

Gemeente Waddinxveen

Bestemmingsplan Zuidplashof



IDN: NL.IMRO.0627.BPZuidplashof-0401

Datum: 5 april 2011
Versie: 08
Status: vaststelling
Opsteller: W.P. Kaandorp

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
IntROview B.V.

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADER	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.2.1 Visie op Zuid-Holland	7
2.2.2 Verordening Ruimte	8
2.2.3 Provinciale Woonvisie	8
2.3 Regionaal beleid	9
2.3.1 Verhouding streekplan en Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas	9
2.3.2 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas	9
2.3.3 Voorzieningenstructuur Zuidplas	11
2.3.4 Regionaal beleid; Woonvisie Zuidplas	11
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.4.1 Structuurvisie	12
2.4.2 Visie dagelijkse winkelstructuur Waddinxveen	12
2.4.3 Woonvisie en woningbouwprogrammering	14
2.4.4 Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2005 - 2022	14
2.4.5 Groenstructuurplan	15
2.4.6 Verkeersvisie en mobiliteit	16
2.4.7 Gemeentelijk beleid inzake duurzaam bouwen	17
2.4.8 Nota Leefbare Wijken	17
2.4.9 Speelruimteplan	18
2.4.10 Sociale veiligheid	19
2.5 Conclusie	20
3. PLANBESCHRIJVING	21
3.1 Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving	21
3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten	21
3.3 Ruimtelijke en functionele structuur	23
3.3.1 Plananalyse	23
3.3.2 Planbeschrijving	25
3.3.3 Bebouwingsvoorstel locatie winkelcentrum	25
3.3.4 Bebouwingsvoorstel locatie Zuidplashof 5	26
3.4 Verkeer en parkeren	28
4. MILIEU EN OVERIGE ASPECTEN	31
4.1 Milieu	31
4.1.1 Milieuzonering	31
4.1.2 Wegverkeerslawaaï	31
4.1.3 Bodem	32
4.1.4 Luchtkwaliteit	33
4.1.5 Externe veiligheid	34
4.2 Watertoets	36
4.3 Archeologie	38
4.3.1 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie	39

4.4	Flora- en fauna	40
4.4.1	Quick scan flora- en faunatoets	40
4.5	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	42
4.5.1	Kabels en leidingen	42
4.5.2	Bluswatervoorzieningen	42
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Plankaart	43
5.3	Planregels	43
5.3.1	Inleidende regels	43
5.3.2	Bestemmingsregels	43
5.3.3	Algemene regels	44
5.3.4	Overgangs- en slotregels	45
5.4	Handhaving bestemmingsplan	45
6.	UITVOERBAARHEID EN RESULTATEN OVERLEG	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	49
	BIJLAGEN	53

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In december 2006 heeft de gemeenteraad het rapport 'Visie op de dagelijkse winkelstructuur voor Waddinxveen' vastgesteld. De belangrijkste conclusie voor Winkelcentrum Zuidplas in dit rapport is dat er buiten dit bestaande winkelcentrum in Waddinxveen-Zuid geen reële alternatieven zijn. Daarom wordt ingestoken op een versterking van dit winkelcentrum die gelijke tred houdt met de realisatie van Triangel, omdat hier geen buurtwinkelcentrum wordt gerealiseerd. Vastgesteld is dat een verzoek tot uitbreiding van het winkelcentrum niet op zichzelf kan worden beoordeeld. In en rond het winkelcentrum spelen namelijk ook diverse andere ontwikkelingen die in onderlinge samenhang beoordeeld moeten worden. Deze ontwikkelingen betreffen onder andere het vrijkomen van de locatie Zuidplashof 9 door het in onbruik raken van de inmiddels verwijderde noodlokalen, de verkoop door de gemeente van de locatie Zuidplashof 5 en het toenemen van overlast door hangjongeren rondom het winkelcentrum. Als vervolg hierop zijn plannen uitgewerkt in een integrale ontwikkelingsvisie voor het gehele gebied om een uitbreiding van het winkelcentrum mogelijk te maken.

Studiegebied en plangebied

De gemeente heeft een studiegebied en een plangebied gedefinieerd. Het plangebied is het gebied waar de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum en herinrichting zullen plaatsvinden. Het studiegebied bevat naast het plangebied ook het overige gedeelte van het voorzieningencentrum. Ontwikkelingen in het plangebied dienen passend te zijn binnen het kader van het functioneren van het gehele voorzieningen-/studiegebied. Dit studiegebied is in figuur 1 aangegeven met een onderbroken lijn. Binnen het rechter gedeelte van dit studiegebied is met een doorgetrokken lijn het gedeelte aangegeven waarvoor een inrichtingsplan zal worden opgesteld. Bij dit plangebied is er nadrukkelijk voor gekozen om de pleinfunctie aan de voorkant van het winkelcentrum in zijn geheel bij de ontwikkeling te betrekken. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied.



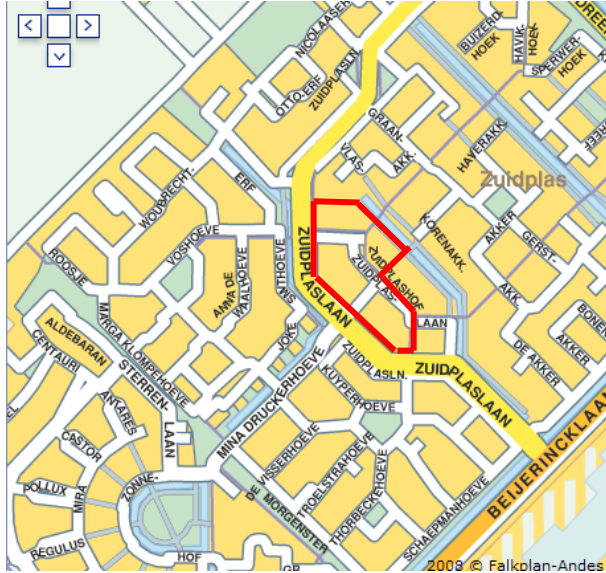
Figuur 1 studiegebied en plangebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde Kom Waddinxveen", waarin de aanwezige functies als zodanig zijn bestemd. De functie-uitbreidingen

en -wijzigingen zijn niet toegestaan. Mitsdien is een herziening van het bestemmingsplan nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde planontwikkelingen. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen herinrichting van het plangebied juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van de wijk Zuidplas aan de Zuidplasmaan. Het Winkelcentrum Zuidplas is centraal gelegen in de gelijknamige wijk. Deze wijk is gerealiseerd in de jaren '80 en '90 en ligt aan de zuidwestkant van Waddinxveen. Het Winkelcentrum maakt deel uit van een voorzieningencentrum dat goed is ontsloten via de Zuidplasmaan. Aan de voorzijde is het parkeren opgelost. Via het Zuidplashof zijn de scholen bereikbaar. Ook hier is parkeerruimte aanwezig. Het plangebied is het gebied waar de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum en herinrichting zullen plaatsvinden. Voorts is het zuidelijk gelegen flatgebouw hierin meegenomen. Dit deel is conserverend in het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2: Situering Plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor nagenoeg de gehele bebouwde kom heeft de gemeenteraad op 23 mei 2007 het nieuwe bestemmingsplan "Bebouwde Kom Waddinxveen" vastgesteld. Deze herziening maakt de versnippering van regelgeving over verschillende bestemmingsplannen ongedaan. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt een conserverend beleid. Behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit staat daarbij centraal. Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd voor "Detailhandel en Wonen", "Maatschappelijke doeleinden" en "Verkeersdoeleinden". De gevraagde functie-uitbreidingen en functiewijzigingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 29 januari 2008, kenmerk PZH-2008-36242 voor dit plangebied goedgekeurd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de milieuaspecten, waaronder ook de watertoets. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet toe op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Waddinxveen in haar omgeving

Het noordelijke gedeelte van het grondgebied van de gemeente Waddinxveen ligt binnen het Nationale Landschap het Groene Hart. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Voorts speelt het Groene Hart een belangrijke rol in het beleid dat erop gericht is om enerzijds de internationale concurrentiepositie te versterken en anderzijds het milieu en de leefbaarheid veilig te stellen.

De Zuidplaspolder is in de Nota Ruimte opgenomen als één van de twee grootschalige verstedelijkingslocaties in de Deltametropool¹. Dit gebied (in de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda) ligt in het zuidwestelijk gedeelte van de gemeente. Het plangebied is hierin gelegen.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het rijk² een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB³ vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

2.2 Provinciaal beleid

Voor de uitwerking van het planproces voor de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda (RZG) heeft de provincie in 2002 een stuurgroep opgericht waarin de provincie en bestuurders van de bij het gebied betrokken gemeenten, de regio's, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties (totaal 23 partijen) samenwerken. Deze Stuurgroep RZG heeft de hoofdkeuzen voor de inrichting van het gebied in een langetermijnvisie vastgelegd: de Interregionale Structuurvisie driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda (ISV). In december 2004 hebben Provinciale Staten ingestemd met de ISV en geconstateerd dat deze voldoende basis biedt voor uitwerking in:

- een Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP), op te stellen door de vijf betrokken gemeenten (Gouda, Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle en Waddinxveen);
- een partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost 2003.

Op basis van de Interregionale Structuurvisie zijn voor het structuurplan en de streekplanherziening de volgende kwantitatieve opgaven opgesteld voor de periode 2010 tot 2030:

¹ De andere grootschalige verstedelijkingslocatie (voor de Noordvleugel van de Randstad) is Almere.

² Het document is van het ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

³ De ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met de concept AMvB.

- ruimte voor 15.000 à 30.000 woningen. Tot 2020 wordt daarbij uitgegaan van circa 15.000 waarvan 5.000 - 10.000 woningen ten behoeve van de stadsregio Rotterdam en de overige voor Midden-Holland en de rest van de Zuidvleugel.⁴
- 150 à 300 hectare netto bedrijventerrein, waarvan 125 hectare netto tot 2020.
- 200 hectare netto voor nieuwvestiging van glastuinbouw (Nota Glastuinbouw, ISV en PS 2004).

In het kader van de planvorming van het ISP is aan die 200 hectare nog eens 80 hectare netto voor de hervestiging van glastuinbouwbedrijven uit het plangebied Zuidplas aan de opgave toegevoegd.

Aan deze kwantitatieve opgaven zijn kwalitatieve uitgangspunten verbonden zoals te realiseren woonmilieus, ontwikkeling van diverse soorten van bedrijvigheid en duurzaamheid van de te realiseren functies en eisen ten aanzien van bereikbaarheid/ontsluiting, groenstructuur en waterberging en -beheersing.

2.2.1 Visie op Zuid-Holland

In verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, opgesteld. Deze komt in de plaats van de bestaande streekplannen. Voor het plangebied betreft dit het streekplan Zuid-Holland Oost en de tweede partiële herziening daarvan (Zuidplas). In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte op 2 juli 2010 vastgesteld.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

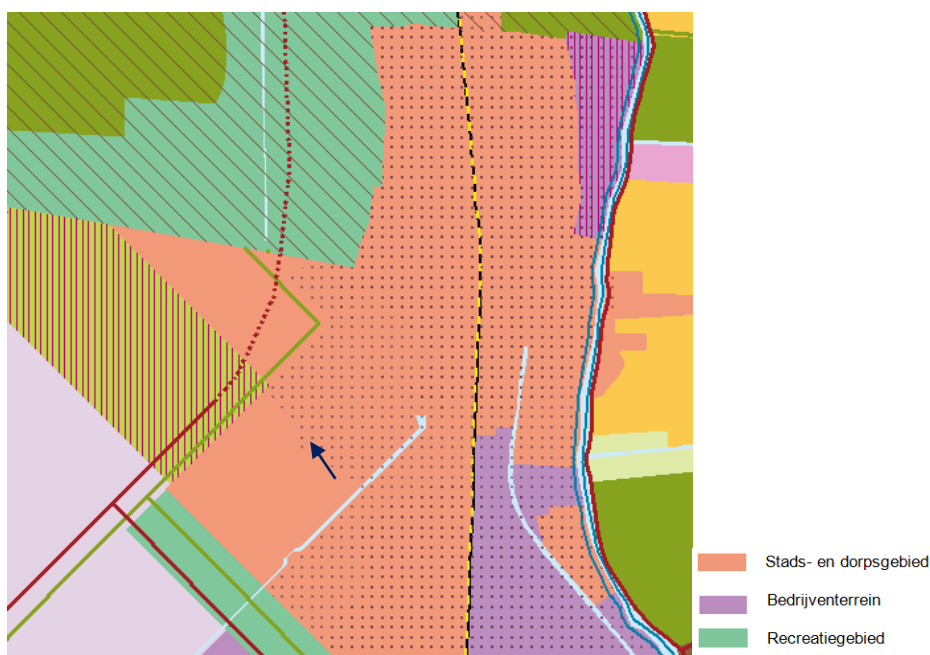
Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsgebied' binnen de bebouwingscontour (figuur 3).

⁴ De woningbouwprogrammering tot 2020 is later naar beneden bijgesteld in verband met de Woonvisie Rotterdam. Het startprogramma omvat thans 7.000 woningen, waarvan circa 800 woningen in lanen en linten.



Figuur 3: uitsnede functiekaart structuurvisie.

2.2.2 Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte is in artikel 2, lid 1 vastgelegd dat bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren bestemmingen uitsluiten die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken. Op grond van artikel 9, lid 1 is detailhandel toegestaan binnen de bestaande winkelconcentraties in onder andere dorpen. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande detailhandel gecontinueerd en in geringe mate uitgebreid. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot detailhandel.

2.2.3 Provinciale Woonvisie

In de Woonvisie Samenhang en Samenspel (2005) van de provincie Zuid-Holland is het provinciale woonbeleid beschreven. De Woonvisie is in januari 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. Vanaf 2005 tot en met 2015 zullen er in Zuid-Holland zo'n 214.000 woningen gebouwd moeten worden. De productie van woningen is de afgelopen jaren onvoldoende geweest en zal de komende jaren flink verhoogd moeten worden. Vanwege een tekort aan duurdere huurwoningen en goedkope koopwoningen stagneert de doorstroming van woonconsumenten vanuit goedkope (huur)woningen. De provincie probeert met haar beleid te zorgen voor voldoende betaalbare woningen. De belangrijkste prioriteit ligt de komende jaren op het bouwen voor senioren en starters op de woningmarkt. Schaarste aan woningen en onvoldoende doorstroming hangen op allerlei manieren met elkaar samen. Een groot deel van de schaarste bestaat uit het onvoldoende beschikbaar zijn van woningen voor starters. Indirect hangt dat weer samen met het geringe aanbod van woningen voor senioren en scheefwoners, die een andere woning zoeken. Daardoor zitten senioren, die aangeven te willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning, nu nog in woningen, die door gezinnen kunnen worden gebruikt, terwijl gezinnen in te kleine woningen verblijven, die starters zouden willen huren of kopen. Om deze stagnatie en verstopping te beëindigen dient dus vooral gebouwd te worden voor senioren en voor starters. Het provinciale beleid ten aanzien van het recht op betaalbare woonruimte richt zich daarom op twee peilers:

1. het bieden van alternatieven aan scheefwoners: koopkrachtige huishoudens, die in een goedkope woning wonen, dienen in de gelegenheid gesteld te worden een meer passende woonruimte te verwerven. Daartoe dienen er voldoende middeldure koopwoningen en duurdere huurwoningen gebouwd te worden, vooral in de huidige woonomgeving;
2. het bijbouwen van betaalbare woningen: zo lang de doorstroming van scheefwoners achterblijft bij de groei van het aantal starters in de doelgroep dient zuinig te worden

omgegaan met de sociale voorraad. Sloop van goedkope woningen, ten behoeve van de bouw van middeldure en dure koopwoningen, dient elders in de regio gecompenseerd te worden door sociale nieuwbouw.

2.3 Regionaal beleid

In de volgende paragrafen wordt eerst stilgestaan bij de verhouding van het provinciale streekplan ten opzichte van het door de vijf gemeenteraden in de Zuidplaspolder vastgestelde Intergemeentelijke Structuurplan. Vervolgens zal het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas zelf worden behandeld.

2.3.1 Verhouding streekplan en Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

Het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) is een gemeenschappelijk plan van de betrokken gemeenten in de Zuidplaspolder. Het plan is opgesteld in samenwerking met de stadsregio Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard onder regie van de provincie in opdracht van het rijk (Nota Ruimte). Het plan geldt voor de gemeenten als gemeenschappelijke basis voor het gemeentelijke ruimtelijk beleid, bijvoorbeeld in de vorm van bestemmingsplannen. Deze plannen en andere ruimtelijke initiatieven worden door de provincie getoetst aan het streekplan. De streekplanherziening Zuidplas is tegelijk met het Intergemeentelijk Structuurplan opgesteld. Inhoudelijk bestaat er dan ook een stevige relatie tussen beide plannen. Het ISP heeft een langere planperiode (tot 2030) en is meer opgebouwd vanuit de gemeenschappelijke visie op het gebied. Daarbij is het ISP ook meer ontwikkelingsgericht, dat kan ook door het karakter van het plan. Het ISP is begin 2006 vastgesteld door de afzonderlijke gemeenteraden. Het provinciale streekplan biedt vanuit de Wet op de Ruimtelijke Ordening naast de visie van het provinciaal bestuur op de ruimtelijke ontwikkeling in hoofdlijnen ook het planologisch kader (tot 2020).

2.3.2 Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas

Het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (ISP) is een gezamenlijk plan van de vijf gemeenten (Gouda, Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle). Het ISP is onder bestuurlijke regie van de Stuurgroep driehoek RZG tot stand gekomen, dat wil zeggen in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, de gemeente Rotterdam en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Het ISP is een uitwerking van de vastgestelde Interregionale Structuurvisie (2004). Het plan geeft inzicht over de ontwikkelingen in de Zuidplas tot 2030, waarbij het accent ligt op de periode 2010-2020. Het streven is om het ISP binnen deze periode in fasen uit te werken en uit te voeren. Het ISP is voor de Zuidplas gemeenten de basis voor het ruimtelijk beleid. De gemeentebesturen moeten zich bij het maken van bestemmingsplannen houden aan wat in het ISP staat. Voor burgers en organisaties komen uit het ISP geen juridisch bindende gevolgen voort. Dat gebeurt pas na de vaststelling van bestemmingsplannen. Aan het ISP kunnen dan ook door burgers en bedrijven niet direct rechten worden ontleend. Het ISP is door de gemeenteraad van Waddinxveen op 1 februari 2006 vastgesteld.

Het ISP omvat:

- Een inrichtingsschets voor de Zuidplaspolder op schaal 1:25.000
- De hoofdstructuur voor groen, water en verkeer
- Aantallen te bouwen woningen
- Aantallen hectares voor bedrijventerreinen en glastuinbouw
- Een visie op de financiering
- Een visie op de ontwikkelingsorganisatie
- Een fasering van het programma.

Het plangebied Zuidplas bestaat globaal uit de Zuidplaspolder, de bovenlanden langs de Hollandsche IJssel, de Eendragtspolder, de Tweemanspolder, Polder de Wilde Veenen en een zone ten westen van Waddinxveen. Het betreft het grondgebied van de Zuidplaspoldergemeenten Gouda, Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Waddinxveen en Zevenhuizen-Moerkapelle.

De belangrijkste richtinggevende uitspraken voor het ruimtelijk beleid in de Zuidplas, zoals geformuleerd in de Interregionale Structuurvisie (vanuit de lagenbenadering) zijn voor zover betrekking op het noordelijke gebied:

- Droogmakerijen (zoals de Zuidplas) lenen zich beter voor intensieve verstedelijking dan de veenweidegebieden.
- Uitbreiding van de groenstructuur is in de Zuidvleugel nodig. De Rottewig vormt met de Eendragtspolder, de Tweemanspolder en Polder de Wilde Veenen met het Bentwoud een robuuste groene as. Aan de zuidkant wordt de groenstructuur gecompleteerd met de Krimpenerwaard, de Hollandsche IJssel en Hitland en het restveengebied van de Zuidplas.

Voor het plangebied zijn de hoofdlijnen van het beleid onder andere als volgt vertaald (citaat, bladzijde 31):

Bijzondere kansen

De positie binnen het stedelijk netwerk brengt bijzondere kansen met zich mee voor functies die in de stad geen plek meer vinden, maar wel profiteren van de nabijheid van een grootstedelijk gebied: (.....)

- Wonen. Door de ligging van een halfuur van het hart van de zuidvleugel, aan de binnering van de randstad, is er in de Zuidplas potentie voor niet-stedelijke woonvormen gericht op de randstedelingen (.) Dit kan in de vorm van dorps wonen, gekoppeld aan de bestaande dorpen, en door dunne woonmilieus met veel individuele vrijheid, in de linten en in het kreekruigengebied. Het wonen in de Zuidplas moet onderscheidend zijn ten opzichte van het wonen binnen de steden zelf om concurrentie te voorkomen en om een eigen – bij de huidige samenleving passende – positie op te bouwen.

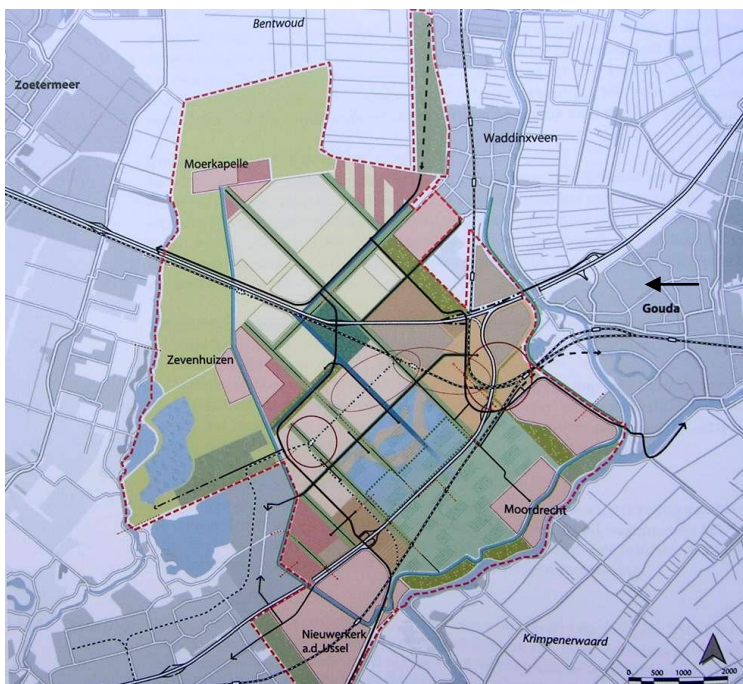
De volgende passage over occupatie is tevens relevant voor deze planontwikkeling (citaat, bladzijde 37):

Occupatie

De categorie 'occupatie' kent een beperkt aantal legenda-eenheden. Hieruit spreekt de planfilosofie waarin het casco wordt vastgelegd en de invulling nog een grote mate van flexibiliteit kent.

De occupatielaag geeft de bestaande en reeds geplande (autonome ontwikkeling) woon-, werk- en glastuinbouwlocaties weer.

De plankaart kent drie lagen: 'groenblauw casco', 'infranetwerk' en 'occupatie'. Het plangebied is hierin aangeduid als 'bestaand en gepland: wonen en werken'. Het plangebied is met een zwarte pijl aangeduid op de plankaart.



Figuur 4: Plankaart ISP.

2.3.3 Voorzieningenstructuur Zuidplas

De voorzieningenstructuur in de Zuidplas is in opdracht van de provincie Zuid-Holland (2005) afzonderlijk onderzocht. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen (citaat, bladzijde 21 ISP):

De detailhandel in de Zuidplas is vrij geconcentreerd in de kernen aanwezig. Uit het onderzoek blijkt daarnaast, zowel voor dagelijkse als niet-dagelijkse boodschappen, een groot 'koopstroomlek' naar de omliggende grote steden met een groot aanbod aan voorzieningen. Aan dagelijkse detailhandel blijkt een tekort, terwijl de niet-dagelijkse detailhandel een te eenzijdig karakter heeft. Het winkelbestand in de Zuidplaspolder kent mede door het koopstroomlek een neergaande trend, zowel kwalitatief als kwantitatief. Alleen Nieuwerkerk a/d IJssel en Gouda weten de consument voor de dagelijkse boodschappen vast te houden.

Als uitgangspunt voor detailhandel geldt onder andere dat condities dienen te worden geschapen voor een passend lokaal winkelaanbod. De volgende passage hierover is nog vermeldenswaardig⁵:

In de eerste fase (2010-2020) kunnen de nieuwe bewoners van de dorpsuitbreidingen gebruik maken van de bestaande lokale, dagelijkse en niet-dagelijkse, voorzieningen in de kernen. Door de toenemende vraag kunnen deze voorzieningen zo mogelijk enigszins groeien, wat de leefbaarheid van de kernen ten goede komt. Ten behoeve van de dorpsuitbreidingen zal een check plaatsvinden in hoeverre het huidige voorzieningenniveau de bevolkingsgroei aankan. Indien het voorzieningenniveau onvoldoende blijkt te zijn, zal deze parallel aan de dorpsuitbreidingen ter hand worden genomen. In de periode 2010-2020 wordt mogelijk ook een reconstructie van de lokale voorzieningenstructuur ter hand genomen. De leefbaarheid van de kernen vraagt er daarbij om de aanwezige dagelijkse voorzieningen zoveel mogelijk te behouden via het benutten van kansen voor bundeling en vernieuwing.

2.3.4 Regionaal beleid; Woonvisie Zuidplas

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 17 december 2008 de Woonvisie Zuidplas vastgesteld in het kader van het project Driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda. De Woonvisie heeft als centraal uitgangspunt dat de bestaande woningbouwplannen van de Z5-gemeenten en de stadsregio Rotterdam een gegeven zijn. De nieuw te ontwikkelen woningen en woonmilieus in de Zuidplaspolder zijn aanvullend op deze bestaande plannen en mogen daarmee niet onnodig concurreren. Dit uitgangspunt geldt voor de aantallen (kwantiteit) en voor de woonmilieus (kwaliteit).

Ontwikkelingen in de bestaande voorraad van de vijf gemeenten krijgen slechts beperkt aandacht, namelijk voor zover nodig voor een goede afstemming met de woningbouw in de Zuidplaspolder. Ook is er geen gedetailleerde informatie over het woonbeleid van de vijf gemeenten opgenomen. Hier wordt verwezen naar de gemeentelijke woonvisies. In hoofdstuk 2.4.3 wordt hierop nader ingegaan.

In de Woonvisie Zuidplas wordt in het bestaande bebouwde gebied van Waddinxveen in de periode 2005-2020 naar verwachting in het totaal 1.830 woningen opgeleverd, die alle gerealiseerd worden in een klein stedelijk woonmilieu. Daarnaast ontwikkelt Waddinxveen binnen haar bebouwingscontour in de periode 2010-2020 ook de uitbreidingslocatie Triangel met in totaal 3.100 woningen. Onderhavige planontwikkeling is begrepen in de woningbouwproductie van het binnenstedelijke gebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan de Structuurvisie. In deze visie worden de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren vastgelegd. Deze beleidsuitgangspunten zullen ondermeer worden vertaald in de komende herzieningen van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied. Hierna wordt ingegaan op de Visie dagelijkse winkelstructuur Waddinxveen, de Woonvisie, het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs, het Groenstructuurplan, de Verkeersvisie, het Klimaatplan, de nota Leefbare Wijken, het Speelruimteplan en het aspect sociale veiligheid.

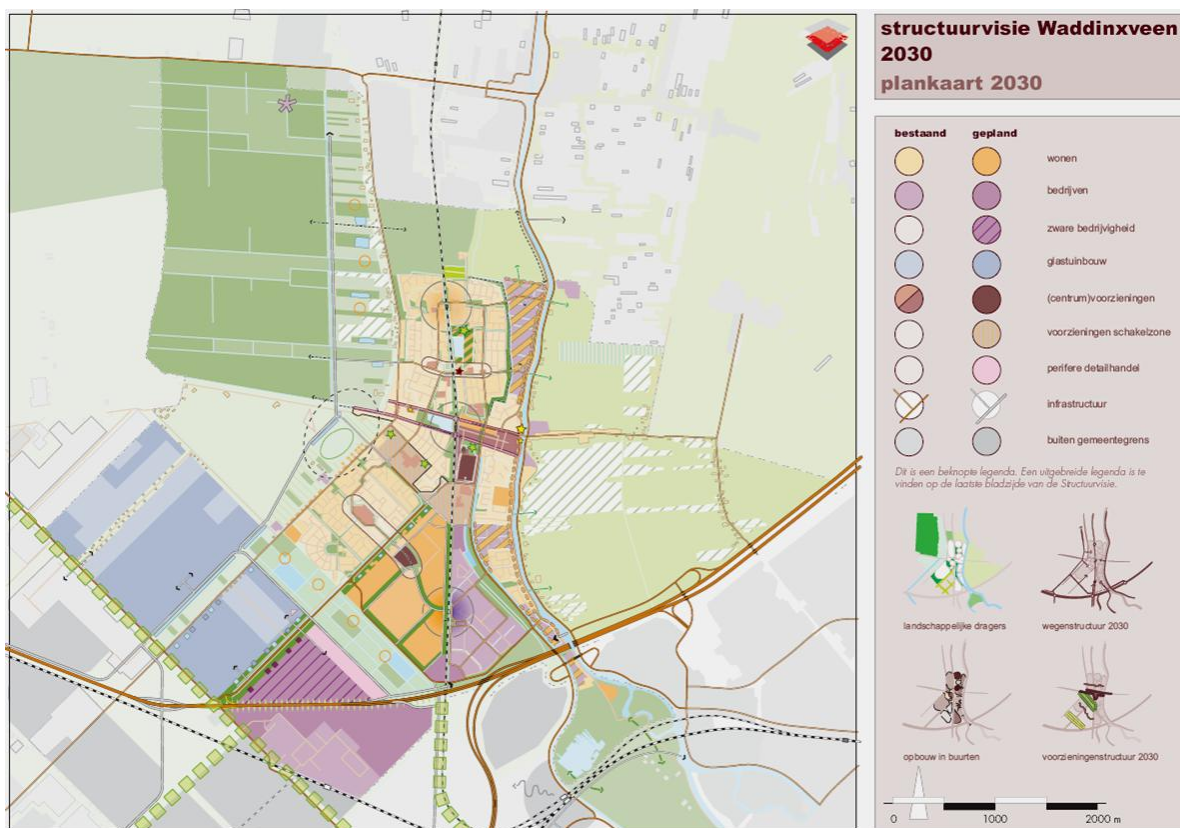
⁵ Intergemeentelijk Structuurplan, bladzijde 51.

2.4.1 Structuurvisie

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 20 december 2006 de gemeentelijke Structuurvisie Waddinxveen 2030 vastgesteld. In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Waddinxveen tot 2030 aangegeven. Het plan doet uitspraken over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij ook aandacht is besteed aan sociale aspecten.

Als ruimtelijk uitgangspunt op het gebied van landschap profileert Waddinxveen zich als een gemeente op de overgang tussen stad en het Groene Hart. Behoud van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten vormt daarom een belangrijk uitgangspunt. Een belangrijk deel van de Waddinxveense woonkwaliteiten wordt bepaald door de groen- en waterstructuren binnen de bebouwde kom. Deze structuur kan worden versterkt door de aansluiting op de omringende open landschappen te verbeteren. Naast de interne groenstructuur wordt de kwaliteit van het wonen in Waddinxveen voor een belangrijk deel gedragen door de kleinschalige opzet van de wijken en buurten. Mensen voelen zich er thuis vanwege de 'menselijke' maat, de aanwezige voorzieningen en het feit dat ze hun buurten kennen.

In de structuurvisie wordt voor de lange termijn ingezet op het concentreren van buurtwinkels en andere niet-centrumgebonden voorzieningen om te voorkomen dat alle buurtcentra zullen verdwijnen. In zowel Waddinxveen noord als zuid komt één zone in aanmerking. In zuid is gekozen voor de Zuidplasmaan. Deze zone is aangewezen voor de concentratie van buurt- en wijkvoorzieningen. In onderstaande kaart uit de Structuurvisie 2030 is het plangebied aangeduid als 'voorzieningen'.



Figuur 5: Plankaart Structuurvisie Waddinxveen 2030.

2.4.2 Visie dagelijkse winkelstructuur Waddinxveen

Het detailhandelsbeleid voor de gemeente Waddinxveen is voor een belangrijk deel vastgelegd in de Visie op de dagelijkse winkelstructuur⁶. De visie gaat in op de gewenste structuur van buurtwinkelcentra naast het nieuw te realiseren centrum op de Be-Fairlocatie. Om op de lange

⁶ Rapport Visie dagelijkse winkelstructuur en Plan van Aanpak van Droogh Trommelen Broekhuis B.V van 6 juni 2005 in opdracht van de gemeente Waddinxveen en de Ondernemersvereniging Waddinxveen.

termijn een aantrekkelijk winkelaanbod op wijk- en buurtniveau te garanderen zet de visie in op het clusteren van de bestaande, verspreid in Waddinxveen gelegen, buurtwinkelvoorzieningen. De meeste van de verspreid gelegen buurtwinkelvoorzieningen zullen in de huidige opzet op termijn onvoldoende consumenten en bestedingen kunnen binden om duurzaam te kunnen functioneren naast het nieuwe centrum. De visie gaat uit van een situatie waarin, naast het nieuwe hoofdwinkelcentrum, slechts (distributief) ruimte is voor twee buurtwinkelcentra, één in Noord en één in Zuid. Deze buurtwinkelcentra zullen bestaan uit één supermarkt en enig overig aanbod tot een maximum van 2.500 á 3.500 m² bvo. De visie concludeert dat voor verzorgingsgebied 'Zuid' Winkelcentrum Zuidplas de beste kansen heeft. In december 2006 heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van de visie de toekomstige functie en positie van Winkelcentrum Zuidplas formeel vastgelegd. Op basis van de visie dient een upgrading van Winkelcentrum Zuidplas plaats te vinden om het functioneren te verbeteren. In navolging hierop is Winkelcentrum Zuidplas als onderdeel van voorzieningszone Zuid verankerd in de Structuurvisie Waddinxveen 2030. Op basis van deze Structuurvisie en de Visie dagelijkse winkelstructuur Waddinxveen wordt gesteld dat het initiatief tot vergroting van het winkelcentrum met ongeveer 1.500 m² bvo past binnen het gemeentelijke beleid. Deze uitbreiding bestaat uit 960 m² winkelvloeroppervlak en 520 m² aan magazijnruimte.

Actualisatie DPO (2009)

In opdracht van de gemeente Waddinxveen is een actualisatie van het DPO uitgevoerd⁷. Deze actualisatie van het hiervoor genoemde distributieplanologisch onderzoek (DPO) diende als onderbouwing voor een adequaat planologisch kader bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het nieuwe hoofdwinkelcentrum. Op basis van verrichte analyses is de toekomstige winkelstructuur binnen Waddinxveen beschreven. Vastgesteld is dat er een distributieve ruimte is van 22.800 m² bvo in Waddinxveen. Het nieuwe hoofdwinkelcentrum voorziet in eerste aanleg in een distributieve ruimte van 20.450 m² bvo, zodat er strikt rekenkundig nog (22.800 -/ 20.450) 2.350 m² bvo winkelruimte verplaatst zou moeten worden om reeds in 2013 de benodigde distributieve ruimte beschikbaar te hebben. De extra commerciële ruimte loopt tot begin 2016 op naar 24.200 m² bvo. Dit is de distributieve ruimte voor nieuw te realiseren aanbod bij volledige handhaving van het huidige aanbod aan commerciële ruimten in Waddinxveen.

Na oplevering van het hoofdwinkelcentrum is er door verdere bevolkingsgroei nog voldoende marktruimte aanwezig. Door de realisatie van het nieuwe hoofdwinkelcentrum van ca. 22.800 m² bvo wordt voor de inwoners van Waddinxveen een optimaal winkelaanbod gecreëerd. Wel of niet handhaven van Passage of Brugcentrum is hierop niet van invloed. Van een "duurzame ontwricting"⁸ van de winkelstructuur is derhalve geen geval sprake. Tegen deze achtergrond blijft er conform het rapport van Droogh Trommelen Broekhuis van 2005 een distributieve ruimte aanwezig voor een uitbreiding van het winkelcentrum Zuidplashof met 1.500 m² tot maximaal 3.500 m² bvo voor winkelruimten, inclusief dienstverlening en horeca.

Second Opinion Actualisatie DPO Waddinxveen (najaar 2009)

Strabo bv heeft in opdracht van de gemeente Waddinxveen een second opinion uitgevoerd op het rapport Actualisatie DPO Waddinxveen van RMA bv. Strabo bv kan zich in het geheel vinden in de conclusie van RMA dat er voldoende marktruimte is of gaat ontstaan in Waddinxveen en dat deze door de vertraging in de realisatie van het Centrumplan alleen maar verder gegroeid is door een verdere groei van het draagvlak. Daarnaast is de conclusie terecht dat een gedeeltelijke ontwinding van het oude deel vanuit het belang van de kwaliteit van de openbare ruimte en vanuit winkelhiërarchisch perspectief en minder vanuit een kwantitatieve verplaatsingsbehoefte zeer gewenst is.

⁷ Eindrapport Actualisatie DPO Waddinxveen van RMA bv van 11 september 2009.

⁸ In de ruimtelijke ordening wordt op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwricting van de voorzieningenstructuur. Het gaat hierbij om de effecten op de structuur, dus het geheel van de winkelvoorzieningen. Een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven is geen ruimtelijk relevant argument. Pas als het verdwijnen van een of meerdere winkels als gevolg van een initiatief een onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen tot gevolg heeft, is er sprake van duurzame ontwricting. In concreto gaat het om een onaanvaardbare afname van de in een verzorgingsgebied aanwezige variatie in het aanbod van een bepaalde branche. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden. Als door de toevoeging van een winkel in een verzorgingsgebied dus een andere winkel verdwijnt, dan is de differentiatie in het aanbod gelijk gebleven of misschien zelfs wel verbeterd als modern aanbod verouderd aanbod vervangt.

2.4.3 Woonvisie en woningbouwprogrammering

De gemeenteraad van Waddinxveen heeft op 16 februari 2005 een Woonvisie vastgesteld. In deze visie worden aanbevelingen gedaan voor het gemeentelijke beleid op het gebied van het wonen voor de korte en middellange termijn tot 2010.

Belangrijke aanbevelingen voor het te voeren beleid in bedoelde periode zijn:

- het voorzien in de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen;
- het inzetten op de kwaliteit van de woning en de woonomgeving;
- het realiseren van woningen die geschikt zijn voor ouderen en gehandicapten krijgt de voorkeur;
- doorstroming dient bevorderd te worden, dit betekent de bouw van meer duurdere woningen;
- de woningproductie vindt plaats op (onder andere) inbreidingslocaties.

Voor wat betreft woningbouwprogrammering wordt uitgegaan van de volgende opgaven:

- circa 30 goedkope woningen in de plint van het winkelcentrum;
- circa 26 woningen boven de te realiseren maatschappelijke voorziening op de voormalige scholenlocatie Zuidplashof 5.

De nieuwbouw van woningen past binnen de doelstelling om vanaf 2006 reeds minimaal 50 woningen te bouwen. In de periode 2007 t/m 2010 wordt de bouwproductie opgevoerd tot gemiddeld 350 woningen per jaar op onder andere (kleine) inbreilocaties (doelstellingen 8 en 9 van de Woonvisie).

Meerjarenprogramma/ prognose woningbouw 2010-2014

Overeenkomstig doelstelling 10 van de Woonvisie heeft het college op 13 april 2010 een geactualiseerd meerjarenprogramma woningbouw 2010-2014 vastgesteld. Hierin is het Zuidplashof opgenomen met een verwachte startdatum van 2011.

2.4.4 Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2005 - 2022

Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) biedt een meerjarenvisie op de onderwijshuisvesting in Waddinxveen. Het vormt daarmee onder andere een toetsingskader voor aanvragen van de schoolbesturen. In het studiegebied zijn de volgende onderwijsinstellingen of basisscholen gehuisvest; de Dick Brunaschool, de Koningin Beatrixschool en de Kardinaal Alfrinkschool. De laatste twee scholen zijn gezamenlijk gehuisvest in de locatie Zuidplashof 1 en 3. Beide scholen zijn (zeer) levensvatbaar, ook op lange termijn. De Dick Brunaschool is gelegen binnen het plangebied. Van de Dick Brunaschool aan de Zuidplashof 5 is in het IHP geconstateerd dat sprake is van een behoorlijke leegstand aan lokalen en dat deze leegstand naar verwachting in de toekomst toe zal nemen. Na vaststelling van het huidige IHP is door het bestuur van de Dick Brunaschool aangegeven dat zij het gebouw af wil stoten. Een functiewijziging naar overige maatschappelijke voorzieningen met bovenwoningen wordt stedenbouwkundig inpasbaar geacht.



De Dick Brunaschool aan het Zuidplashof 5.

2.4.5 Groenstructuurplan

Vanuit de huidige groenstructuur is een achttal ruimtelijke ontwikkelingsambities geformuleerd in het Groenstructuurplan (2004). De ambities geven weer hoe in de toekomst de ruimtelijke kwaliteit van Waddinxveen versterkt kan worden door de ontwikkeling van nieuwe groenelementen. Het gaat hierbij niet om op zichzelf staande ontwikkelingen die binnen afzienbare tijd gerealiseerd zullen worden. De ambities zullen opgenomen moeten worden in toekomstige stedenbouwkundige uitwerkingen en worden dan ook niet als op zichzelf staande projecten geagendeerd. Daar waar binnen afzienbare tijd ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn is op de groen structuurkaart een vraagteken opgenomen. Dit houdt in dat de uitwerking van de groenstructuur zal plaatsvinden als onderdeel van de planontwikkeling voor die gebieden.

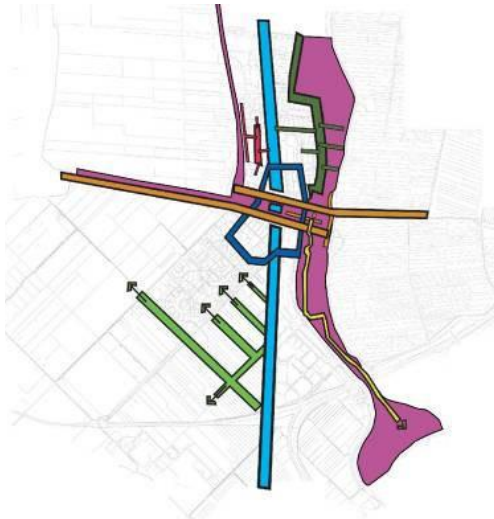
In het Groenstructuurplan is uitleg gegeven over het ontstaan van structuren, plekken, straten, niveaoverschillen en oude bomen. Deze zijn vervolgens vertaald in voornoemde groen structuurkaart. De wijkarakteristiek van de wijk Zuidplas is als volgt omschreven (citaat):

Zuidplas 1982- 1998

Voor Zuidplas zijn de lange ontginningslijnen Plasweg en Beijerincklaan de belangrijkste randen. De dwarssingels vormen binnen de wijk de belangrijkste beeldbepalende structuren. De entree van de wijk is de Zuidplaslaan. De belangrijkste wijkontsluitingsweg wordt begeleid met drie rijen dik platanen.

Het plangebied zelf is niet specifiek benoemd op de ambitiekaart. Wel wordt in het Groenstructuurplan een aantal uitgangspunten meegegeven in de verdere uitwerking van de naastgelegen in voorbereiding zijnde woonwijk Triangel, waarmee rekening gehouden dient te worden. Met de structuren zoals die op de kaart staan wordt getracht relaties vanuit de wijk naar de omgeving te leggen.





Figuur 6: De planlocatie ligt in het verlengde van de groene relaties vanuit de Triangel.



Dakplatanen rondom het jeu de boules veld.

Op de groenstructuur kaart zijn de leivorm plataan (32 stuks) en dakplataan (20 stuks) aangeduid als nummer 20 en 21.



Figuur 7: Groenstructuur kaart.

2.4.6 Verkeersvisie en mobiliteit

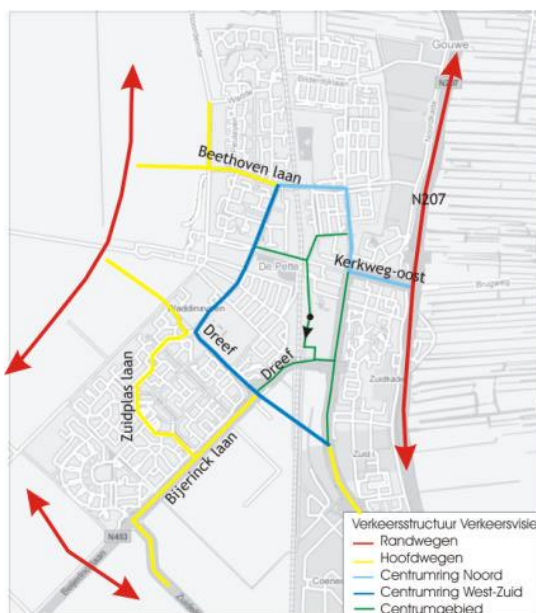
De verkeersvisie Waddinxveen (raad februari 2006) geeft aan hoe de gemeente Waddinxveen de komende jaren het verkeersbeleid vorm gaat geven. Het belangrijkste doel van het verkeersbeleid de komende jaren is het buiten Waddinxveen omleiden van verkeer dat geen herkomst of bestemming in Waddinxveen heeft. Daardoor ontstaat ruimte op de wegen in Waddinxveen om de verkeersgroei als gevolg van onder andere de projecten Triangel en het nieuwe centrum op te kunnen vangen. Tegelijkertijd ontstaat ook ruimte om het grootste knelpunt in Waddinxveen op te lossen: het kruispunt Kanaalstraat, Juliana van Stolberglaan en Kerkweg-Oost. De maatregelen die in de verkeersvisie worden voorgesteld zijn verdeeld in korte termijn maatregelen (2006-2013), middellange termijn maatregelen (2013-2018) en lange termijn maatregelen (na 2018). De termijnen zijn gekoppeld aan belangrijke ontwikkelingen binnen en buiten Waddinxveen. Op de lange termijn is de nieuwe Westelijke Randweg onmisbaar voor Waddinxveen. Deze weg maakt onderdeel uit van ontwikkelingsplannen in het kader van het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas. Vooruitlopend op de Westelijke Randweg wordt een bypass aangelegd (zie figuur 9). Deze bypass geeft hoofdzakelijk verlichting van de verkeersdruk op de Esdoornlaan en Chopinlaan en maakt het mogelijk om

verkeer weg te drukken uit de kern van Waddinxveen die zo kan worden verlost van doorgaand verkeer.

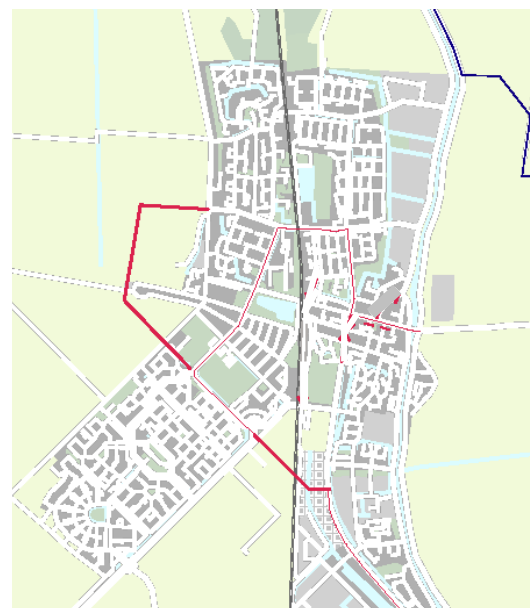
De verkeersvisie zelf is geen besluit tot aanleg van wegen, maar een besluit om een scheiding aan te brengen tussen verkeer met en zonder herkomst of bestemming in Waddinxveen. Voor elk van de maatregelen in de verkeersvisie zal een separaat besluitvormingstraject gevolgd moeten worden, voordat tot uitvoering kan worden overgegaan.

Resumerend zijn de basisprincipes van de Verkeersvisie:

1. Het weren van het doorgaande (regionale) verkeer uit de kern van Waddinxveen. Doorgaand verkeer (herkomst en bestemming liggen buiten de kern van Waddinxveen) belast het wegennet onnodig en heeft daarmee een negatief effect op de doorstroming (bereikbaarheid), de leefbaarheid (geluid, lucht en oversteekbaarheid) en de verkeersveiligheid. De Westelijke en Zuidelijke Randweg en de verbindingen naar de centrumring zijn essentieel voor het bereiken van deze doelstelling.
2. Het lokale verkeer (herkomst en/of bestemming in de kern van Waddinxveen) afwikkelen op de daartoe geschikte wegen. Verkeer tussen de wijken en van/naar buiten Waddinxveen wordt verdeeld over de centrumring en de verbindingen naar de Randwegen. Zo ontstaat er geen sluipverkeer door de woonwijken (verblijfsgebieden).



Figuur 8: Gewenste verkeersstructuur Verkeersvisie.



Figuur 9: Bypass (middellange termijn).

2.4.7 Gemeentelijk beleid inzake duurzaam bouwen

Het Regionaal Beleidskader Duurzaam Bouwen biedt uitgangspunten voor bestaande en nieuwe woningbouw, gemeentelijke gebouwen, utiliteitsbouw, bedrijventerreinen, stedenbouw en GWW. Aangesloten wordt bij de systematiek van GPR gebouw. Al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op verschillende milieuthema's worden uitgevoerd. Duurzaamheid wordt zo meegenomen als een van de aspecten van de totale kwaliteit. Binnen het voorgenoemd beleidskader wordt projectmatig gewerkt aan het halen van de minimumdoelstellingen van 7,2 per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid). De gemeente heeft daartoe onder meer het FSC-convenant getekend (november 2008). Dit betekent dat de gemeente in al haar eigen werken FSC-hout toepast en er ook naar streeft deze voorwaarde in overeenkomsten met ontwikkelaars op te nemen.

2.4.8 Nota Leefbare Wijken

De gemeenteraad heeft op 1 december 2006 een visie vastgesteld over de leefbaarheid die ze haar burgers wil bieden. Deze notitie bevat een concreet voorstel voor een werkbare Waddinxveense visie, bestaande uit slechts vijf inhoudelijke uitgangspunten, alsmede de criteria waaraan moet worden voldaan om te komen tot een doeltreffend beleid op het gebied van leefbaarheid én om dat op een adequate, wijkgeoriënteerde wijze te organiseren. De

gemeente tracht haar doelstellingen op dit gebied te realiseren door het leveren van directe en indirecte bijdragen aan initiatieven en vraagstukken in de verschillende Waddinxveense wijken. De visie is als volgt omschreven (citaat):

We willen wijken en buurten waar het voor burgers goed, veilig en prettig wonen is. We willen dat de burgers, maatschappelijke organisaties, verenigingen en ondernemers goede bijdragen leveren aan het maatschappelijk leven, waardoor de sociale samenhang in Waddinxveen sterk bevorderd wordt. Het stimuleren van betrokkenheid en (dus) eigen verantwoordelijkheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De planontwikkeling voldoet aan de in de notitie opgesomde uitgangspunten, omdat een (verkeers)veilige omgeving c.q. openbare ruimte gecreëerd.

2.4.9 Speelruimteplan

De gemeente heeft een onderzoek gedaan naar de speelmogelijkheden voor kinderen van 0 tot en met 18 jaar in de verschillende wijken. Gekeken is of de speelplekken op de goede plek liggen en voor de goede leeftijdsgroep zijn ingericht. Conclusie is dat in sommige buurten de speelplekken op de verkeerde plek liggen of niet meer nodig zijn en dat in sommige buurten te weinig speelplekken aanwezig zijn en dus aangelegd moeten worden. Het speelruimteplan (2006) is vertaald naar een aantal uit te voeren werkzaamheden op de speelplekken of soms ook daarbuiten.

In de hele wijk Zuidplas is voldoende informele speelruimte voor kinderen aanwezig in de tussenpaden, de rustige straten, op de pleintjes, de groenstrookjes enzovoort. De speelplek aan het Zuidplashof 1 [74] is het beste ingericht en ligt ten aanzien van de spreiding en het kinderrijke gebied. De speelplek aan de Zuidplashof 2 (winkels) [75] heeft voornamelijk een functie voor kinderen die met hun ouders aan het winkelen zijn.

Voor de jeugd is er in de wijk Zuidplas voldoende informele speelruimte te vinden; er zijn veldjes, groenstroken en slootkanten waar gespeeld kan worden, er zijn pleintjes en rustige straten waar voetbal kan worden.

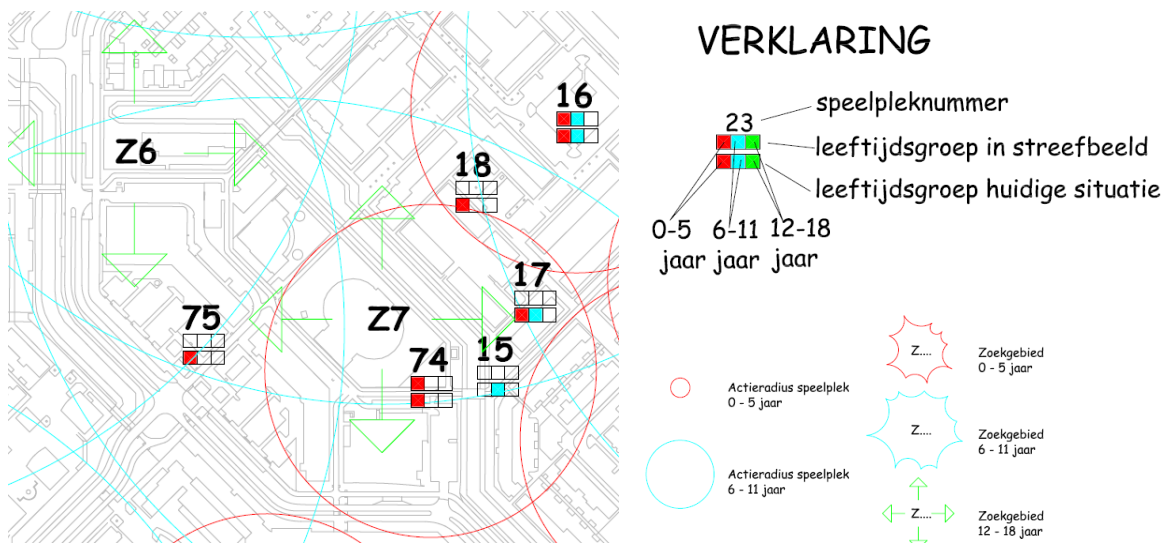


Trapveldje op de voormalige locatie van de dependance van de Kardinaal Alfrinkschool.

Voor de jongeren zijn er in de Zuidplas echter nauwelijks voorzieningen, waardoor er ook op diverse plekken overlast wordt ervaren. De 1.000 jongeren hebben vijf locaties ter beschikking (circa 200 jongeren per plek) waar ze zich kunnen vermaken met sport en elkaar kunnen ontmoeten. Gezien de normen voor formele speelruimte zouden er negen tot elf plekken moeten zijn. In het gedeelte omsloten door de Zuidplaslaan wonen zelfs ruim 400 jongeren zonder dat er ook maar één speelplek aansluit bij de behoeften van deze leeftijdscategorie. Voorgesteld wordt om de informele ontmoetingsmogelijkheden voor jongeren in de Zuidplas uit te breiden door op ten minste tien locaties banken en zitbanken te plaatsen. Geschikte locaties hiervoor zijn onder andere het braakliggende veld naast het winkelcentrum. Voorts zou bijvoorbeeld in de nabijheid van het winkelcentrum een voetbalkooi kunnen worden gerealiseerd [Z6] op het braakliggende terrein van de noodlokalen. Hiervoor zal dan afstemming met andere ontwikkelingen en het toekomstige bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

Op basis van dit plan wordt binnenkort de eerste fase van een Jongerenontmoetingsplaats aangelegd achter het bestaande winkelcentrum. De locatie is zodanig gekozen, dat de

ontwikkeling past in de herontwikkeling van het plangebied. De Jongerenontmoetingsplaats zelf maakt overigens geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Figuur 10: Uitsnede Speelruimtekaart.

2.4.10 Sociale veiligheid

Onder het begrip sociale onveiligheid kan worden verstaan het geheel van negatieve vormen van sociaal gedrag, zoals vandalisme, inbraak en andere vormen van criminaliteit, en de onder de bewoners levende angst- en onrustgevoelens. Sociale onveiligheid heeft derhalve betrekking op die situaties, waarin mensen zich bedreigd voelen of de kans lopen feitelijk geconfronteerd te worden met vormen van criminaliteit.

Gezien het karakter van het bestemmingsplan is met name het niveau van de omgeving van de bebouwing van belang. Hierbij kunnen onder meer de volgende elementen worden onderscheiden:

- verlichting: goede verlichting zou moeten worden aangebracht bij onoverzichtelijke plekken;
- groenvoorzieningen: het gaat om die groenvoorzieningen die op essentiële plekken of routes het zicht belemmeren.

Er dient aandacht besteed te worden aan een goede verlichting van de wegenstructuur en het verblijfsgebied, alsmede aan de paden waar voetgangers en fietsers gebruik van maken. De laatste moeten voldoen aan de normen, die uit het oogpunt van sociale veiligheid worden gesteld. De groenvoorzieningen dienen zodanig gestructureerd te zijn, dat vanuit de bebouwing goed zicht bestaat op de directe omgeving.

De situering, alsmede de vormgeving van de bebouwing en openbare ruimte, moet bijdragen tot een versterking van de sociale controle. Zo worden er bijvoorbeeld in de winkelpinten woningen gesitueerd, waardoor er zicht op de openbare ruimte wordt geboden. Hiermee wordt gedurende de dag een zekere mate van sociale controle gegarandeerd.

Het bureau Safe Building B.V. heeft omtrent de Sociale Veiligheid een rapport uitgebracht (Notitie sociale Veiligheid Zuidplashof, Zuidplasmaan, Waddinxveen van 10 september 2008, kenmerk SB08.00327). In deze notitie is naast de sociaal veilige situatie gedurende de dag voor ondernemers, winkelend publiek en bewoners ook aandacht besteed aan de sociale veiligheid gedurende avond- en nachtelijke uren.

De hierin voorgestelde maatregelen worden in het plangebied voor zoveel mogelijk overgenomen. Zo wordt de hoog opgaande groenstrook aan de noordzijde flink gereduceerd. Voorts kunnen de aanbevelingen vanuit het Politie Keurmerk Veilig Wonen wat betreft de openbare verlichting worden overgenomen. Het volledige rapport is als bijlage 1 bijgevoegd.

2.5 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan, dat een uitbreiding van het winkelcentrum en een woningbouwontwikkeling mogelijk maakt, in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de Provinciale structuurvisie en de Verordening Ruimte. Het plan geeft een kwaliteitsimpuls voor het centrumgebied voor de wijk Zuidplas.

Uitbreiding van detailhandel en woningbouw op onderhavige locatie past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten.

3. Planbeschrijving

3.1 Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving

De naam Waddinxveen is mogelijk afgeleid van een persoonsnaam; een andere verklaring is een aanduiding voor water, afgeleid van wadde. De oudste vermelding van de naam Waddinxveen dateert uit 1233 en beschrijft de omvang van een gebied dat ter ontginning wordt uitgegeven, langs de Gouwe, ongeveer vanaf de Dorrekade tot de Nesse. Dit is de kern van het latere ambacht Zuid-Waddinxveen. Elf jaar later wordt iets ten noorden hiervan het gebied Poeliën (of Peuliën) ter ontginning beschikbaar gesteld, als apart rechtsgebied: de kern van het latere ambacht Noord-Waddinxveen. In de 13e eeuw ontstaan nog vier andere ambachten op het grondgebied van de huidige gemeente Waddinxveen: Groensvoorde, het gerecht van Zevenhuizen, het Hubertsgerecht en Snijdewijk. In de 14e eeuw blijkt de kerkelijke parochie Waddinxveen alle zes ambachten te omvatten; de stichting van de eerste kerk zal rond 1400 hebben plaatsgevonden, aan de zuidzijde van de Kerkweg. Later is "het gerecht van Zevenhuizen" tot het ambacht Bloemendaal gaan behoren, zodat dat dorp zich voor een klein gedeelte aan de westzijde van de Gouwe uitstrekte. Juist op dat gebied werd de kerk uitgebreid, die voortaan als parochiekerk van Waddinxveen en Bloemendaal werd aangeduid.

Het plangebied zelf ligt in de wijk Zuidplas. Deze wijk is in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw gebouwd. In de wijk staan circa 2.400 woningen. De hierna gebouwde wijk Zuidplas 1990 heeft circa 500 woningen. Daarvoor waren deze gronden in gebruik voor de landbouw.

3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en uitgangspunten zijn vastgelegd in een notitie van Burgemeester en Wethouders van Waddinxveen. Deze uitgangspunten hebben als leidraad gediend voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

Stedenbouw

Voor het stedenbouwkundig programma van eisen gelden de volgende uitgangspunten voor uitbreiding van de bebouwing:

- De bouwplanontwikkeling heeft een hoge alzijdige architectonische kwaliteit en levert een positieve bijdrage aan het gevoel van sociale veiligheid in het gebied. Nieuwe woningbouw of andere functies spelen hierbij een rol. Hierbij gaat sterk de voorkeur uit naar functies die een aanzienlijke meerwaarde voor de wijk kunnen opleveren (bijv. ontmoetingsruimtes).
- Dubbel grondgebruik is een uitgangspunt in de planvorming. Hierbij moet gedacht worden aan: woningbouw op/rondom een supermarkt en het parkeren bouwkundig integreren in het complex. Voorbeelden van de laatste zijn parkeren (deels) verdiept met daarop andere functies, parkeren binnen het complex opgelost met een aantrekkelijke plint die het parkeren afschermt ten opzichte van de openbare ruimte of parkeren op het dak.
- Gevolgen voor de parkeerdruk door de vergroting van het winkeloppervlak of iedere andere in het plangebied op te nemen ontwikkeling, dienen conform de richtlijnen van de CROW te worden opgelost. Het uitgangspunt is dat het bewoners parkeren van nieuwe woningen bouwkundig geïntegreerd wordt in de nieuwbouw. Voor zoveel mogelijk dienen ook de overige extra te creëren parkeerplaatsen in pandig gerealiseerd te worden of in ieder geval zodanig dat er geen extra druk op de openbare ruimte is.
- De supermarkt wordt bij voorkeur zoveel mogelijk 'ingepakt' met andere functies zoals detailhandel met attractieve gevels of woningbouw. Met name de plint heeft een representatieve uitstraling. Een ontwikkeling waarbij de omgeving bepaald wordt door lange en dichte gevels van de supermarkt is ongewenst. Zogenaamde 'achterkantsituaties' worden vermeden. Dit geeft namelijk een ongewenste uitstraling naar de omgeving en is vaak vandalismegevoelig.
- Het laden en lossen van de supermarkt wordt in pandig opgelost. Laden en lossen dient aan het zicht te worden onttrokken en mag niet op de openbare weg plaatsvinden. Door laden en lossen in pandig te laten plaatsvinden wordt ten opzichte van de omgeving een

geluiddempend effect bereikt. De ruimte voor inpandig laden en lossen kan additioneel worden gerealiseerd bovenop de maximale detailhandelsuitbreiding van 1.500 m² bvo.

- Stallingsruimte voor fietsen, winkelwagens e.d. maken integraal onderdeel uit van de planvorming. Zij zijn geen sluitpost.
- Het parkeren en het stallen van de fietsen worden conform de richtlijnen van de CROW opgelost.
- Onder voorwaarden wordt herontwikkeling van de locatie Zuidplashof 5 gestimuleerd. Afhankelijk van de aard van de voorgenomen herontwikkeling kunnen door de gemeente voor deze locatie aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden worden geformuleerd.

Openbare ruimte

- Voor de openbare ruimte wordt in overleg met de gemeente een inrichtingsplan gemaakt.
- Bij het vormgeven van de randen van het plan wordt rekening gehouden een zorgvuldige overgang naar de omgeving. Aan de randen wordt qua massa en geleiding rekening gehouden met de omgeving.
- De pleinfunctie aan de kant van de Zuidplasmaan wordt versterkt. Naast parkeervoorzieningen bestaat het plein aan de Zuidplasmaan kant uit twee kiosken en een verblijfsgebied dat is doorsneden door een ontsluitingsweg. De verblijfsruimten, met straatmeubilair (banken en speeltoestellen), bomenrijen en een jeu de boules baan, worden in de praktijk niet optimaal gebruikt en dragen daardoor niet bij aan het optimaal functioneren van het winkelcentrum.
- De samenhang tussen de oost- en westvleugel van het winkelcentrum wordt bevorderd. Het winkelcentrum bestaat uit twee grotendeels symmetrische vleugels die door een ontsluitingsweg van elkaar worden gescheiden. Beide vleugels hebben op de begane grond detailhandelsruimten. Het winkelcentrum kent in de huidige situatie slechts één 'consumententrekker' in de vorm van een supermarkt aan de westkant van de westvleugel. Het winkelcentrum kent in de huidige situatie onvoldoende trekkers om alle detailhandelsruimten duurzaam gevuld te krijgen. In de huidige praktijk ligt de begane grond van de oostvleugel minder 'in de loop' en is deze ingenomen door dienstverlening, horeca en baliefuncties (makelaardij, kapper etc.). In een integraal inrichtingsplan dient de openbare ruimte rond het winkelcentrum zo te worden ontworpen dat de samenhang tussen de twee vleugels (in ruimtelijke en functionele zin) wordt bevorderd. Terugkeer van detailhandelsfuncties in de oostvleugel maakt eventuele verdere versterking van het centrum mogelijk zonder dat hiervoor fysieke uitbreiding noodzakelijk is.

Programma

Detailhandel

De binnen het plangebied aanwezige detailhandelsfunctie kan worden versterkt binnen de kaders van de Visie dagelijkse winkelstructuur Waddinxveen. Conform deze visie kan Winkelcentrum Zuidplas op termijn uitgroeien naar een buurtwinkelcentrum van maximaal 3.500 m² bvo. Vooralsnog betekent dit een uitbreiding van maximaal 1.500 m² bvo. Deze uitbreiding bestaat uit 960 m² winkelvloeroppervlak en 520 m² aan magazijnruimte.

Woningbouw

Aanvullende woningbouw is mogelijk, mits verantwoord stedenbouwkundig ingepast en passend binnen de kaders van de Woonvisie en het Meerjarenprogramma Woningbouw.

Maatschappelijke doeleinden

Met de toenemende belangstelling voor kinderopvang heeft het de voorkeur dat de locatie Zuidplashof 5 in ieder geval voor kinderopvang, peuterspeelzaalwerk of iets dergelijks behouden blijft. Deze functie past prima in dat gebied met het oog op de vestigingen van de Kardinaal Alfrinkschool en de Koningin Beatrixschool en sluit aan bij de structuurvisie Waddinxveen 2030. In totaal dient bij een herontwikkeling van het perceel de huidige oppervlakte van 800 m² (later naar beneden bijgesteld tot ca. 667 m², exclusief buitenruimte) aan maatschappelijke doeleinden op een nader te bepalen plaats binnen het plangebied terug te komen. Bij een herontwikkeling van de gehele plangebied kan de locatie Zuidplashof 5 betrokken worden voor de gewenste verbetering van de verkeersafwikkeling (inclusief parkeren) en de stedenbouwkundige kwaliteit. Een totaalplan met de locatie gebouw en terrein Zuidplashof 5 heeft op het eerste gezicht meer mogelijkheden, dan een totaalplan zonder die locatie.

Verkeer

Binnen de verkeersvisie en het verkeerscirculatieplan zijn geen concrete opgaven voor het plangebied of voor de direct omliggende gebieden geformuleerd. Het plangebied wordt echter gekenmerkt door een onduidelijke ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer.

- Daar waar mogelijk dient de ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer te worden verbeterd.
- De fietspadenstructuur in het gebied maakt onderdeel uit van het fietspadenstelsel in de hele wijk. Het fietspad heeft een logische en ruimtelijk heldere ligging in de wijk. Dit wordt gerespecteerd.
- De openbare ruimte wordt conform duurzaam veilig ingericht.

3.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Algemeen

Op basis van de door de gemeente geformuleerde uitgangspunten is een stedenbouwkundige opzet gemaakt, die als basis heeft gediend voor een herontwikkeling. De volgende opgaven worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt:

- Realisatie 1.500 m² bvo winkelruimte voor het versterken van het wijkcentrum, inclusief een overdekte laad- en losruimten voor de winkels;
- Oprichten circa 30 goedkope woningen in plint van winkelruimten;
- Herontwikkeling voormalige schoollocatie Zuidplashof 5 in een maatschappelijke voorziening op de begane grond (circa 667 m²) met circa 20 appartementen;
- Herinrichting plangebied door aanleg van een verbeterde verkeersstructuur met voldoende parkeervoorzieningen.

3.3.1 Plananalyse

Analyse plangebied

In het centrumgebied van Zuidplas zijn alle voorzieningen geconcentreerd die noodzakelijk zijn voor de eerste levensbehoeften binnen de wijk, zoals winkels, scholen en een sportzaal/wijkgebouw. Daarnaast staan er ca 110 woningen, zowel in de huur, als in de koopsector. De woningen zijn allemaal gestapeld uitgevoerd.

Het winkelcentrum Zuidplas met de omliggende voorzieningen is omstreeks 1989 gebouwd in het kader van de realisatie van de woonwijk Zuidplas 1980 in Waddinxveen. Het centrum bestaat uit twee delen, waarbij in grote lijnen gesteld kan worden dat de beide delen spiegelbeeldig ten opzichte van elkaar zijn uitgevoerd. Beide delen bestaan uit een onderbouw met daarin de entrees en bergingen van de bovenliggende woningen en 'de winkels'. Bovenop deze onderbouw zijn, variërend van 3 tot 7 lagen, appartementen gesitueerd. Ter plaatse van het centrum wijkt de bebouwing sterk terug ten opzichte van de hoofdverkeers-structuur. Op deze wijze ontstaat een middengebied dat ondanks de openheid aan één zijde toch een zekere beslotenheid biedt. De gevelwand (winkels en woningen) wordt onderbroken ter plaatse van het centrale plein door een weg die de achter de gebouwen gelegen parkeerplaatsen ontsluit. Het middengebied wordt ingevuld door parkeerplaatsen en gedeeltelijk door een verblijfsgebied in de vorm van twee pleintjes met bomen. Op beide pleintjes staat een kiosk.

Analyse winkelcentrum

In het linkerdeel van het complex zijn op de begane grond voornamelijk winkels ondergebracht, waarbij de belangrijkste winkel de Plus supermarkt is. In het rechterdeel treffen we in hoofdzaak dienstverlenende bedrijven aan in de vorm van makelaarskantoren en een apotheek. Verspreid over beide complexen en in de kiosken zijn diverse (afhaal)horecagelegenheden gevestigd. De oorspronkelijke opzet van het plan was om in de gehele onderbouw winkels onder te brengen. De tijd heeft geleerd dat dit met name voor het rechter gedeelte "niet gewerkt" heeft. De belangrijkste reden hiervoor is dat er in dit deel een "trekker" bijvoorbeeld in de vorm van een supermarkt ontbreekt. In tegenstelling tot hetgeen in het rapport van Droogh, Trommelen, Broekhuis is aangegeven ontbreekt in dit deel ook de fysieke ruimte om de gesuggereerde tweede supermarkt met enige omvang te realiseren. Hiervoor zou een bouwkundige uitbreiding van het gebouw noodzakelijk zijn dat niet mogelijk is. Met name vanwege de achter het gebouw gelegen sportzaal en de scholen. Daarnaast is de parkeercapaciteit in het gebied niet toereikend voor een functie met een relatief hoge parkeerdruk. In tegenstelling tot het linkerdeel

van het centrum zijn zowel de bewoners van de appartementen als de bezoekers van de winkels uitsluitend aangewezen op het parkeerterrein aan de voorzijde van het gebouw.

De gesuggereerde stedenbouwkundige continuïteit in het gebied ontbreekt, de beide gebouwen en pleinen worden ervaren als aparte werelden. Een winkelstrip functioneert optimaal als er naast de eerder genoemde “trekkers” het lopen langs de winkels ook als een continue beweging kan worden uitgevoerd. Dit kan nu niet, in de eerste plaats is er een fysieke ruimte tussen beiden blokken, die mede door de invulling op de begane grond (bergingen) als minder prettig wordt ervaren. Daarnaast wordt het plein onderbroken door een weg, waarvan de functie ook nog eens benadrukt wordt door het niveauverschil. Het was in dit verband beter geweest de pleinen als één continue ruimte te ontwikkelen, waar autoverkeer wordt geweerd. Tenslotte wordt het “winkelgebied” van het rechterblok visueel geblokkeerd door de naar voren stekende delen van de entrees van de woningen.

De achterzijde van het complex doet met name op tijden dat de scholen niet gebruikt worden en de winkels gesloten zijn wat “unheimisch” aan. Hiervoor zijn meerdere oorzaken aan te wijzen:

- de gevels van het winkelcentrum zijn aan deze zijde vrijwel gesloten;
- er is nagenoeg geen sociale controle, de galerijzijde van de appartementen is aan deze zijde gesitueerd;
- het is een vrij steenachtig gebied waarin lastig een structuur te ontdekken is.

De parkeerplaatsen aan de achterzijde worden maar zeer beperkt gebruikt en dan met name als overloop van het parkeerterrein aan de voorzijde, en tijdens schooltijden. Mogelijke redenen hiervoor zijn:

- het vrijwel ontbreken van sociale controle;
- de situering ten opzichte van de entree van het winkelcentrum;
- de situering van de toegangen van de woningen (men moet om het gebouw heen lopen of gebruik maken van de toegang van de bergingen).

In de notitie “Sociale Veiligheid Zuidplashof, Zuidplaslaan Waddinxveen” wordt nader ingegaan op het aspect sociale veiligheid in het gebied (zie hiervoor ook hoofdstuk 2.4.10).

Analyse verkeer

Het centrum is vanuit de wijk Zuidplas uitstekend en relatief veilig te bereiken voor zowel de automobilist, de voetganger als de fietser.

Fietsers/ voetgangers

In de opzet van de verkeersstructuur in Zuidplas is getracht het gebruik van de auto binnen de wijk te beperken door een netwerk van vrijliggende fietspaden en voetpaden die samenkomen in het centrum.

Autoverkeer

Door de gekozen verkeersstructuur (wijkontsluitingsweg, parallelwegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en pleinen) en de gekozen verkeersstructuur binnen het centrumgebied is er sprake van een grote hoeveelheid verharding ten behoeve van de verkeersbewegingen, dit in relatie tot de oppervlakte van het gebied. Met name aan de voorzijde vraagt de wijze van ontsluiting van het parkeren om een complexe en intensieve verkeersstructuur. De parallelweg naast de wijkontsluitingsweg is aan de oostzijde afgesloten voor autoverkeer, aan de noordzijde is deze wel doorgaand. Om de parkeerterreinen aan de pleinzijde van het centrum te bereiken moet gebruik gemaakt worden van deze parallelweg.

Parkeren

De parkeervoorzieningen mogen qua aantal in voldoende mate aanwezig zijn, de locaties zijn niet altijd gelukkig gekozen. De gesignaleerde “problemen” zijn in de huidige situatie:

- geen scheiding tussen het parkeren voor bewoners en het winkelend publiek;
- een aantal parkeerplaatsen liggen op relatief grote afstand van de winkeltoegangen;
- hierdoor is er sprake van een vrij grote parkeerdruk aan de voorzijde van het centrum;
- vrachtverkeer.

Het vrachtverkeer binnen het gebied (met name ten behoeve van de winkels), beweegt zich in hoofdzaak aan de achterzijde van het centrum. De bevoorrading van de winkels vindt in hoofdzaak vanaf deze zijde plaats. De toegang voor de bevoorrading van het rechtergedeelte is bereikbaar via het parkeerterrein van de Duikelaar, de weg is zodanig gedimensioneerd dat deze alleen geschikt is voor kleinere vrachtauto's. Het uitrijden gaat via de weg tussen de beide

bouwblokken. De toegang voor de bevoorrading van de supermarkt c.s. is gelegen achter de supermarkt, hier kunnen naast kleinere vrachtwagens ook grote opleggers (16,5 m) komen. Het uitrijden zou in principe ook via de weg tussen de bouwblokken kunnen, maar deze is hierop niet gedimensioneerd. Het (grote) vrachtverkeer moet aan deze zijde dus vanaf de Zuidplasmaan achteruit steken tot de winkels, dan wel bij vertrek achteruit rijden de Zuidplasmaan op of keren door middel van steken op de parkeerplaats. In beide gevallen is er sprake van "gevaarlijke" manoeuvres.

3.3.2 Planbeschrijving

Er is in de huidige situatie aan de pleinzijde van het centrum geen duidelijke scheiding aangebracht tussen voetgangers/ fietsers en autoverkeer. Door middel van straatmeubilair wordt deze scheiding enigszins gemarkeerd. Ook is de hoeveelheid verharding ten behoeve van de bereikbaarheid van het parkeren relatief groot. Qua kleurstelling kan de verharding vlak en onder bepaalde omstandigheden zelfs als somber worden gekenschetst. De scheiding van de beide pleinen draagt mede bij aan de ongewenste scheiding tussen de beide delen van het centrum. De groenstructuur, met name ter plaatse van het parkeren, is een essentieel element in het gebied (met name gezien de afmetingen). Aantasting hiervan moet worden voorkomen.

In het voorstel is gekozen om voor de winkels een brede, doorgaande en duidelijk herkenbare zone te maken bedoeld voor de voetgangers. Deze zone wordt door middel van een lage stevige groenvoorziening in de vorm van een haag afgescheiden van het autoverkeer. De voetgangerszone wordt bestraat met een "warme" kleur bestrating. Het plein wordt in zijn hoofdopzet zodanig gewijzigd dat het in de breedterichting van het gebied komt te liggen en een bindend element vormt tussen de beide bouwdelen van het centrum. De functie van het plein wordt in hoofdzaak een verblijfsgebied, waarop plaats is voor enkele kiosken en enkele nader te bepalen functies. Fietsers zullen op het plein worden toegestaan, dit moet in de verharding tot uitdrukking komen.

Het parkeren wordt aangepast om de verkeersstructuur in het gebied duidelijker en overzichtelijker te maken. Naast de parallelrijbanen wordt het langsparkeren vervangen door haaks parkeren. De parallelweg wordt plaatselijk verschoven, het parkeren gaat slechts ten koste van een klein deel van de berm (ca 80 cm, waarbij de bomenrij langs de Zuidplasmaan wordt gehandhaafd).

3.3.3 Bebouwingsvoorstel locatie winkelcentrum

De vorm van de uitbreiding van het winkelcentrum wordt niet bepaald door het programma met betrekking tot de winkels, maar vooral door de fysiek beschikbare ruimte in relatie tot de functies die in het openbare gebied hun plaats moeten krijgen. Het bebouwd grondoppervlak van de uitbreiding van het winkelcentrum bedraagt ca 1.950 m² bvo. Dit bestaat uit 1.500 m² voor de uitbreiding van de winkelruimte (onderverdeeld in 960 m² winkelvloeroppervlak en 520 m² magazijnruimte), ca 300 m² voor entrees en bergruimten van de appartementen en ca 150 m² voor overdekt lossen. Naast de uitbreiding van het centrum is er ruimte nodig voor de weg, parkeren, fietspad, trottoir en groenvoorziening. Hierdoor blijft er aan de noordzijde voor de "winkels" ca 25 m ruimte beschikbaar.

De "vorm" van de westzijde van het gebouw wordt bepaald door de entree naar de winkels en de woningen, de uitgang van het overdekt lossen en de draaicirkel voor de vrachtauto's, zoals al eerder omschreven.

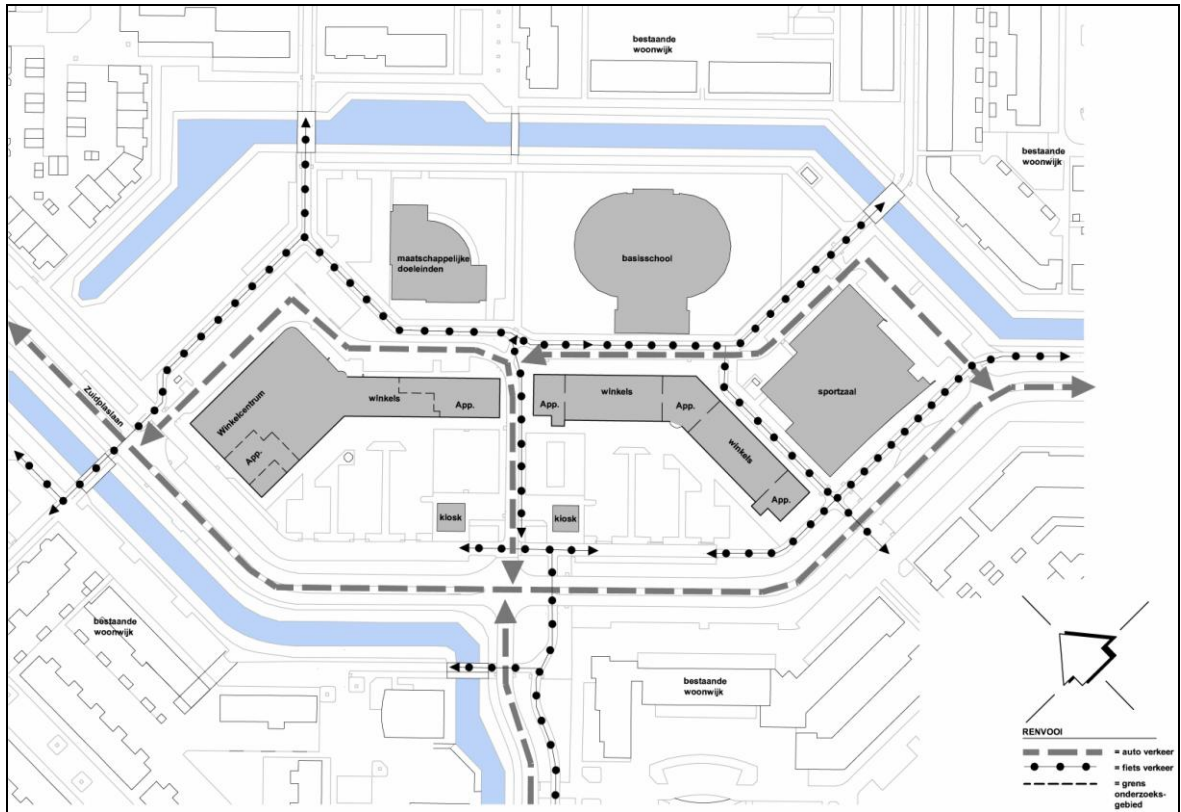
De functies die in de uitbreiding van het centrum worden ondergebracht betreffen in de eerste plaats natuurlijk winkelruimte(n) inclusief alle ondersteunende functies als magazijn, sociale ruimte etc. Daarnaast een ruimte voor het overdekt lossen van de vrachtauto's. De positie van deze ruimte wordt in hoge mate bepaald door de gekozen verkeersstructuur. Mede vanwege de gewenste sociale controle in het gebied is er vanuit gegaan dat aan de achterzijde van het complex woningen worden gerealiseerd. Om de relatie met de omgeving optimaal te maken heeft het de voorkeur om de woningen op het maaiveld te realiseren. Vanuit de functies binnen het gebied heeft het echter de voorkeur de woningen op te tillen. De oplossing is gevonden door om een deel van de woningen/ appartementen uit te voeren als zogenaamde rugzakwoningen. Deze worden tegen de gevels van de winkels gebouwd. Op de begane grond bevinden zich de bergingen en de toegang van de woningen en op circa 3 meter boven straatniveau bevinden zich de woningen. Het voordeel van deze wijze van bouwen is de betere

relatie met de omgeving en het feit dat de winkels geen blinde gevels meer hebben. Totaal kunnen hier 30 appartementen worden gerealiseerd in een L vorm.

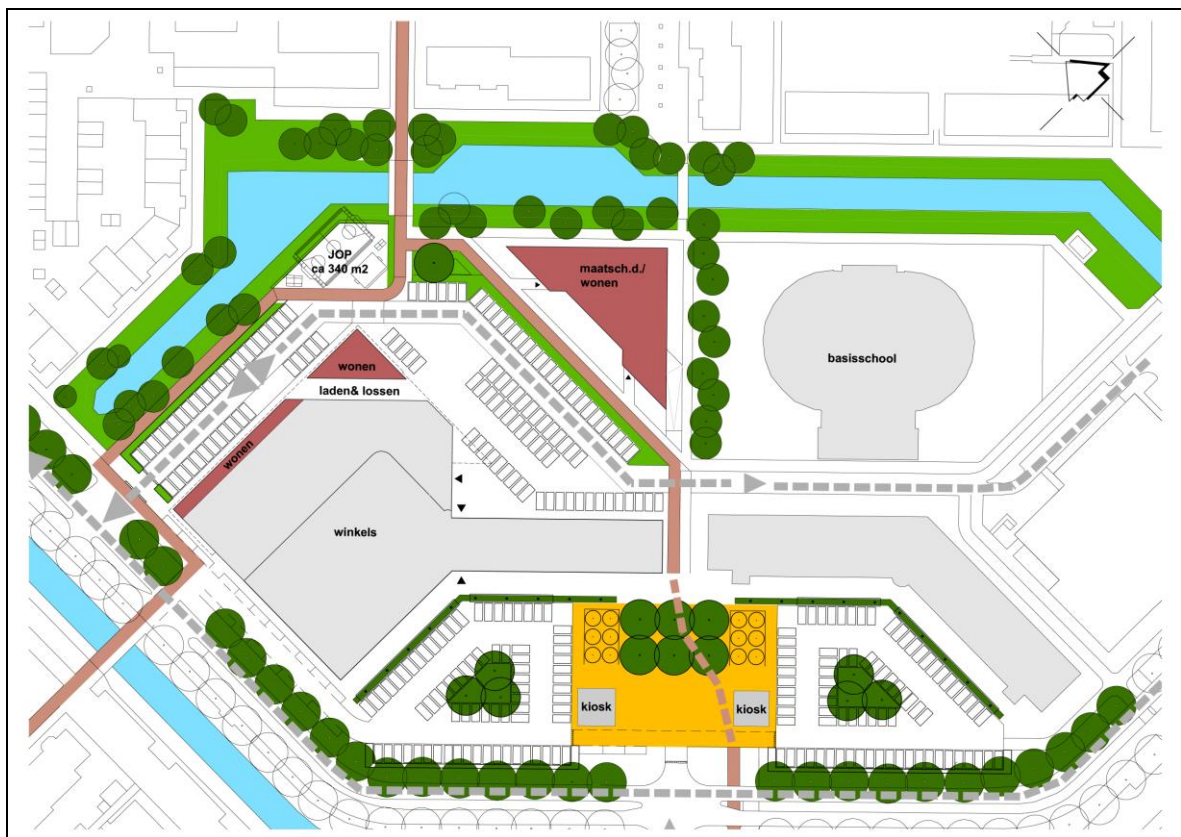
3.3.4 Bebouwingsvoorstel locatie Zuidplashof 5

De gedachte is om binnen dit gebied nieuwbouw te realiseren. Door de gekozen vormgeving van de nieuwbouw op de locatie van de school wordt gereageerd op de voorgestelde uitbreiding van het winkelcentrum en de bovenliggende woonbebouwing. Er is voor gekozen om de school te slopen en te vervangen door een nieuw complex, waarin maatschappelijke functies in combinatie met woningen worden gehuisvest. Vanwege het feit dat onder het gebouw parkeerplaatsen voor de bovenliggende appartementen moeten worden ondergebracht, wordt het hele gebouw ca 1,20 m opgetild boven het maaiveld. De maatschappelijke functies worden gehuisvest op de begane grond en zijn gerelateerd aan een (opgetilde) buitenruimte. Het aantal te realiseren appartementen is afhankelijk van de daadwerkelijke ruimtebehoefte van de maatschappelijke functies (circa 26 stuks).

Er is gekozen voor een driehoekige vorm als footprint voor het gebouw. Stedenbouwkundig wordt met deze vorm gereageerd op de situering van de bestaande bebouwing, de vorm van de uitbreiding van het winkelcentrum en de structuur van het gebied. De hoogte van het gebouw is aan de zijde van het water en de bestaande scholen drie (opgetilde) lagen. Deze hoogte is de overgang naar de woningbouw aan de overzijde van het water (op circa 40 meter afstand).



Bestaande situatie plangebied.



Nieuwe situatie plangebied.

3.4 Verkeer en parkeren

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het centrum van de wijk Zuidplas. De Zuidplaslaan is de centrale ontsluitingsas van de wijk. Deze weg is aangetakt op de Beijerincklaan (N453). Via deze weg kan men naar de rijksweg A12 rijden. In noordoostelijke richting rijdt men naar de Kanaaldijk (N454). Deze weg vormt de verbinding naar de Krimpenerwaard en rijksweg A20. In noordelijke richting wordt het gebied via Dreef, Esdoornlaan, Chopinlaan, Beethovenlaan en het Noordeinde (N455) ontsloten naar de N11 via Boskoop en Hazerswoude-Dorp. Via de Kerkweg Oost wordt aansluiting gezocht op de N207 (route Gouda – Alphen aan den Rijn - Leimuiden (rijksweg A4)).

De bereikbaarheid voor het langzaam verkeer is zondermeer goed te noemen. Er liggen vrij liggende fietspaden die aansluiten op de omliggende woonwijken.

De planlocatie is ook uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Zo zijn er nabij het winkelcentrum bushaltes met rechtstreekse busverbindingen naar Gouda, Rotterdam en Leiden, alsmede de Interliner naar Den Haag Centraal Station. Op grotere afstand bevindt zich voorts een NS-station (spoorverbinding Gouda-Alphen aan den Rijn). Deze spoorverbinding wordt omgezet in een light-railverbinding, de RijnGouwelijn, tussen Gouda, Alphen aan den Rijn, Leiden en Noordwijk.

Het winkelcentrum vanaf de Mina Druckerhoeve.



De bestaande doorgang tussen de flatgebouwen.



Bevoorrading van de Plus Markt.



De Zuidplaslaan.

Herinrichting pleinfunctie gebied

De structuur van het in te richten gebied wordt meer bepaald door randvoorwaarden als bestaande bebouwing, verkeersstructuur, parkeereisen dan door een goede stedenbouwkundige vormgeving, waarbij met aspecten als beleving, ruimtelijkheid en veiligheid is rekening gehouden. Dat neemt niet weg dat een herinrichting van het plein meer samenhang mogelijk maakt tussen beide appartementengebouwen. Door de bestaande tussendoorgang autovrij te maken ontstaat een verbeterde pleinfunctie.

Afwikkeling vrachtverkeer

Ten aanzien het lossen van de vrachtwagens en de afwikkeling van het vrachtverkeer is naar aanleiding de verkeersstudie gekozen om de vrachtwagens voor de Plusmarkt binnen in een afgesloten ruimte te laten lossen. Om te voorkomen dat de vrachtwagens moeten manoeuvreren of achteruit steken is een plein gecreëerd dat tevens dienst kan doen als ruimte voor de entree van de winkels en parkeren. Het aantal vrachtwagenbewegingen per dag is relatief laag en zal dus weinig conflicten opleveren met de voetgangers.

Parkeeronderzoek

In de bestaande situatie is aan de voorzijde van het winkelcentrum een groot parkeerterrein aanwezig. Dit parkeerterrein is ten dienste van zowel de voorzieningen als de aanwezige appartementen. Ook aan de achterzijde van het winkelcentrum is parkeerruimte gerealiseerd. De bevoorrading van de Plus supermarkt vindt aan het Zuidplashof plaats naast de bestaande winkel. Ten behoeve van de uitbreiding van het winkelcentrum en de nieuw te bouwen woningen zullen extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Het laden/ lossen van de supermarkt zal in de nieuwe situatie, zoals hiervoor gezegd, inpandig plaatsvinden.

Het aantal parkeerplaatsen voor de uitbreiding is conform de uitgangspunten van de CROW/ ASVV 2004⁹ en een (geactualiseerde) notitie van Goudappel Coffeng van 12 januari 2011 (bijlage 2) over het benodigde aantal parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden dat parkeerplaatsen bij een integratie op verschillende momenten van de dag voor verschillende doelgroepen worden gebruikt. Bij de combinatie woningen/winkels is bij weinig winkels de avondsituatie maatgevend en bij veel winkels de zaterdagmiddag. De aanwezigheidspercentages volgens de CROW zijn:

- woningen avond 100%, zaterdagmiddag 60%;
- winkels avond 20%, zaterdagmiddag 100%.

Deze saldobenadering is aangehouden bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen met parkeerintegratie (zaterdagmiddag maatgevend). Op basis hiervan is het extra aantal parkeerplaatsen als volgt berekend, waarbij ervan is uitgegaan dat het huidige aantal parkeerplaatsen voldoet aan de norm:

Parkeerkcijfers nieuwe functies

Functies	Per 100 m²	Parkeernorm	Aantal	Totaal
wonen duur		2,0		
wonen midden		1,7	Circa 20	44*
wonen goedkoop		1,4	30	42
Supermarkt/ matig stedelijk	3,25 pp		1.500 m ²	49
Maatschappelijke voorzieningen	2 pp		600 m ²	12
<i>Totaal extra parkeerplaatsen zonder parkeerintegratie</i>				147*
Totaal extra parkeerplaatsen met parkeerintegratie			100% van 49 60% van 42 60% van 34** 40% van 20***	102 pp

* Inclusief surplus van 10 parkeerplaatsen. Circa 20 overdekte parkeerplaatsen worden onder bebouwing Zuidplashof 5 gerealiseerd.

** Opgave benodigd aantal parkeerplaatsen voor wonen midden (1,7 x 20 pp).

*** Opgave betreft 20 onbenutte parkeerplaatsen in parkeerkelder onder Zuidplashof 5.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt in het plangebied gerealiseerd door middel van een herinrichting van het plangebied.

Fietsers

In het plan is er vanuit gegaan dat de bestaande structuur van rijwielpaden in hoofdlijnen gehandhaafd blijft. In de routing van de paden worden wel enkele wijzigingen aangebracht. Ook de bestaande oversteken van de Zuidplasmaan blijven grotendeels ongewijzigd gehandhaafd. In tegenstelling tot het autoverkeer kunnen de fietsers wel gebruik blijven maken van de doorsteek tussen de flats aan het plein. In de nabijheid van de ingang van het winkelcentrum zullen er extra fietsparkeerplaatsen worden aangelegd.

⁹ Voor detailhandel variëren de parkeerkcijfers voor wijk-, buurt- en dorpscentra in matig stedelijk gebied tussen 2,5- 4,0 pp/ 100 m² bvo. Hiervan is het gemiddelde genomen.

Voetgangers

Ten opzichte van de bestaande situatie is er voor de voetgangers sprake van een verbetering, de voetgangerszone en het gebied voor ander verkeer wordt duidelijker afgeschermd. De voetgangerszone voor de winkels wordt ruimer opgezet. Het plein wordt vormgegeven als één ruimte, dat slechts wordt doorsneden door een zone voor fietsers. Aan de bereikbaarheid van het gebied aan de achterzijde wijzigt niets wezenlijks ten opzichte van de bestaande situatie, het centrum is en blijft voor voetgangers goed en veilig bereikbaar.

4. Milieu en overige aspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze omgevingsaspecten worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van deze planontwikkeling.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Het plangebied bestaat uit een buurtcentrum met enkele voorzieningen in de omgeving. Het gebied kan worden beschouwd als een gemengd gebied.

In het plangebied komen verschillende functies voor. Op de begane grond van de twee flatgebouwen zijn winkels en commerciële voorzieningen gevestigd. Op het plein staan voorts twee kiosken (een snackbar en een afhaalpizzeria). Aan de achterzijde bevinden zich twee scholen voor basisonderwijs en een kinderdagverblijf.

De aanwezige winkels, scholen en overige voorzieningen vallen vanaf 1 januari 2008 onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit). Deze activiteiten vormen geen belemmering voor de gevraagde planontwikkelingen.

De voorgestane uitbreiding van detailhandel, woningbouw en overige maatschappelijke voorzieningen kunnen voorts voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit milieubeheer, zodat er vanuit milieu oogpunt geen bezwaren zijn tegen realisatie van deze planontwikkeling.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de aanwezige c.q. nieuwe milieubelastende activiteiten.

4.1.2 Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is

gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante wegen in de directe omgeving (binnen een zone van 200 meter) van het plangebied zijn de Zuidplasmaan en de Mina Druckerhoeve. Op deze wegen is ter plaatse de maximum snelheid 50 km/h. De overige straten zijn zogenaamde 30 km/uur zones. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) L_{den} . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder. Burgemeester en wethouders hebben in het verlengde hiervan beleid vastgesteld voor het verlenen van een hogere waarde. Bij een geluidsbelasting van hoger dan 53 dB op de gevel van de woning dient elke woning een geluidsluwe gevel te bezitten. In het akoestisch rapport dient hiermee rekening te worden gehouden.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Peutz B.V. te Zoetermeer (rapportnummer G 16404-1-RA van 19 augustus 2010). Het rapport is bijgevoegd als bijlage 3. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} met maximaal 6 dB wordt overschreden. Dit betekent dat een hogere waarde dient te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van 54 (dB) L_{den} voor de gevels van de appartementen aan het Zuidplashof, nadat hiervoor een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai is doorlopen. Deze procedure kan gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Deze onderzoeken zullen te zijner tijd in het kader van de aanvraag om bouwvergunning om advies worden voorgelegd aan de Milieudienst Midden-Holland.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde is doorlopen.

4.1.3 Bodem

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd door Tauw B.V. (rapportnummer R001-4668700MBQ-agv-NL van 25 september 2009). Het rapport is bijgevoegd (bijlage 4).

Uit het historisch vooronderzoek is niet gebleken dat er op de locatie bronnen aanwezig (geweest) zijn die verontreiniging van de bodem hebben kunnen veroorzaken. De locatie is daarom terecht als onverdacht aangemerkt.

Tijdens het veldwerk is er zintuiglijk in de bodem puin en slib aangetroffen. Uit chemische analyse blijkt dat er in de bovengrond lichte verontreinigingen met kobalt, nikkel, PAK en minerale olie aanwezig zijn. De ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met xylenen, naftaleen en vinylchloride geconstateerd.

De locatie is op grond van de milieukundige kwaliteit van de bodem geschikt voor het beoogde doel.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden en plandrempels.

Tabel 1: Grenswaarden en plandrempels

Stof	Type norm	Grenswaarden		Plandrempeel NO ₂		
		Max. aantal overschrijdingen per jaar	Concentratie (µg/m ³)	Jaartal	Jaargem. (µg/m ³)	Uurgem. (µg/m ³)
NO ₂	Jaargemiddelde		40	2007	46	230
				2008	44	220
	Uurgemiddelde	18	200	2009	42	210
PM ₁₀	Jaargemiddelde		40			
	24-uurgemiddelde	35	50			
Benzeen	Jaargemiddelde		5			
SO ₂	24-uurgemiddelde	3	125			
	Uurgemiddelde	24	350			
CO	8-uurgemiddelde		10.000			
Lood	Jaargemiddelde		0,5			

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een

verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven¹⁰.

Project is NIBM

Het plan omvat de uitbreiding van 1.500 bvo aan detailhandel, de realisatie van circa 677 m² aan maatschappelijke doeleinden en maximaal 60 woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De op te richten bebouwing valt onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorlijn. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

¹⁰ Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling ‘niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ (Stcrt. 2007, 218).

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt. De Zuidplaslaan zelf is ook niet opgenomen als een route gevaarlijke stoffen. Evenmin zijn hiervoor ontheffingen verleend.

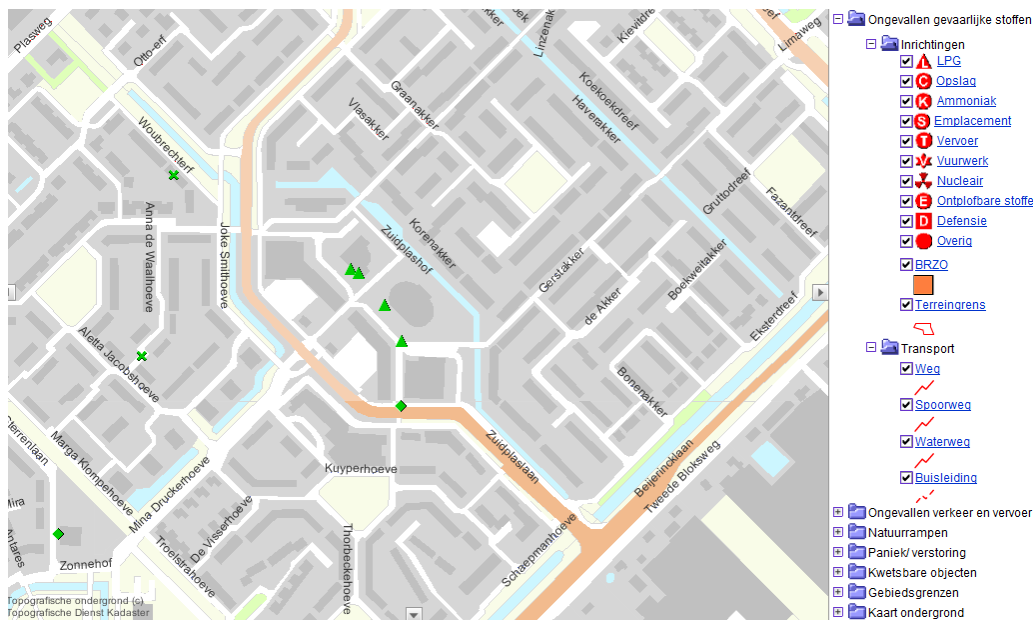
Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hoogdruk gasleidingen geldt als vigerende wetgeving de circulaire buisleidingen uit 1984. Dit Besluit wordt op 1 januari 2011 vervangen door het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Plannen dienen hieraan al te worden getoetst.

Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen, zodat het GR hier geen belemmering vormt (zie figuur 11, waarin de contour is opgenomen).



Figuur 11: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland (de groene aanduidingen betreffen de aanwezige bestaande maatschappelijke functie).

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart zijn in de directe omgeving van het Zuidplashof geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR bij realisatie van deze planontwikkelingen niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt. Het

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.2 Watertoets

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

In het Kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21e eeuw (2000) heeft het Rijk het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

Nationaal Waterplan "Een veilig leefbare delta, nu en in de toekomst"

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan verschijnt eens in de zes jaar. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en waterkwaliteit en ecologie (KRW), en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Onder regie van de provincie is door de waterbeheerder de Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland (2003) opgesteld. Hierin is een ruimtelijke invulling gegeven aan de wateropgave van WB21.

Beleid hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer.

Het hoogheemraadschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21^{ste} eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren). Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert het hoogheemraadschap de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten wordt gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmetalen – zoals koper, zink en lood –

voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Het hoogheemraadschap adviseert minimaal 1,3 m drooglegging voor bebouwing om (grond)wateroverlast te voorkomen.

Beschrijving watersysteem

De wijk Zuidplas maakt waterstaatkundig onderdeel uit van de Zuidplaspolder. Het deel van de Zuidplaspolder waarin Waddinxveen ligt, watert in zuidoostelijke richting af en wordt bemalen door gemaal "De Zuidplas", welke het water op de Ringvaart uitslaat. Ten behoeve van de wateraanvoer liggen er sloten met een waterpeil van NAP -6,10. Er spelen geen grote knelpunten binnen de wijken gelegen in de Zuidplaspolder. De wateropgave binnen de bestaande wijken wordt binnenkort inzichtelijk gemaakt in het in voorbereiding zijnde Waterplan, dat gezamenlijk met de gemeente Boskoop wordt opgesteld.



Bestaande watergang ten noordoosten van het plangebied.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is grotendeels verhard met bebouwing en bestrating. Daarnaast liggen er groenveldjes en groenstroken. Initiatiefnemer heeft vooroverleg gehad met het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 10% water te worden gecompenseerd, wanneer meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. In casu zal er circa 283 m² (zijnde 10% van 2.838 m²) vervangend water moeten worden gerealiseerd binnen het plangebied (zie tabel 2, wateropgave). Dit is dit evenwel niet mogelijk. Na overleg met het hoogheemraadschap kan wateraanvulling buiten het plangebied worden gerealiseerd; bij voorkeur binnen het peilgebied. De volgende locaties komen in aanmerking voor realisatie van de benodigde wateraanvulling. In volgorde van gewenstheid gaat het om 1. aan de Limaweg (binnen hetzelfde peilgebied), 2. in de wijk Triangel en 3. ten westen van de Plasweg. Met de exploitant zullen afspraken worden gemaakt over watercompensatie in één van de drie gebieden, waarbij rekening wordt gehouden met de volgorde van gewenstheid.

Tabel 2: wateropgave.

Omschrijving	Bestaand in m ²	Totaal m ² bestaand	Nieuw in m ²	Totaal m ² nieuw
<u>bebouwd</u>				
detailhandel/voorzieningen met bovenwoningen	2.459		3.338	
woningen			979	
maatschappelijke doeleinden	834		642	
Subtotaal	3.293		4.959	
<u>Onbebouwd</u>				
Verharding (wegen en parkeren) (excl. rechter voorterrein)	7.879		9.051	
subtotaal	7.879		9.051	
<i>Subtotaal verhard</i>		11.172		14.010
<u>Onbebouwd verhard</u>				
groen	4.520		1.682	
water	0		0	
subtotaal	4.520		1.682	
<i>Subtotaal onverhard</i>		4.520		1.682
Totaal oppervlakte		15.692		15.692

Over de voorgenomen plannen heeft vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Uit de resultaten van dit overleg is gebleken dat de bebouwing buiten de keurzones blijft van de waterkering, zodat voor de nieuwbouw geen keurvergunning nodig is. Het realiseren van vervangende waterberging wordt gerealiseerd door verbreding van de bestaande watergangen.

De nieuw te bouwen voorzieningen en woningen zullen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen.

Ten behoeve van de bouw van de nieuwe voorzieningen is alleen onder het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Zuidplashof 5 (met op de begane grond maatschappelijke voorzieningen) een parkeerkelder gepland. Tijdens het bouwrijpmaken zal rekening worden gehouden met voldoende drooglegging. Voorts zal de (parkeer)kelder worden voorzien van een waterdichte vloer. Voor de overige uitbreiding van voorzieningen zijn er geen ontgravingen nodig. Onder het vloerpeil hiervan worden alleen kruipruimten aangelegd.

Met het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft een vooroverleg plaatsgevonden over deze waterparagraaf. Het verhard oppervlak neemt weliswaar toe, maar het regenwater wordt rechtstreeks naar het oppervlaktewater geleid. Bovendien vindt compensatie elders plaats, bij voorkeur binnen het peilgebied.

Conclusie

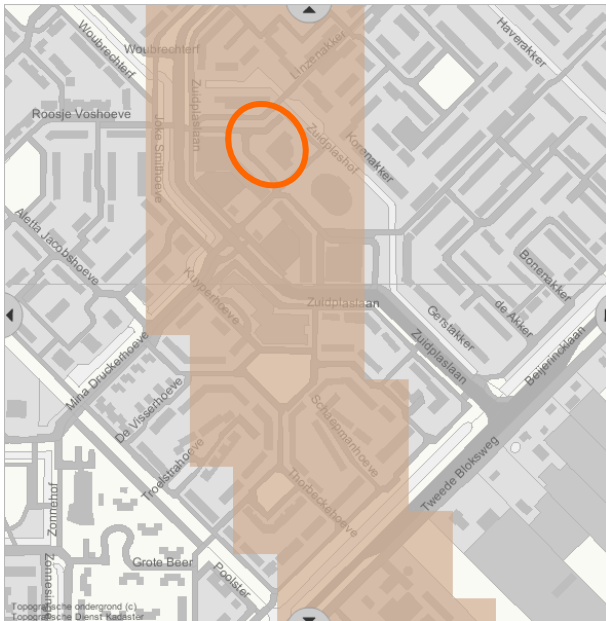
Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.



Figuur 12: Kaart waarde archeologie provincie Zuid-Holland.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een middelhoge trefkans op archeologische sporen is. In verband hiermede is een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek naar archeologie uitgevoerd.

4.3.1 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie

ArcheoMedia te Nieuwerkerk aan den IJssel heeft een onderzoek naar archeologie uitgevoerd (rapport van juni 2009, rapportnummer A09-034-I).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat:

- de bodem op de onderzoekslocatie uit de Formatie van Echteld/ Formatie van Nieuwkoop op de Formatie van Naaldwijk (rivierklei of -zand met inschakelingen van veen op zeelei of -zand) bestaat;
- de onderzoekslocatie volgens de Archeologische Monumentenkaart geen onderdeel uitmaakt van een gebied met een vastgestelde archeologische waarde;
- het zuidwestelijke deel van de onderzoekslocatie volgens de IKAW een middelhoge trefkans heeft en het oostelijke deel een lage archeologische trefkans;
- de CHW aan de onderzoekslocatie een redelijke tot hoge waarde toekent;
- van de onderzoekslocatie zelf geen waarnemingen of vondstmeldingen bekend zijn;
- de verwachting op grondsporen en/of vondsten uit het Mesolithicum en/of Neolithicum middelhoog is;

- de verwachting op grondsporen en/ of vondsten uit de periode bronstijd - late middeleeuwen laag is;
- de verwachting op resten van bebouwing uit de Nieuwe tijd zeer laag en op sporen van agrarisch landgebruik middelhoog is.

Uit het verkennende booronderzoek is gebleken dat:

- de aangetroffen bodemopbouw overeenstemt met de verwachting;
- in boring 005 de top van de Zuidplas-stroomgordel is aangetroffen op een diepte van 4,5 m -mv;
- dit booronderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor intacte archeologische (vondstrijke) nederzettingen;
- de middelhoge verwachting voor archeologische resten uit het Mesolithicum en/ of de Nieuwe tijd tijdens dit booronderzoek niet bevestigd is.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserende veldonderzoek geen aanleiding geven tot aanpassingen in de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. Een archeologisch vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Het volledige rapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het oprichten van de geplande nieuwbouwwontwikkelingen.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

4.4.1 Quick scan flora- en faunatoets

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een quick scan Flora- en faunatoets uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport van mei 2009, projectnummer 09A016, bijlage 6). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

Conclusies

- Het plangebied heeft geen relatie met beschermde gebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologische verbindingzones).
- Gezien de ligging van het terrein (in een zeer drukke omgeving) en het feit dat er op dit moment geen broedende vogels zijn aangetroffen is de verwachting dat er nauwelijks vogels broeden in het plangebied. Hoewel alle vogels streng beschermd zijn, zou het in dit geval vogelsoorten betreffen die niet onder artikel 11 van de FF-wet vallen. De nesten van vogelsoorten die onder artikel 11 van de FF-wet vallen zijn jaarrond beschermd. Indien er geen nesten in het plangebied aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden of indien buiten het broedseizoen gewerkt wordt (dat voor de meeste soorten van half maart tot half juni loopt) is er geen ontheffing nodig.
- Tijdens de inventarisatie zijn er geen zoogdieren aangetroffen. De Gewone dwergvleermuis is een (streng) beschermde soort waarvoor de omgeving in principe geschikt is. Het is te verwachten dat ze zich incidenteel boven het plangebied begeven. Een deel van het plangebied is geschikt als migratieroute door de aanwezigheid van struwelen langs het water en bomenrijen rond het hele plangebied. Het gaat dan met name om de cirkel van water en groen om het plangebied. Als jachtgebied is het terrein door het geringe aanbod van insecten niet bijzonder interessant voor vleermuizen.
- Het nieuw in te richten terrein zal in de omgeving zorgen voor extra licht in de avond en nacht. Dit zal de eventuele migratieroute van de vleermuizen via de bomensingel en struweel echter niet verstoren. Migratieroutes zijn enkel ontheffingsplichtig indien zij van groot belang zijn voor de functionaliteit van de verblijfsplaatsen van de betreffende soort, doordat er onvoldoende alternatieven voorhanden zijn. Dit is hier echter niet het geval.
- De gebouwen zijn geschikt als winterverblijf (globaal 1 december - 1 maart) voor de Gewone dwergvleermuis.
- Er zijn in het plangebied geen Rode Lijst soorten te verwachten. Compensatie op basis van het provinciaal compensatiebeginsel van Zuid-Holland is derhalve niet aan de orde.

Aanbevelingen

Voor alle planten- en diersoorten geldt de zorgplicht uit artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De volgende aanbevelingen zijn gedaan:

- In het kader van de zorgplicht verdient het aanbeveling om bestaande, opgaande begroeiing, zoals hoge bomen, zoveel mogelijk te behouden met name langs het water ter hoogte van de geplande nieuwbouw met functie wonen.
- Verder wordt aanbevolen om in de nieuwbouw enkele stootvoegen open te houden, zodat er nieuwe rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen beschikbaar komen.
- Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen zijn gepland, wordt geadviseerd om het terrein voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te maken voor broedvogels. Geadviseerd wordt voor de werkzaamheden een inspectie uit te voeren ten aanzien van broedende vogels door een deskundige.
- Geadviseerd wordt om voor aanvang van de werkzaamheden een inspectie uit te laten voeren door een ter zake deskundige ten aanzien van de aanwezigheid van vleermuizen. Aan de hand van de planning van de werkzaamheden kan bepaald worden wanneer deze inspectie moet plaatsvinden; uiterlijk tot enkele weken voor aanvang van de werkzaamheden. Op deze manier kunnen er tijdig preventieve maatregelen genomen worden.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwwontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde maatregelen in acht worden genomen. De in het rapport genoemde aanbevelingen zullen worden overgenomen.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

4.5.2 Bluswatervoorzieningen

Met betrekking tot brandveiligheid gelden de praktijkrichtlijn bereikbaarheid van juli 2005 en de Update praktijkrichtlijn bluswatervoorziening van mei 2009. Deze richtlijnen moeten worden toegepast bij de ontwikkeling van de locatie. Het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp zullen beide tijdig aan de brandweer om advies worden voorgelegd.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Plankaart

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Centrum

De op de kaart voor 'Centrum' aangeduide gronden zijn is een verzamelbestemming waarin de volgende functies zijn toegestaan: detailhandel, dienstverlening, lichte horeca en (boven)woningen, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en

andere voorzieningen, zoals parkeren. Voor de kiosken is een functieaanduiding opgenomen. Binnen dit bouwvlak zijn maximaal drie kleine gebouwtjes toegestaan voor onder andere een snackbar, afhaalpizzeria, bloemenkiosk e.d.

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen, de minimale breedte van een hoofdgebouw en de afstand tot zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

Artikel 4 Gemengd

De op de kaart voor 'Gemengd' aangeduide gronden is een verzamelbestemming waarin functies ten behoeve van de maatschappelijke dienstverlening en bovenwoningen zijn toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogten van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de gebouwen gesitueerd dienen te worden.

Artikel 5 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groene gebieden waarvan het groene karakter voor de ruimtelijke structuur van het plangebied van belang is. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden, speelvoorzieningen en water mogelijk.

Artikel 6 Verkeer - verblijfsgebied

Het verkeersgebied betreft een 30 km/uur gebied, waarin het verblijfskarakter centraal staat.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk II van toepassing zijn.

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een

bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 12 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 13 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst en koopovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatiebijeenkomst 11 maart 2010

Initiatiefnemer heeft voor omwonenden op 11 maart 2010 een informatiebijeenkomst gehouden in het gemeentehuis van Waddinxveen. In deze bijeenkomst is een toelichting gegeven op de voorgenomen uitbreiding van het winkelcentrum, het oprichten van een appartementengebouw ter plaatse van de huidige school aan het Zuidplashof 5 en een herinrichting van het openbaar gebied. De opmerkingen zijn onder te verdelen in de volgende onderwerpen:

- a. noodzaak uitbreiding winkelvoorzieningen;
- b. bouwhoogten nieuwbouw;
- c. ontsluitingsstructuur verkeer, parkeren en fietsroutes;
- d. inrichting openbaar gebied, waaronder milieupark, bereikbaarheid laad- en losruimte winkels en appartementencomplex en JOP.

Naar aanleiding hiervan merken wij het volgende op.

Ad a. noodzaak uitbreiding winkelvoorzieningen

In de Visie dagelijkse winkelstructuur van Droogh, Trommelen, Broekhuis (2005) is aangegeven dat naast het hoofdwinkelcentrum ruimte is voor twee subcentra, te weten één in Noord en één in Zuid. Voor Zuid is nog distributieve ruimte aanwezig van netto 1.500 m². Het gemeentebestuur heeft het Zuidplashof aangewezen voor Zuid. In de in voorbereiding zijnde woonwijk Triangel zullen geen winkelvoorzieningen worden gerealiseerd. In een actualisatie van het distributie planologisch onderzoek van bureau RMA (september 2009) is dat niet anders geworden.

Conclusie: de opmerkingen zijn voldoende opgenomen in de plantoelichting van het bestemmingsplan. Voor het overige geeft het geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad. b. bouwhoogten nieuwbouw

De bouwhoogte van de woningen in de plint van de Plusmarkt bedraagt 13 meter. De entrees van de beneden woningen hiervan bevinden zich aan het Zuidplashof. Op de bovenste (vierde) bouwlaag worden appartementen gerealiseerd. Deze zijn via een galerij aan de achterzijde bereikbaar. Met deze oplossingsrichtingen wordt de sociale veiligheid in het openbaar gebied vergroot, omdat de woningen hierop direct uitzicht hebben.

Het nieuw te bouwen appartementencomplex op de schoollocatie aan het Zuidplashof 5 heeft verschillende bouwlagen. De parkeergarage wordt 1,5 meter boven het maaiveld gerealiseerd. Op de opgetilde begane grond zijn maatschappelijke voorzieningen gepland. De hierboven gelegen appartementen worden in verschillende bouwhoogten gerealiseerd. Alleen het middelste gedeelte hiervan heeft een bouwhoogte van 16,5 meter. De hierachter gelegen bebouwing varieert van 11 tot 14 meter hoog. Met de gekozen oplossing wordt het gebouw minder massaal, zodat de wanden vanaf Vlasakker en Korenakker enigszins transparant overkomen. Daarbij komt dat de afstand tussen de woningen aan de Vlasakker en Korenakker en de nieuwbouw minimaal 40 meter is.

De gekozen bouwhoogten zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plangebied. Geen aanleiding wordt gezien om hiervan af te wijken, temeer daar de woningen ook nodig zijn voor een sluitende grondexploitatie. Op verzoek van omwonenden worden nog wel bezonningschetsen gemaakt.

Conclusie: de opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c. ontsluitingsstructuur verkeer, parkeren en fietsroutes

Veel opmerkingen zijn gemaakt over de ontsluitingsstructuur, zoals de huidige aantakking op de Zuidplaslaan, aanrijdroutes van de bevoorrading door vrachtwagens, het tracé van de fietspaden en het instellen van éénrichtingsverkeer. Ook is gevraagd om de buiten het plangebied gelegen fietsbrug te verplaatsen. Wij begrijpen de tijdens de bijeenkomst geuite zorgen. In het bestemmingsplan is er daarom voor gekozen om het openbare gebied te bestemmen voor 'verkeer – verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, zoals aanleg van wegen, parkeerplaatsen, ondergrondse afvalcontainers en groenvoorzieningen. De inrichting van het plangebied zelf binnen de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied' zal nog nader worden uitgewerkt, waarin de gemaakte opmerkingen zullen worden meegenomen. Het ontwerp hiervan zal worden voorgelegd aan omwonenden.

Conclusie: de opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d. inrichting openbaar gebied, waaronder milieupark, bereikbaarheid laad- en losruimte winkels en appartementencomplex en JOP

Zoals hiervoor gesteld zal voor de openbare ruimte nog een inrichtingsvoorstel worden vervaardigd. Het milieupark zal hierin worden meegenomen. Het is geenszins de bedoeling dat het milieupark verdwijnt. Dit zou in strijd zijn met onze randvoorwaarden. Ook zal in het plangebied in beperkte mate rekening worden gehouden met speelvoorzieningen. Het aanleggen van logische fietsroutes en de verbinding van de ventweg maken hiervan eveneens onderdeel uit.

Het laden en lossen van bevoorravingsverkeer vindt inpandig plaats, zodat er nagenoeg geen overlast plaatsvindt voor de omgeving. Het openbare verblijfsgebied wordt zodanig ingericht, dat rekening wordt gehouden met de bochtstralen van de vrachtwagens. De aan te leggen Jongeren Ontmoetingsplaats valt buiten dit plangebied. Deze voorziening valt onder het bestemmingsplan Bebouwde Kom Waddinxveen.

De ondergrondse parkeergarage onder het nieuw te bouwen appartementencomplex is aan te rijden via één in- uitrit direct naast het gebouw. Hiervoor moet het voetpad worden gekruist. Bij uitwerking van de ontwerpogave zal rekening worden gehouden met de veiligheid van het langzaam verkeer.

Conclusie: de opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inloopbijeenkomst 4 januari 2011

De gemeente heeft op 4 januari 2011 een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden in het Zuidhok te Waddinxveen. Tijdens deze bijeenkomst is een toelichting gegeven op de meest actuele planontwikkeling en de binnenkort te starten bestemmingsplanprocedure. Omwonenden hebben tijdens de inloop vragen gesteld, welke als volgt zijn samengevat:

- a. *Verkeersveiligheid*: de jongerenontmoetingsplaats is onvoldoende afgeschermd tegen de extra verkeersbewegingen.
- b. *Parkeren*: omwonenden hebben zorgen geuit over het verdwijnen van een parkeervoorziening die als overloopparkeervoorziening wordt gebruikt aangezien in de eigen buurt onvoldoende plaatsen beschikbaar zijn.
- c. *Groenstrook*: de wens om de Zuidplashof te onttrekken aan het zicht staat haaks op het idee van het uitdunnen van de bossages voor de sociale veiligheid.
- d. *Maatschappelijke voorzieningen*: de kinderopvang tot 12 jaar kan bij uitwerking van de plannen verdwijnen, omdat nieuwbouw te duur is voor een kinderdagverblijf.

- e. *Winkelaanbod*: de versterking van het winkelcentrum betreft enkel de Plus, dit is geen versterking van het winkelcentrum.
- f. (Ondergrondse) afval inzamelcontainers: zorg is uitgesproken over een grotere afstand tussen de woning en de huisvuil inzamelingspunten. Ook wordt gevreesd voor een tekort aan capaciteit.
- g. *De in en uitrit bij de kiosk*: deze is aan de smalle kant.

Naar aanleiding hiervan merken wij het volgende op.

Ad a.

Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte zullen wij deze opmerking ter harte nemen. De jongerenontmoetingsplaats zelf valt overigens buiten het plangebied.

Ad b.

In het plangebied zullen de parkeervoorzieningen heringericht worden. Er is geen sprake van het verdwijnen van parkeerplaatsen.

Een onafhankelijk verkeersadviesbureau heeft onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbelasting in het plangebied. Dit heeft erin geresulteerd dat 94 extra parkeerplaatsen worden aangelegd in het plangebied als gevolg van de uitbreiding van de winkelvoorzieningen, de nieuwbouw van de woningen en de maatschappelijke voorziening (zie hiervoor ook hoofdstuk 3.4 van de plantoelichting). Dit betekent dat de parkeerdruk niet groter wordt. Mitsdien is er sprake van een acceptabele parkeersituatie. Dit bestemmingsplan kan niet voorzien in het oplossen van de parkeerdruk in het achterliggende woongebied. De toevoeging van parkeerplaatsen in het plangebied zorgt ervoor dat de parkeerdruk voor het gehele gebied (plangebied en achterliggend woongebied) niet toeneemt.

Ad c.

In het bestemmingsplan krijgen de gronden langs de watergang de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied'. Dat wil niet zeggen dat het volledige gebied wordt verhard. Deze bestemming maakt het ook mogelijk om groenvoorzieningen te handhaven en aan te leggen. Bij de uitwerking van de plannen zal met de opmerking rekening worden gehouden.

Ad d.

Op de begane grond van het te realiseren appartementencomplex worden in het bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Een kinderopvang kan zich bijvoorbeeld hierin vestigen tegen marktconforme tarieven. Het is aan de markt te bepalen of hiervoor belangstelling is. Het bestemmingsplan maakt deze functies alleen planologisch mogelijk.

Ad e.

Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van 11 maart 2010 betreffende de noodzaak tot uitbreiding van de winkelvoorzieningen (bladzijde 44 van de plantoelichting).

Ad f.

Bij uitwerking van de herinrichting van de openbare ruimte zal moeten blijken of het kringloopstation en de ondergrondse afval inzamelsystemen moeten worden verplaatst. De mogelijkheid zal worden opgehouden om extra (ondergrondse) inzamelsystemen te plaatsen, wanneer er structureel onvoldoende capaciteit is. De afstand tussen een appartement en een (ondergrondse) afval inzamelpunt voor huishoudelijk afval zal overeenkomstig de landelijke richtlijnen nooit meer dan 75 meter bedragen.

Ad g.

Bij uitwerking van de plannen zal deze opmerking ter harte worden genomen.

Conclusie:

De opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zullen de hiervoor gemaakte opmerkingen bij uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte voor zoveel mogelijk worden meegenomen.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. VROM inspectie, regio Zuid-West;
3. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
4. ENECO Netbeheer Midden-Holland;
5. N.V. Oasen;
6. KPN Telecom Netwerkdiensten, Afdeling UTN Straalverbindingen;
7. N.V. Nederlandse Gasunie;
8. Milieudienst Midden-Holland;
9. Politie Hollands Midden, District IJssel en Gouwe;
10. Regionale Brandweer Hollands Midden;
11. Woonpartners Midden-Holland;
12. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam;
13. Wijkteam Zuidplas.

De instanties als genoemd onder 4, 6, 7, 9, 11 en 12 hebben niet gereageerd. De instanties als genoemd onder 1, 2 en 5 hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De instanties 3, 8, 10 en 13 maakten de volgende opmerkingen welke worden gevolgd door een gemeentelijke reactie.

3. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

- a. Voor de voorgenomen uitbreiding van het Zuidplashhof is 283 m² oppervlaktewater noodzakelijk ter compensatie van de verhardingstoename. Binnen het plangebied is geen ruimte om het oppervlaktewater uit te breiden. Wateraanvulling kan buiten het plangebied worden gerealiseerd; bij voorkeur binnen het peilgebied. De volgende locaties komen in aanmerking voor realisatie van de benodigde wateraanvulling. In volgorde van gewenstheid gaat het om 1. aan de Limaweg (binnen hetzelfde peilgebied), 2. in de wijk Triangel en 3. ten westen van de Plasweg.
- b. Voor werkzaamheden in en om het water en de waterkering is een vergunning van het hoogheemraadschap benodigd. In de vergunning worden de technische details en voorwaarden van de werkzaamheden vastgelegd.

Reactie

- a. De tekst van de plantoelichting is aangepast overeenkomstig de met het hoogheemraadschap gemaakte afspraken over het eventueel graven van vervangende waterberging buiten het plangebied. Met de exploitant zullen de afspraken worden vastgelegd over watercompensatie in één van de drie gebieden, waarbij rekening wordt gehouden met de volgorde van gewenstheid.
- b. De exploitant wordt erop gewezen dat hij in voorkomend geval tijdig een watervergunning zal aanvragen bij het hoogheemraadschap.

Conclusie: aan de opmerkingen van het hoogheemraadschap is tegemoet gekomen.

8. Milieudienst Midden-Holland

De milieudienst adviseert om het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende milieuaspecten aan te passen:

- a. Bedrijven & milieuzonering (hoofdstuk 4.1.1 plantoelichting).
Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd. Wel wordt opgemerkt dat in de regels bij detailhandel supermarkten niet worden uitgesloten.
Bij een supermarkt dient volgens de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering ervan te worden uitgegaan dat deze bouwkundig gescheiden dient te zijn van gevoelige functies (woningen). Indien wordt overwogen om een supermarkt mogelijk te maken aanpandig met woningen (bijvoorbeeld de supermarkt op straatniveau met daarboven etagewoningen),

- dan zal akoestisch onderzoek nodig zijn om inzicht te krijgen of geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden.
- b. Wegverkeerslawaaï (hoofdstuk 4.1.2 plantoelichting).
In deze paragraaf wordt geen melding gemaakt van het vastgestelde hogere waarde beleid van de gemeente Waddinxveen. Om hieraan te voldoen dient (bij een geluidsbelasting van hoger dan 53 dB op de gevel van de woning) elke woning een geluidsluwe gevel te bezitten. Uit het akoestisch rapport blijkt dat alleen voldaan kan worden aan het hogere waarde beleid als er een 4 meter hoog scherm wordt toegepast ter hoogte van de achterzijde van de woningen aan de Zuidplasmaan. Geadviseerd wordt dit te vermelden in paragraaf 4.1.2 van het voorontwerpbestemmingsplan.
 - c. Luchtkwaliteit (hoofdstuk 4.1.4 plantoelichting).
Een passage met betrekking tot de luchtkwaliteit kan worden geschrapt, omdat onderzoek hiernaar niet is uitgevoerd.
 - d. Voorts wordt verzocht om de aan het voorontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken met betrekking tot bodem, archeologie en flora- en fauna ter beoordeling aan de Milieudienst te overleggen.

Reactie

- a. In de bestaande situatie is al een supermarkt aanwezig met bovenwoningen. Deze supermarkt wordt uitgebreid met gelijksoortige bovenwoningen. De gebruiker dient hiervoor op grond van het Activiteitenbesluit tijdig een milieumelding te doen. Deze moet worden voorzien van een akoestisch onderzoek om aan te tonen of de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. De tekst van de plantoelichting is hierop aangepast. Een aanpassing van de regels is niet nodig, omdat de milieuwetgeving hierin al voorziet, terwijl in de bestaande situatie er ook al bovenwoningen aanwezig zijn.
- b. De tekst in de plantoelichting is aangepast overeenkomstig de opmerking van de milieudienst.
- c. De tekst in de plantoelichting is aangepast overeenkomstig de opmerking van de milieudienst.
- d. De rapporten zullen alsnog ter beoordeling worden voorgelegd aan de milieudienst.

Conclusie: aan de opmerkingen van de milieudienst Midden-Holland is tegemoet gekomen.

10. Regionale brandweer Hollands-Midden en brandweer Waddinxveen

De brandweer Waddinxveen merkt op dat in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende aandacht is besteed aan de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van dit plan. Met betrekking tot brandveiligheid gelden de praktijkrichtlijn bereikbaarheid van juli 2005 en de Update praktijkrichtlijn bluswatervoorziening van mei 2009. Deze richtlijnen moeten worden toegepast bij de ontwikkeling van de locatie. Het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp dienen beide door de brandweer te worden getoetst. Indien er op het moment van aanleveren van de ontwerpen nieuwere richtlijnen gelden, dan zijn deze van toepassing. De regionale brandweer Hollands-Midden heeft geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan en heeft verwezen naar de lokale brandweer.

Reactie

De tekst van de plantoelichting is aangepast overeenkomstig de opmerkingen van de brandweer Waddinxveen. De aanvraag omgevingsvergunning zal in het kader van de behandeling hiervan om advies worden voorgelegd aan de brandweer Waddinxveen.

Conclusie: aan de opmerkingen van de brandweer is tegemoet gekomen.

13. Wijkplatform Zuidplas

- a. Verkeer.
 1. Geconstateerd wordt dat de verkeerskundige situatie achter het winkelcentrum Zuidplashof (noordwestelijk deel) zal veranderen. De afwikkeling van het verkeer zal veranderen in de zin dat het verkeer niet meer tussen de beide bestaande hoogbouwcomplexen wordt geleid, maar langs de scholen. Met het oog op verkeersveiligheid –en juist gelet op de vele overstekende kinderen van de Koningin Beatrixschool en de Kardinaal Alfrinkschool- vindt het wijkplatform dit een onwenselijke situatie. Het is een smalle weg met parkeerplaatsen erlangs, die eindigt

op een parkeerterrein waar veel kinderen uit- en instappen. Het is geen verkeersluwe situatie meer.

2. Gevraagd wordt de variant te onderzoeken, waarbij de wegverbinding achter de Plusmarkt als tweerichtingsverkeer uitgevoerd wordt. In deze situatie wordt minder autoverkeer langs de twee basisscholen geleid. Indien deze variant niet haalbaar is, wordt gevraagd om andere alternatieven te onderzoeken, waarbij het autoverkeer langs de basisscholen niet toeneemt.
3. Het plan gaat uit van een onjuiste beschrijving van de huidige verkeersafwikkeling: de huidige weg achter het winkelcentrum Zuidplashhof (noordwestelijk deel) is een eenrichtingsweg: er vindt dus geen verkeersafwikkeling in beide richtingen plaats.
4. Verder heeft het Wijkplatform twijfels bij de ruimte die thans is gereserveerd voor de in-/uitgangsconstructie van het nieuwe driehoekige appartementencomplex. Deze is thans zeer dicht bij de Koningin Beatrixschool geprojecteerd. De in/uitgang van de parkeergarage onder het appartementengebouw ligt heel erg dicht bij de toegang van het schoolplein en de auto's moeten over voet- en fietspaden. Gevraagd wordt de hier gehanteerde maatvoering nader te duiden en daarbij aan te geven of deze voldoet aan richtlijnen die in dit kader gelden.

b. Maatschappelijke doeleinden.

1. Het Wijkplatform hecht aan de aanwezigheid van voldoende maatschappelijke voorzieningen (kinderdagverblijf, peuterspeelzalen, tussen- en naschoolse opvang) in de wijk. Geconstateerd wordt dat de huidige situatie –waarin scholen en buitenschoolse opvang in de directe nabijheid van elkaar bestaan- goed functioneert. De directe nabijheid zorgt ervoor dat er veel wisselwerking tussen beide is en bovendien dat het vervoerbewegingen tot een minimum beperkt.
De geplande ruimte om buiten te kunnen spelen is naar de mening van het wijkplatform te gering. Dit is echter wel een voorwaarde om de maatschappelijke voorzieningen in het gebouw te kunnen huisvesten.
Gevraagd wordt om de buitenschoolse opvang zo goed mogelijk te behouden voor de wijk. Geconstateerd wordt echter dat het aantal vierkante meters in de nieuwe situatie minder is dan in de huidige situatie. Gevraagd wordt aan te geven hoe hiermee wordt omgegaan. Daarnaast is het niet helder of de bestaande maatschappelijke organisaties de huisvesting in het nieuwe complex kunnen betalen.

Reactie

a. ad 1 en 2:

Het parkeerterrein achter de Plusmarkt is voorzien van een 5,50 meter brede straat. Dat is voldoende breed om tweerichtingsverkeer toe staan. Daarmee is het ook niet noodzakelijk om autoverkeer in zuidelijke richting (richting de Duikelaar) te faciliteren. Daarom wordt geadviseerd alleen verkeer vanaf de Duikelaar via de scholen naar het parkeerterrein achter de Plusmarkt toe te staan. Oftewel: eenrichtingsverkeer vanaf de Duikelaar naar het parkeerterrein en op het parkeer terrein tweerichtingsverkeer. Hiermee vindt voor de scholen alleen eenrichtingsverkeer plaats.

ad 3:

De plantoelichting is hierop aangepast.

ad 4:

Geconstateerd is dat de uitrit van de parkeergarage het noodzakelijk maakt voor voertuigen om zowel het trottoir als het fietspad deels in lengterichting te berijden. Dat is wettelijk gezien niet toegestaan: voertuigen mogen trottoirs en fietspaden alleen haaks oversteken. Daarom wordt de uitrit van de parkeergarage afgebogen om haaks op de rijbaan aan te sluiten. Daarmee worden trottoir en fietspad haaks overschreden en wordt de afstand tot de scholen ook groter. Er wordt een situatie gecreëerd, waarbij uitrijdende voertuigen haaks over het trottoir rijden, dat aansluit op het einde van de hellingbaan van de parkeergarage. In wezen wordt daarmee een 'pleintje' gecreëerd, dat domein is van de voetganger en verder toegang biedt tot de parkeergarage.

b. ad 1:

De wenselijkheid van maatschappelijke voorzieningen in de wijk is door de gemeente onderschreven door de exploitant te verplichten hiervoor ruimte te reserveren. De exploitatie en het beheer van deze ruimte is eveneens bij de exploitant neergelegd. De invulling van de ruimte en wie de nieuwe gebruikers worden is daarmee een aangelegenheid van de exploitant. De nieuwe gebruikers zullen qua ruimtegebruik voldoen aan de normen die gesteld worden aan het door hen gewenste gebruiksdoel. Daarmee zullen niet alle huidige gebruikers kunnen terugkeren in de nieuwbouw. Deze gebruikers zijn in overleg met elkaar om binnen de wijk een andere locatie te vinden.

Conclusie: aan de opmerkingen van het Wijkplatform is gedeeltelijk tegemoet gekomen.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Notitie sociale Veiligheid Zuidplashof, Zuidplaslaan, Waddinxveen; Safe Building B.V. te Best.
2. Notitie van Goudappel Coffeng van 12 januari 2011.
3. Akoestisch rapport; Peutz B.V. te Zoetermeer van 19 augustus 2010.
4. Verkennend bodemonderzoek; Touw B.V. van 25 september 2009.
5. Verkennend bureau- en inventariserend onderzoek archeologie; ArcheoMedia te Nieuwerkerk aan den IJssel van juni 2009.
6. Quick scan Flora- en faunatoets; Watersnip Advies te Reeuwijk van mei 2009.
7. Bezonningsstudie van Visser en Wijtman Architecten BV te Waddinxveen.