevraagd hun eerder gegeven reacties te bevestigen. Hiermee is ook in juridisch opzicht aan het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro voldaan.

### 9.2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft terinzage gelegen in de periode van 5 september tot en met 16 oktober 2007. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie kenbaar maken. De ingekomen inspraakreacties, en de beantwoording daarvan



door de gemeente zijn weergegeven in de tabel die is opgenomen op de volgende pagina's. Ook is aangegeven of de betreffende reactie heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Voorts is er op 19 september 2007 een informatie-/inspraakavond georganiseerd.

Hierna volgt de nota van beantwoording van de inspraakreacties. In het onderstaande wordt eerst een overzicht gegeven van de ingediende inspraakreacties.

## **Overzicht inspraak voorontwerpbestemmingsplan Bos & Water te Haastrecht. Periode 5 september t/m 16 oktober 2007**

				<b>Voorontw. inspraak</b>
1	C. van Delft-Van der Male	Wijn & Stael advocaten	Brief	<b>x</b>
2	Lijst met 38 bewoners van 20 adressen	Geelkerken & Linskens Advocaten	Brief	<b>x</b>
3	A.W. Nipius		Brief	<b>x</b>
4	C.H. van Delft	Wille Donker advocaten	Brief	<b>x</b>
5	Nederlandse Tuinenstichting		Brief	<b>x</b>
6	Marijke Middeldorp		Mail	<b>x</b>
7	J. van der Vlist		Brief	<b>x</b>
8	P.A.J.F. van Vliet - van Laarhoven		Brief	<b>x</b>
9	B.C.M. van Delft en C.A. van Delft	Wijn & Stael advocaten	Brief	<b>x</b>
10	Albert van der Sar		Brief	<b>x</b>
11	D.J.M. Helmons- van Dee	namens 38 bewoners	Brief	<b>x</b>
12	W. de Waardt		Brief	<b>x</b>
<b>totaal</b>				<b>12</b>

## **Overzicht zienswijzenindieners ontwerp bestemmingsplan Bos & Water 2010, periode: 24 november 2009 t/m 5 januari 2010**

				<b>Ontwerp. zienswijze</b>
1	P.A.J.F. van Vliet	DAS rechtsbijstand	Brief	<b>x</b>
2	Werkgroep Welzijn Haastrechtse Bos		Brief	<b>x</b>
3	G. Helmons			
	(namens 39 omwonenden)		Brief	<b>x</b>
4	A. van der Sar		Brief	<b>x</b>
5	A.C. van der Vlist		Brief	<b>x</b>
6	C.H. van Delft	Wille Donker advocaten	Brief	<b>x</b>
7	B.C.M. van Delft en C.A. van Delft	Wille Donker advocaten	Brief	<b>x</b>
8	A.G. Pijnacker			
	(namens 62 omwonenden)		Brief	<b>x</b>
<b>totaal</b>				<b>8</b>