

Toelichting Bestemmingsplan Alblas

1	INLEIDING.....	2
1.1	Beknopte planomschrijving	2
1.2	Ligging en beschrijving van de omgeving.....	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	2
1.4	Functies	3
1.6	Stedenbouwkundige inpassing.....	3
1.7	Leeswijzer.....	4
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER.....	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	MILIEUASPECTEN	10
3.1	Bodem	10
3.2	Geluid	11
3.3	Luchtkwaliteit	12
3.4	Bedrijven en milieuzonering	13
3.5	Externe veiligheid.....	14
4	OVERIGE ASPECTEN	16
4.1	Water	16
4.2	Ecologie	18
4.3	Archeologie en Monumentenzorg	20
4.4	Verkeer en parkeren	21
5	UITVOERBAARHEID	23
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	25

BIJLAGEN

- Diverse bodemonderzoeken.
- Akoestisch onderzoek, Van Kooten akoestisch advies, 16 februari 2010.
- Aanvullend akoestisch onderzoek, Van Kooten akoestisch advies, 24 december 2010.
- Luchtkwaliteittoetsing, Van Kooten akoestisch advies, 17 februari 2010.
- GroenTeam, Natuurtoets eindrapportage, 14 januari 2008.
- Archeologisch bureauonderzoek, 17 augustus 2010.
- Advin, Verkeerskundig onderzoek, 26 mei 2010.
- Advin, Verkeerskundig onderzoek aanvullende rapportage, 12 november 2010.
- Zienswijzennota, mei 2011.

1 INLEIDING

1.1 Beknopte planomschrijving

Het gebied langs de Gouwe waar Houthandel Alblas heeft gestaan, wordt getransformeerd tot een woonwijk, waar maximaal 175 woningen worden gerealiseerd.

De bebouwing op de locatie Alblas bestond tot voor kort uit grote loodsen afgewisseld met kleinschalige bebouwing langs de Gouwe. Het kerkje te midden van het plangebied, een Rijksmonument, was omsloten door de bedrijfsbebouwing aan de Gouwe. Inmiddels zijn de opstallen van de houthandel gesloopt en resteert een weiland van ca. 4 hectare groot.

De bijzondere ligging aan de Gouwe, het hogere deel aan de Gouwe, de rustige woonbebouwing ten noorden, westen en zuiden en de wens om door het plangebied geen oost-west verbinding voor autoverkeer aan te leggen hebben geleid tot het stedenbouwkundig concept van een 'Theater aan de Gouwe'. De indeling van het gebied doet denken aan een theater: er is een 'podium' (het hogere deel, met eigen verkeersontsluiting) en een 'zaal' (lager deel, rustig, autoluw). Ook de bestaande Remonstrantse Kerk heeft een plaats in het plan.

Dit bestemmingsplan beoogt de juridische basis te bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de locatie Alblas in Waddinxveen. Een bestemmingsplan dient volgens de wet te bestaan uit een omschrijving van de bestemmingen, een verbeelding en regels. Voorts dient het bestemmingsplan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn vermeld. In de toelichting staan de beweegredenen en de onderbouwing die geleid hebben tot de gekozen bestemmingen, alsmede de interpretatie en de betekenis van de bestemmingen.

1.2 Ligging en beschrijving van de omgeving

De planlocatie is gelegen in de Oostpolderwijk. De Oostpolderwijk ligt zuidelijk van het centrum, tussen de Kanaaldijk en De Gouwe. Aangrenzend ligt het bedrijventerrein Zuid. De wijk bestaat overwegend uit grondgebonden woningen, gebouwd aan het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw. De verkeersontsluiting van de wijk vindt plaats via de Kanaaldijk.

In de wijk ligt de Kerk van de Remonstrantse Gemeente (aan de Zuidkade) en grenzend aan de Oostpolderwijk (aan de overkant van de Ringvaart/Kanaaldijk) zijn onder meer sporthal De Dreef en het Coenecoopcollege gelegen, met aansluitend het plantsoen en de kinderboerderij.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan vigeert bestemmingsplan 'Bebouwde kom Waddinxveen' uit 2007 op de planlocatie. In dat bestemmingsplan is reeds voorzien in de ontwikkeling voor woningbouw op het bedrijfsterrein van Houthandel Alblas.

Voor de locatie Alblas is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het nieuwe plan voldoet echter niet aan de voorgeschreven wijzigingsregels (artikel 31, wijzigingsgebied 1), omdat het aantal woningen de 165 zal overschrijden. Om 175 woningen mogelijk te maken is zodoende een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Functies

In het bestemmingsplan wordt een diversiteit aan functies aangewezen. Zo zijn de voor 'Woongebied' aangewezen gronden bestemd voor grondgebonden woningen en gestapelde woningen en voor bijbehorende voorzieningen (zoals parkeren op eigen terrein, tuinen en erven, erftoegangswegen en speelplaatsen).

De functie 'Water' wordt aangewezen voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, bermen, taluds, bruggen en voor duikers voor kruisingen met wegverkeer. Er is een aparte bestemming 'Waterstaat - Waterkering' gegeven voor het beheer van waterstaatsdoeleinden.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor allerlei openbare voorzieningen, zoals wegen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, straatmeubilair en viaducten.

Ten slotte is er voor de bestaande kerk de bestemming 'Maatschappelijk'.

1.5 Globaal karakter

Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter. Daar is voor gekozen om bij de verdere uitwerking van het bouwplan nog enige ruimte te hebben. Vanwege de onzekerheid op de woningmarkt is er behoefte om meerdere opties open te houden bij de detaillering van het bouwplan. De bestemmingsplanregels geven wel forse restricties aan de bebouwingsmogelijkheden. Zo worden in artikel 6 regels gesteld ten aanzien van de bouwhoogte en de bebouwingspercentage van woningen (artikel 6.2.1) en regels ten aanzien van bijgebouwen (artikel 6.2.2).

Op verzoek van omwonenden zijn de bebouwingsvlakken op de bestemmingsplanverbeelding van het lage deel (de Zaal) vastgesteld en waar mogelijk voorzien van goot- en nokhoogte. Zodoende worden de contouren van het bouwplan duidelijker en wordt goed zichtbaar waar de woningen komen. Mocht een wijziging van het bouwplan om wat voor reden dan ook wenselijk of noodzakelijk zijn dan zal een nieuwe procedure moeten worden gevoerd (met een nieuwe ter inzage legging).

1.6 Stedenbouwkundige inpassing

De voormalige locatie van de Houthandel Alblas bedraagt bijna 4 ha. De locatie wordt aan drie zijden omsloten door woningbouw. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Gouwe. Langs de Gouwe wordt de bestaande bebouwing gekenmerkt door een grote differentiatie aan bouwwerken, variërend van een grootschalig nieuw appartementengebouw in vier lagen op een parkeerkelder ten noorden van de locatie tot een kleine bouwval ten zuiden van de locatie.

Ten noorden en ten westen wordt de locatie omgeven door geclusterde woonbebouwing in een grillig stratenpatroon. Ten zuiden wordt de locatie begrensd door woningbouw in een strakke strokenverkaveling.

De oorspronkelijke bedrijfsbebouwing op de locatie Alblas bestond uit grote loodsen afgewisseld met kleinschalige bebouwing langs de Gouwe. Het monumentale kerkje was omsloten door de bedrijfsbebouwing aan de Gouwe. Inmiddels zijn de opstallen van de houthandel gesloopt.

De bijzondere ligging aan de Gouwe, het hogere deel aan de Gouwe, de rustige woonbebouwing ten noorden, westen en zuiden en de wens om door het plangebied geen oost-west verbinding voor autoverkeer aan te leggen hebben geleid tot het stedenbouwkundig concept van 'Theater aan de Gouwe'. Het theater bestaat uit een verhoogd gedeelte 'het Podium'. Dit is de bebouwing aan de Gouwe. Tevens heeft een theater een 'Zaal'. Dit is de bebouwing welke lager ligt dan de bebouwing aan de Gouwe.

Op 'het Podium', het hogere deel aan de Gouwe met zicht over de Gouwe en zicht over het

aangrenzend westelijk deel, is een woongebied bedacht met een eigen verkeersontsluiting. De woningen profiteren hier optimaal van hun hogere ligging met enerzijds zicht over de Gouwe en anderzijds zicht over het lager gelegen westelijk deel van het plangebied, 'de Zaal'. Hier wordt het verkeer binnen het gebied gelijkmatig verdeeld middels een lus vanaf de Molenring direct ten westen van het plangebied. Een heldere stedenbouwkundige verdeling in twee deelgebieden, elk met een eigen ontsluiting, kenmerken het plan.

Op 'het Podium' hebben de woningen een gunstige oost-west oriëntatie. De twee rijen van voornamelijk grondgebonden woningen op het Podium worden vanaf de Zuidkade ontsloten. Het parkeren is opgelost in de middenzone. Het bezoekersparkeren vanaf de Zuidkade krijgt zijn plek te noorden van het kerkje. Tussen de rijen woningen door en over de parkeerzone heen is op twee plaatsen een doorgaande voetverbinding van west naar oost aangelegd. De bebouwing bestaat uit 2 tot 3 woonlagen met een kap direct aan de Gouwe en uit twee lagen met een kap in de tweede lijn.

De oost-west georiënteerde woningen in 'de Zaal' zijn gelegen aan een autovrij of autoluw erf. In het centraal gelegen deel zijn de woningen, die voorzien zijn van opstelplaatsen op eigen erf, noord-zuid gelegen. Dwars over de Zaal is een groenzone aangelegd waarin speelvoorzieningen zijn opgenomen. De sloot ten zuiden van het plangebied wordt aanzienlijk verbreed. Hiermee wordt voor een belangrijk deel voldaan aan de wateropgave en wordt de overgang naar het aangrenzend bestaand woongebied vorm gegeven. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap, met uitzondering van het appartementengebouw in de zuidwesthoek van het gebied.

De noordelijke aansluiting op de Molenring zal naar aanleiding van een aantal opmerkingen en suggesties van omwonenden in één richting komen te vervallen voor (regulier) gemotoriseerd verkeer en dus worden beperkt tot fietsers en voetgangers (en voor hulpdiensten en vuilniswagens). Zie ook paragraaf 4.4.1.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente weergegeven. In hoofdstuk 3 zal een toelichting worden gegeven van de verrichte milieuonderzoeken (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, licht en externe veiligheid). In hoofdstuk 4 zullen de overige onderzoeken worden toegelicht (water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren). Hoofdstuk 5 verantwoordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte met als titel 'Ruimte voor ontwikkeling'. De Nota geeft de rijksvisie weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Het rijk staat een ruimtelijk ordeningsbeleid voor dat is gericht op bevordering van een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het hoofddoel van het beleid is het duurzaam en efficiënt ruimte scheppen voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van steden en het platteland, waarbij het rijk prioriteit geeft aan de ontwikkeling van economische kerngebieden, met name door middel van verbreding van het woningaanbod.

Paragraaf 2.3.2.4 van de Nota Ruimte spreekt over het benutten van bestaand bebouwd gebied. De nationale overheid heeft de ambitie om ook voor de komende jaren woninggroei binnenstedelijk te realiseren. Het beleid is ook gericht op herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande stedelijke gebieden, hetgeen moet bijdragen aan verbetering van de nodige diversiteit van het woonaanbod in de steden. Een van de opgaven voor de regio is het creëren van een grote diversiteit aan kwalitatief goede woon-, werk- en verblijfsgebieden met goede verbindingen voor verschillende vervoerssoorten en een goede milieukwaliteit. De nadere invulling van de realisatie van deze opgaven is gezien de Nota Ruimte vooral een opgave voor de gemeenten zelf.

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen van het rijk, zoals verwoord in de Nota Ruimte.

2.1.2 AMvB Ruimte (ontwerp)

In juni 2009 is het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de AMvB Ruimte) ter inzage gelegd. Naar verwachting treedt deze AMvB in 2010 in werking.

Door middel van de AMvB Ruimte kan de rijksoverheid regels stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Een deel van de Nota Ruimte zal in deze AMvB Ruimte worden verwerkt. Tevens kunnen provincies worden verplicht om ter uitvoering van de AMvB regels te stellen in de provinciale verordening (dit worden de getrapte regels genoemd). De AMvB zorgt ervoor dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3 Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'

In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' (d.d. mei 2004) heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;

- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

In deze nota wordt kortom gestreefd naar het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. Daarin voorziet voorliggend bestemmingsplan.

2.1.4 Wet ruimtelijke ordening

De invoering van de Wro (1 juli 2008) betekende een stelselwijziging in de ruimtelijke ordening door een verandering van de positie, verantwoordelijkheden en instrumenten van Rijk, provincies en gemeenten. Belangrijk uitgangspunt van de Wro is dat elk overheidsniveau de bevoegdheden moet hebben om de ruimtelijke vraagstukken waarvoor het verantwoordelijk is waar te maken. Deze werkwijze is samengevat onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De invulling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeente.

De provincie en ook de inspecteur van VROM kunnen wel een zienswijze indienen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan (en eventueel in beroep gaan bij de Raad van State) of eventueel zelfs een aanwijzing geven (afdeling 4 Wro). Bovendien moet met provincie en rijk vooroverleg worden gevoerd in het kader van de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).

2.1.5 Conclusie rijksbeleid

De geprojecteerde ontwikkeling past functioneel en ruimtelijk binnen het rijksbeleid. Het rijksbeleid prefereert herstructurering van bestaand kerngebied boven uitbreiding van kernen. De uitwerking van het beleid wordt overgelaten aan de decentrale overheden.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Zuid-Holland

Provinciale Staten stelden op vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het uitgangspunt voor de leef-, werk- en woonomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. Dit is meer dan het concentreren van wonen in steden. Zuid-Holland richt zich op de relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van de verschillende voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied. Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden. Dit geldt ook buiten het stedelijk netwerk.

De provincie kiest er dus voor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de Functiekaart 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. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. De gronden van onderhavig bestemmingsplan liggen binnen deze bebouwingscontouren.

Het plangebied ligt binnen stedelijke gebied en draagt bij aan de kwaliteitsslag die volgens provinciaal en beleid moet worden gemaakt om de woon- en leefomgeving te verbeteren. Het plan past goed binnen dit beleid.

2.2.2 Regiovisie Midden Holland (december 2001)

De regiovisie Midden-Holland (2001) vormde de basis van de integrale herziening van streekplan Zuid-Holland Oost (2003). Deze visie heeft betrekking op de ruimtelijke vraagstukken als wonen, werken en voorzieningen.

De planhorizon van de visie ligt in 2015. De planlocatie ligt binnen de zogenaamde rode contour (contour waarbinnen nieuwe bebouwing is toegelaten in tegenstelling tot het open buitengebied).

Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende actiepunten van belang:

- Voorzien in de eigen regionale woningbouwbehoefte;
- Verplaatsen van bedrijven die grote hinder veroorzaken naar (sub)regionale bedrijventerreinen;
- Sanering, functiewijziging en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen;
- Bezien of een herstructurering van het bestaande voorzieningenapparaat noodzakelijk is.

2.2.3 Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Provincie en regio willen dat eerst binnenstedelijk geïntensiveerd wordt, vervolgens dient te worden gekeken of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas daarna kan aan uitbreiding worden gedacht. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in binnenstedelijke intensivering en herstructurering en past zodoende uitstekend in dit beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Bebouwde kom

Het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Waddinxveen' omvat het grootste deel van de bebouwde kom van de gemeente, inclusief de locatie Alblas. Genoemd plan was een herziening van de vigerende bestemmingsplannen en regelingen en was voor het grootste deel conserverend, met name op die gebieden die in gebruik waren als woongebied. Daarnaast wilde het plan op een enkele plaats ruimte bieden voor nieuwe functies en ontwikkelingen.

Bestemmingsplan Bebouwde Kom is opgesteld op basis van de volgende uitgangspunten:

- Beperking van het aantal bestemmingen (met voldoende flexibiliteit binnen bestemmingen);
- Sobere en doelmatige opzet van de voorschriften (goed leesbaar voor burgers, bestuurders en ambtenaren) en niet meer voorschrijven dan strikt noodzakelijk is;
- Beperkt gebruik van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, zodat bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk rechtstreeks worden toegestaan;
- Wijzigingsbevoegdheden op locaties waar toekomstige wijzigingen in de ruimtelijke structuur mogelijk en gewenst zijn.

De locatie Alblas is een van de locaties waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het nieuwe bouwplan wijkt af van de bijbehorende wijzigingsbepalingen vanwege het aantal woningen, maar de geprojecteerde woningbouw past in de uitgangspunten van bestemmingsplan Bebouwde kom. De herstructurering van het oude

bedrijventerrein naar woningbouw is al jaren voorzien en hierop is in bestemmingsplan Bebouwde kom geanticipeerd door betreffende wijzigingsbepaling op te nemen.

2.3.2 Structuurvisie Waddinxveen 2030 (december 2006)

In de Structuurvisie is opgenomen dat Waddinxveen zich moet profileren als een vitale gemeente met een sterke identiteit op de overgang tussen stad en Groene Hart. De diversiteit en dorpse kwaliteiten moeten behouden blijven. In de Structuurvisie wordt al aangegeven dat de locatie Alblas een herstructurering naar woningbouw zal ondergaan.

Voorts geeft de visie aan dat tot 2030 ruim voldoende capaciteit in bestaande en nieuwe woningbouwplannen in Waddinxveen voorhanden is om in de eigen, autonome groei te voorzien en om conform afspraak een regionale opvangtaak te vervullen. Er hoeft volgens de visie tot 2030 geen extra capaciteit gevonden te worden buiten de bebouwingscontouren.

2.3.3 Ontwikkelingsvisie Waddinxveen-2015 (2003)

De Ontwikkelingsvisie Waddinxveen 2015 is in 2003 vastgesteld. De gemeente streeft naar een zo compleet mogelijk scala aan woonmilieus, werkmilieus en voorzieningen voor haar inwoners. Kwalitatieve versterking gaat boven het maximaal benutten van groeimogelijkheden. Hiertoe zijn in de ontwikkelingsvisie voorstellen gedaan voor onder meer:

- Woningbouw (waaronder ook voor specifieke doelgroepen als ouderen en jongeren);
- Sanering en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen;
- Een zo efficiënt mogelijke benutting van de beschikbare ruimte in Waddinxveen;
- Een versterking van de ruimtelijke en sociaal-economische structuur.

2.3.4 Woonvisie Waddinxveen (2005)

De hoofdlijnen uit de Ontwikkelingsvisie op het punt van wonen zijn verder uitgewerkt in de Woonvisie Waddinxveen. In deze Woonvisie zijn twee hoofdpogaven geformuleerd:

- Voorzien in de woningbehoefte van doelgroepen. Deze doelgroepen worden gevormd door de jongeren, die momenteel moeilijk aan een woning kunnen komen, de snel groeiende doelgroep van ouderen/ zorgbehoevenden, de lage inkomensgroepen en de "doorstromers";
- Inzet op de kwaliteit van woning en woonomgeving. Dit betekent aandacht voor verschillende zaken: het aanpassen van bestaande woningen en woonomgeving om tegemoet te komen aan zich wijzigende omstandigheden en behoeften, het tegengaan van te grote verschillen tussen wijken, het stimuleren van verschillen binnen wijken en tenslotte het streven naar duurzaamheid.

Om de bovengenoemde hoofdpogaven te kunnen uitvoeren is een viertal instrumenten benoemd: nieuwbouw, kwaliteitsbeleid, woonruimteverdeling en het investeren in relaties met woningcorporaties en marktpartijen. Kwantitatief is dit vertaald in een nieuwbouwprogramma van gemiddeld 350 woningen per jaar in de periode van 2008 tot en met 2010. Na 2010 gaat dit bouwtempo naar gemiddeld 200 woningen per jaar. Het verbeteren van de kwaliteit van woningen door particulieren en woningcorporaties wordt waar mogelijk ondersteund, met name door flexibele bestemmingsplannen.

2.3.5 Groenstructuurplan (2004) Waddinxveen

De cultuurhistorische linten, groene entree's, grote groengebieden, ring, groene verbindingen, wijken en bijzondere bomen worden in dit groenstructuurplan als specifieke thema's voor de groenstructuur van Waddinxveen genoemd. Ook de locatie Alblas wordt genoemd als een prachtig open gebied, dat zich kenmerkt door grasland en een slotenpatroon haaks op de Gouwe. Het open karakter zal verdwijnen. Zo zal in het lager gelegen gedeelte ('de Zaal') een

groenzone worden aangelegd waarin speelvoorzieningen zijn opgenomen. En de sloot ten zuiden van het plangebied wordt aanzienlijk verbreed. Het weiland zal echter verdwijnen. Op deze locatie wordt woningbouw belangrijker geacht dan behoud van het open karakter. De voorgestane woningbouw op deze locatie was reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Bebouwde kom'.

2.3.6 Verkeersvisie (2006) Waddinxveen

Begin 2006 is op onderdelen een Verkeersvisie vastgesteld. In de Verkeersvisie zijn maatregelen opgenomen om op de middellange en lange termijn het groeiende autoverkeer te reguleren. In de visie van de gemeente is het wegennet in de bebouwde kom van Waddinxveen vooral bedoeld voor het verkeer dat een herkomst of bestemming in Waddinxveen heeft.

Voor voorliggend plan is belang dat het verkeersbeleid erop gericht is om het doorgaande verkeer over de Zuidkade langs de Gouwe te ontmoedigen. In voorliggend plan is gekozen voor ontsluiting aan de kant van de Molenring, hetgeen aansluit bij het gemeentelijk beleid. Een klein deel van het plan wordt nog wel via de Zuidkade ontsloten.

2.3.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Bebouwde kom voorziet reeds in woningbouw op deze locatie. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen en draagt bij aan de algemene uitgangspunten van de diverse gemeentelijke visies. De woningbouw wordt geprojecteerd binnen de bebouwingscontouren. Er is dus sprake van verdichting. Door het plan gaat wel een stuk open ruimte verloren. Het belang van woningbouw weegt voor deze locatie zwaarder.

3 MILIEUASPECTEN

3.1 Bodem

3.1.1 Toetsingskader

Bij nieuwbouw dient een analyse te worden gemaakt van de grond- en grondwatermonsters. De resultaten van deze analyse dienen getoetst te worden aan de bodemkwaliteitskaart en de richtlijnen van het Ministerie van VROM, zoals beschreven in de 'Leidraad Bodembescherming' (mei 2006). De analyseresultaten worden geïnterpreteerd aan de hand van de meest recente streef- en interventiewaarden uit de gewijzigde Circulaire bodemsanering 2006, de achtergrondwaarden uit de Regeling bodemkwaliteit en de achtergrondconcentraties in de regio. Daarnaast zijn sinds oktober 2008 in het kader van de Wet bodembescherming de streefwaarden (grondwater) en interventiewaarden (grond- en grondwater) van kracht.

3.1.2 Onderzoek

De afgelopen jaren zijn er diverse bodemonderzoeken geweest op de locatie Alblas. Op 3 juli 2009 is door Alblas VOF aan Dura Vermeer Bouw Leidschendam BV een opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een eindsituatie bodemonderzoek ter plaatse van voormalige houthandel Alblas.

De aanleiding voor het onderzoek is de overdracht van de grond aan Alblas-VOF. De locatie heeft een oppervlak van circa 4 hectare en is momenteel niet in gebruik (braakliggend). Voorheen was circa 2 hectare van de locatie in gebruik als bedrijfsterrein door Houthandel Alblas. De overige 2 hectare is weiland.

Vervolgens is op 18 augustus 2009 door Geofox-Lexmond onderzoek gedaan naar de vermeende grondwaterverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Weiland

- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten;
- Om en nabij boring 14 is asbest aangetroffen;
- In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen.
- Plaatselijk (ter plaatse van boring 14) zijn sterk verhoogde gehalten aan minerale olie gemeten. Uit specialistisch onderzoek van Geofox-Lexmond blijkt echter dat de verontreiniging vermoedelijk van natuurlijke herkomst is (humuszuren) en dat het grondwater niet is verontreinigd met minerale olie.

Bedrijfsterrein

- In de ophooglaag bestaande uit puin bovengrond zijn lichte verontreinigingen met zware metalen aangetroffen;
- In de koolas-laag zijn licht tot sterke verontreinigingen aan zware metalen aangetroffen, De in eerder onderzoek aangetoonde PAK-verontreiniging is niet teruggevonden;
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten.

Oorspronkelijk maaiveld (< ophoogmateriaal)

- In het oorspronkelijke maaiveld zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie gemeten;

De milieuhygiënische bodemkwaliteit is in grote lijnen vergelijkbaar met voorgaande onderzoeken. Uitzondering vormt de aanwezigheid van asbest in grond en de minerale olie in grondwater ter plaatse van boring 14. De exacte omvang van deze 'nieuwe' verontreiniging is in een nader onderzoek vastgesteld. De verontreiniging met minerale olie ter plaatse van boring 14 is verder uitgekarteerd en daarbij zijn geen verhoogde concentraties meer aangetroffen. Daarnaast is er een nader onderzoek naar asbest uitgevoerd. De ophooglaag is licht verontreinigd met asbest, er bestaat geen saneringsnoodzaak.

3.1.3 Conclusie

De locatie bestaat grofweg uit twee delen, namelijk een weiland en een ophooglaag met puin, koolas e.d. Op basis van de bovenstaande negen bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van het weiland licht verontreinigd is. De ophooglaag is onderzocht op de hergebruiksmogelijkheden en op het voorkomen van asbest. Het aanwezige ophoogmateriaal is niet geschikt voor hergebruik. Er is geen asbest aangetroffen boven de hergebruiksnorm.

De locatie is op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin). Wel is het sterk aan te bevelen om ter plaatse van de toekomstige woningen met tuin en het openbare groen minimaal een meter schone grond (leeftlaag) aan te brengen. Verder is het aan te bevelen om ter plaatse van het toekomstige rioleringstraject de oude ophooglaag geheel te verwijderen.

3.2 Geluid

3.2.1 Toetsingskader

De Wet geluidhinder geeft ter bescherming van burgers normen voor geluidsbelasting. Zo zijn er normen in vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en industrielawaai. Voor voorliggend plan is alleen geluidhinder van wegverkeer te verwachten.

De geluidbelasting op de toekomstige gevels van de woningen van het plangebied ten gevolge van die wegen mag in beginsel niet hoger zijn dan 48 dB (de zogenaamde voorkeursgrenswaarde). Boven die waarde moet bij de gemeente een ontheffing worden aangevraagd, beter bekend als het aanvragen van hogere (grens)waarden. De maximale grenswaarde bedraagt 63 dB.

Iedere weg, met uitzondering van wegen binnen een 30 km/uur zone en woonerven, heeft een geluidszone. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen dergelijke geluidszones is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Uitgangspunt is dat de geluidsbelasting moet voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde dan dient inzichtelijk te worden gemaakt welke maatregelen kunnen worden genomen om de geluidsbelasting te reduceren. Mochten dergelijke maatregelen niet mogelijk zijn of onvoldoende doeltreffend zijn, kan het college een hogere waarde vaststellen die niet hoger mag zijn dan de wettelijk vastgelegde maximale ontheffingswaarde.

3.2.2 Onderzoek

Voor de bouwlocatie Alblas is een toetsing aan de Wet geluidhinder uitgevoerd. Daarbij zijn de verkeerswegen N207 en N454 meegenomen. Voor beide wegen zijn berekeningen gemaakt aan de hand van Standaardrekenmethode II van het 'Reken en Meetvoorschrift geluidhinder 2006' (zie bijlage).

- Voor een aantal woningen dient vanwege de N207 een hogere waarde te worden vastgesteld. De maximale geluidsbelasting vanwege deze weg bedraagt 63 dB. Daarmee wordt wel de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Vanwege de N454 wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Het is niet goed mogelijk de geluidsbelasting vanwege de N207 door middel van bron- en/of overdrachtsmaatregelen te reduceren. Het toepassen van een stiller wegdektype is niet onmogelijk. Met de aanleg van een dunne deklaag is naar verwachting ongeveer 4 dB aan geluidsreductie mogelijk. De planontwikkelaar heeft hier geen zeggenschap over.

Het is onzeker wanneer de weg in groot onderhoud gaat. De provincie Zuid-Holland gaat hier als wegbeheerder over. Daarnaast wordt nog opgemerkt dat zelfs na een eventuele realisatie van deze bronmaatregel – hoewel gunstig voor het woon- en leefklimaat – de voorkeursgrenswaarde nog steeds in ruime mate wordt overschreden.

Het oprichten van schermen langs de N207 stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard.

Verder wordt voor het vaststellen van hogere waarden voldaan aan de beleidsregel hogere waarden regio Midden Holland. Er is sprake van een ontheffingscriterium en er wordt tevens voldaan aan de voorwaarde van een geluidsluwe gevel en buitenruimte per woning.

Naar aanleiding van een aantal zienswijzen heeft Van Kooten akoestisch advies eind december 2010 opdracht gekregen om een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de geluidseffecten op de bestaande bebouwing vanwege de verkeersaantrekkende werking van de nieuwbouw. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. De te verwachte geluidsbelasting is berekend op een aantal waarneempunten. De maximale berekende geluidstoename vanwege de nieuwbouw bedraagt 2,6 dB (van 53,7 naar 56,3). De gemeente acht deze toename acceptabel. Voor deze woonomgeving is de geluidsbelasting aanvaardbaar te noemen. De toename leidt niet tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

3.2.3 Conclusie

Uit het geluidsrapport blijkt dat de geluidsbelasting ten hoogste 63 dB bedraagt ter plaatse van de eerstelijns bebouwing aan de oostzijde van het bouwplan ten gevolge van de N207. In 2008 is reeds voor 18 woningen een hogere waarde verleend. Omdat nu sprake is van circa 40 woningen zal een nieuwe Hogere Waarde procedure doorlopen moeten worden, waarbij de oude wordt ingetrokken. De Milieudienst zal deze procedure verzorgen. De geluidsbelasting ten gevolge van de Kanaaldijk (N454) is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Om te voldoen aan het hogere waarde beleid van de gemeente Waddinxveen dienen (bij een geluidsbelasting van hoger dan 53 dB op de gevel van de woning) de woningen een geluidsluwe gevel te bezitten. Daarbij dient aan deze gevel een buitenruimte te worden gesitueerd. In het huidige schetsontwerp is de westgevel de geluidsluwe gevel.

Uit het aanvullende onderzoek naar de geluidsbelasting op de bestaande bebouwing blijkt dat de toename van het verkeer vanwege de nieuwbouw niet leidt tot een aantasting van het goede woon- en leefklimaat.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Toetsingskader

Eind 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende onderliggende regelgeving van kracht geworden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 ingetrokken. De wettelijke grenswaarden zijn echter ongewijzigd. In ons land treden in de

praktijk alleen overschrijdingen op van de grenswaarden voor de componenten PM10 (fijn stof) en NO2.

Onder de wetswijziging blijft de toetsing luchtkwaliteit van bouwplannen als voorheen bestaan uit 2 onderdelen te weten:

- Het plan mag het tijdig halen van de grenswaarden niet in de weg staan;
- Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Aanvullend op de uitgevoerde toets dient aandacht besteed te worden aan de zogenoemde “anticumulatie bepaling” (Besluit NIBM, art.5). Dit houdt in het uitvoeren van een controle over de aanwezigheid van andere nieuwbouwprojecten (woningen, kantoren, inrichtingen etc.) in de omgeving die aan het onderhavig project gecorreleerd zijn en daarom als één gezamenlijk project beschouwd moeten worden. Als criterium voor de relatie tussen de projecten/locaties wordt de nabijheid van de locaties (binnen een afstand van 1 km) en het gebruik van dezelfde infrastructuur gehanteerd. Daarnaast moeten de projecten in de werkingstermijn van het NSL (voor 2015) uitgevoerd worden.

3.3.2 Onderzoek

Voor de locatie Alblas wordt de bouw van maximaal 175 woningen mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan maakt de bouw van ongeveer 165 woningen mogelijk. Door de omvang van het project valt het voor de toetsing luchtkwaliteit ruimschoots onder de categorie ‘niet in betekenende mate bijdragen’.

Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen wegen liggen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate beïnvloeden. De rijksweg A12 ligt op ongeveer 1,5 km van de planlocatie. De provinciale weg N207 ligt op ruim 50 meter afstand en de N454 ligt op zo’n 200 meter. Aangezien de heersende achtergrondconcentraties in Waddinxveen niet bijzonder hoog liggen, is op dergelijke afstand van provinciale wegen geen overschrijding van grenswaarden te verwachten. In een recent onderzoek (rapportnummer 200908268 d.d. 10 november 2009 ten behoeve van het Centrumplan Waddinxveen) komt de Milieudienst Midden-Holland tot dezelfde conclusie.

Er zijn in de omgeving geen projecten die gecorreleerd moeten worden aan dit bestemmingsplan.

3.3.3 Conclusie

De luchtverontreinigende bijdrage van dit project is zo laag dat volgens de Wet geen diepere toetsing op basis van een luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

3.4 Bedrijven en milieuzonering

3.4.1 Toetsingskader

Om conflicterende situaties tussen wonen en bedrijvigheid te voorkomen, wordt in de regel een ruimtelijke scheiding toegepast tussen de bronnen van overlast en de objecten die voor overlast gevoelig zijn. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde milieuzonering gebaseerd op de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Deze publicatie geeft voor de aspecten geluid, stof, gevaar en geur per bedrijfstype afstanden die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Maatgevend hiervoor is de grootste afstand tussen de gevel van de woning en de perceelsgrens waarop de bedrijfsbestemming van toepassing is. Van de grootste afstand wordt de categorie afgeleid.

3.4.2 Inventarisatie

Uit het onderzoek dat uitgevoerd is door de milieudienst blijkt dat woningbouw op de locatie Alblas de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet belemmert. De bedrijven liggen op voldoende afstand van de te realiseren woningen. Ook uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er geen risicovolle objecten in de nabijheid van de planlocatie zijn gelegen.

3.4.3 Conclusie

Er zijn geen knelpunten vanwege de milieuzonering van omliggende bedrijven of inrichtingen.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid ziet op de risico's die ontstaan door gevaarlijke stoffen. Tijdens productie, opslag, gebruik en transport kunnen er calamiteiten voordoen met alle mogelijk gevolgen van dien. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, waarbij in de normering onderscheid wordt gemaakt in bestaande en toekomstige situaties.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat iemand komt te overlijden ten gevolge van een calamiteit. Hierbij wordt verondersteld dat een (fictieve) persoon zich gedurende 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een plaats bevindt. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat meerdere personen gelijktijdig overlijden als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Het Bevi legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven en/of activiteiten die een risico vormen voor personen. Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen verplichte afstandsnormen tussen gevaarlijke inrichtingen of activiteiten als chemische fabrieken, LPG- tankstations en het vervoer van gevaarlijke stoffen (inclusief transportleidingen) en (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen.

In het kader van het bestemmingsplan dient inzichtelijk te worden gemaakt of er in de buurt van de planlocatie risicobronnen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de voorgestane bestemmingen.

3.5.2 Inventarisatie risicobronnen

Voor de locaties waar een bestemmingswijziging naar wonen is voorzien, is in het kader van bestemmingsplan Bebouwde kom Waddinxveen (2007) onderzoek gedaan naar de mogelijke veiligheidsinvloed ten gevolge van de aspecten industrie, transportleidingen en transportroutes onderzocht. In het kader van voorliggend plan zijn die resultaten gecheckt en aangevuld. Hieronder staan de resultaten van dat nadere onderzoek.

Weg

- Het plangebied ligt op ongeveer 1,5 kilometer van de rijksweg A12. Dat is ruim buiten het 200 meter aandachtsgebied voor het groepsrisico.

- Op relatief korte afstand van het plangebied is de Henegouwerweg (N207) gelegen. De Henegouwerweg is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De weg ligt aan de overkant van de Gouwe op een afstand van ruim 60 meter tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woningen in het plangebied. Ter hoogte van het plangebied geldt voor de N207 een maximaal snelheid van 80 km per uur.

In 2008 zijn in opdracht van Milieudienst Midden-Holland tellingen uitgevoerd van de transporten gevaarlijke stoffen over deze weg. Aan de hand van de telresultaten is berekend dat voor het betreffende wegdeel, de N207 langs Waddinxveen, geen sprake is van een PR 10^{-6} contour.

Het groepsrisico voor de N207 langs Waddinxveen is berekend en bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Deze waarde geldt ook voor het gedeelte langs de relatief dicht bebouwde kern ter hoogte van de hefbrug. De personendichtheid binnen het plangebied zal na realisatie van het plan weliswaar toenemen, maar naar verwachting de personendichtheid van de bebouwde kern nabij de hefbrug niet overschrijden, zodat kan worden aangenomen dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied beneden de 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft.

Gezien de afstand van de weg tot de woningen, gezien de ligging (aan de andere kant van het water) en gezien het relatief lage groepsrisico kan geconcludeerd worden dat vanwege de N207 geen onaanvaardbare risico's voor de beoogde woningbouw zijn te verwachten.

Water

- De Gouwe is in het Basisnet Water aangewezen als zogenaamde groene vaarweg. Dit betekent dat over de Gouwe slechts zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. De Gouwe heeft ter hoogte van het plangebied geen PR contour en er is geen noodzaak tot verantwoording van het GR.
- In de buurt van het plangebied bevindt zich geen spoor.

Transportleidingen

Ten aanzien van buisleidingen is geconstateerd dat er geen leidingen met brandbare vloeistoffen of aardgasleidingen gelegen zijn in de nabijheid van het plangebied. Dit is bevestigd door de GasUnie.

Explosieven (in de bodem)

Op grond van de explosievenkaart lijken er in de nabijheid van het plangebied geen explosieven in de bodem te liggen.

Vliegroutes

Rotterdam-The Hague Airport is het dichtstbijzijnde vliegveld. Het vliegveld ligt echter op een dermate grote afstand dat er wat betreft externe veiligheid geen onacceptabele risico's zijn te verwachten.

3.5.3 Conclusie

Er zijn geen knelpunten vanuit het oogpunt van externe veiligheid te verwachten.

4 OVERIGE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Toetsingskader

Om te voorkomen dat de bouwplannen een negatief effect zal hebben op het watersysteem in het gebied is het wettelijk verplicht om een watertoets uit te voeren. De watertoets (wettelijk verplicht bij ruimtelijke plannen en besluiten sinds november 2003) is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld. Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (zowel kwantiteit als kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

4.1.2 Proces watertoets

Al in een vroeg stadium (6 april 2005, 18 januari 2006) heeft overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaars, gemeente Waddinxveen en Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard (hierna: HHSK). Een conceptwaterparagraaf voor een eerder ontwerp is in december 2006 voorgelegd aan het HHSK. Sindsdien is het ontwerp gewijzigd en heeft in 2009 vooroverleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar, adviseur en het HHSK. De afspraken die in dat overleg zijn gemaakt zijn vastgelegd in de brief van 6 november 2009 van het HHSK aan Bouwfonds. Op basis van de diverse overleggen is het ontwerp aangepast aan de waterhuishoudkundige wensen. De notitie Uitwerking waterberging in ontwikkeling Alblas te Waddinxveen van 17 september 2009, geactualiseerd op 17 november (zie bijlage), dient als uitgangspunt voor de verdere waterhuishoudkundige inpassing.

De gemaakte afspraken zijn verwerkt in een conceptwaterparagraaf, die 12 april 2010 voor informeel advies aan het HHSK is voorgelegd. De reactie van het HHSK is verwerkt in de definitieve versie. In de waterparagraaf is rekening gehouden met het beleid van het Hoogheemraadschap zoals vastgelegd in het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015 'Goed voor Elkaar'.

4.1.3 Veiligheid en Waterkeringen

De planlocatie ligt in de Oostpolder, de polder tussen de Kanaaldijk en de Gouwe en is circa 4 hectare groot. De Zuidkade langs de Gouwe is een waterkering. De bestaande bebouwing ligt binnen de beschermingszone zoals omschreven in de Keur van het HHSK, maar niet in de kernzone.

In de Keur zijn geboden en verboden opgenomen. In de Nota bouwbeleid waterkeringen 2004 van het Hoogheemraadschap is voor de bebouwde Gouwekade een bebouwingsvrij profiel opgenomen, waaraan aanvragen voor een keurvergunning (onderdeel van de watervergunning) worden getoetst. De bestaande gevellijn langs de Zuidkade ligt binnen de beschermingszone van de waterkering. Nieuwe bebouwing moet minimaal 4 meter uit de as van de boezemkade liggen. Ook ondergronds loopt het bebouwingsvrije profiel door.

De nieuwe bebouwing langs de Zuidkade valt binnen de beschermingszone van de waterkering, niet binnen de kernzone. Voor het bouwen binnen de beschermingszone wordt een keurvergunning (watervergunning) aangevraagd. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan het bebouwingsvrije profiel voor de waterkering langs de Gouwekade.

4.1.4 Grondwater

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de ontwatering op eigen terrein. Hij dient ervoor te zorgen dat nu en in de toekomst geen (grond)wateroverlast ontstaat. De noodzakelijke

drooglegging (verschil maaiveld en wateroppervlak) bedraagt hier 1 meter. De vloerhoogte van de bovenkant begane grond vloer dient 1,3 meter boven het waterniveau te liggen.

Het onttrekken van grondwater is verboden. Bouwwerken die beneden de grondwaterstand worden aangelegd dienen waterdicht te zijn.

Het plangebied wordt opgehoogd om aan het gestelde vloerpeil van 1,3 meter boven het waterniveau te voldoen. Binnen het plangebied is geen sprake van ondergronds bouwen.

4.1.5 Oppervlaktewaterkwantiteit

De projectlocatie wordt aan drie zijden omgeven door polderwatergangen en bovendien snijdt een aantal sloten diep in het plangebied. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Gouwe, een belangrijke ader in het boezemsysteem van Rijnland.

Het deel van de Oostpolder ten noorden van de A12 watert af op de Zuidplaspolder. Het oppervlaktewater heeft een peil van NAP-2,37 m. De afwatering geschiedt van noord naar zuid. Het water wordt onder vrij verval afgevoerd door een duiker onder Kanaaldijk en Ringvaart door naar de hoofdwatgang vlak achter gemaal Zuidplas.

De waterhuishouding in de Oostpolder kent geen grote problemen. De wateropgave die conform het Nationaal Bestuursakkoord water berekend is, is nihil. De maatgevende peilstijging in extreme situaties bedraagt 0,70 m.

De Nota Waterkwantiteitsbeheer uit 2007 van HHSK stelt dat de ontwikkeling van bebouwd gebied geen negatieve effecten op het watersysteem mag hebben. Dit houdt ook in geen afwenteling van problemen op de omgeving. Demping van open water leidt tot een directe afname van de waterberging in het peilgebied en daarmee tot een toename van de kans op wateroverlast. Demping moet volledig worden gecompenseerd. Een toename van verhard oppervlak leidt tot een versnelde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater. Dit moet worden gecompenseerd door het creëren van ruimte voor infiltratie en/of waterberging. In de nota wordt een indicatie gegeven van de benodigde waterberging in voorkomende gevallen, maar geeft ook aan dat voor specifieke gebieden op basis van de gebiedskenmerken specifieke normen kunnen worden opgelegd. Voor de locatie Alblas eist HHSK gezien de geringe maatgevende peilstijging en het grote verhardingsoppervlak ter compensatie van de toename van verhard oppervlak een waterberging van 875 m³ per toegenomen hectare verhard oppervlak.

Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling toe. Dit heeft een ongunstig effect op het watersysteem door snellere afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater. Binnen het plangebied wordt bestaand oppervlaktewater gedempt en nieuw oppervlaktewater gegraven. Er is aanzienlijk geïnvesteerd in het realiseren van nieuw open water. In het actuele plan bestaat zodoende zelfs een waterbergingsoverschot van 234 m². De nieuwe oppervlakteverdeling is te vinden in de notitie van Royal Haskoning (zie bijlage).

4.1.6 Watersysteemkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit in de oosterpolder kent geen grote problemen. De waterkwaliteit zal in de toekomst verbeteren als gevolg van het uitvoeren van rioleringsmaatregelen. De uitvoering van de maatregelen is deels geborgd doordat de uitvoeringstermijnen zijn opgenomen in de overstortvergunning.

Bij het graven of uitbreiden van oppervlaktewater moeten voorwaarden worden gecreëerd voor de ontwikkeling van een goede waterkwaliteit; blijvend helder en vol leven. Hierbij past bij voorkeur een natuurvriendelijke oever met een geleidelijke overgang van water naar land.

Voor het aspect waterkwaliteit en ecologie is van belang dat verontreiniging wordt voorkomen. Voor de ontwikkeling wordt daarom aangesloten bij duurzaam bouwen. Uitlogende materialen zoals zink, lood en koper worden niet toegepast. De nieuwe oevers aan de planzijde van de watergangen rondom het plan worden voorzien van beschoeiing.

4.1.7 Beheer en onderhoud

De watergang ten zuiden van de projectlocatie is een afvoerhoofdwatergang van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en wordt door het Hoogheemraadschap onderhouden. De watergang langs de westzijde en noordzijde is een gemeentelijke watergang. Op basis van de Keur kan HHSK langs hoofdwatergangen een onderhoudsstrook eisen van 5 meter breed vanaf bovenkant talud. Overigens wordt het onderhoud van de watergangen momenteel varend uitgevoerd. Varend onderhoud stelt eisen aan de inrichting van watergangen en oevers, zoals een voldoende breedte, diepte, doorvaarbaarheid van bruggen en duikers, en plaatsen om maaisel en bagger op de kant te scheppen. HHSK adviseert dat elke watergang aan één zijde vanaf de kant bereikbaar is voor onderhoudsmaterieel. Natuurvriendelijke oevers kunnen niet varend worden onderhouden. Deze moeten dan ook alleen aan die kant van de watergang komen, waar rijdend materieel kan komen. In het proces van vergunningaanvraag worden inrichting en onderhoud van de watergangen afgestemd met HHSK.

Ten zuiden, westen en noorden van het plangebied ligt een bestaande watergang. Een deel van de watergangen zal met één oever grenzen aan particuliere tuinen. Het onderhoud blijft zoals in de huidige situatie varend, waarbij HHSK verantwoordelijk is voor de zuidelijke hoofdwatergang en de gemeente voor het overige.

Varend onderhoud heeft als consequentie dat al het water bereikbaar moet zijn voor de maaiboot. Dit betekent dat in- en uitlaatplaatsen (botenhelling) moeten worden ingepast en/of dat bruggen met een doorvaarhoogte van minimaal 1 meter moeten komen op plaatsen waar infrastructuur het water kruist.

Overigens ligt langs de zuidoever van de watergang ten zuiden van het plangebied een openbaar pad. Deze watergang is indien nodig vanaf de kant bereikbaar voor het Hoogheemraadschap.

4.1.8 Afvalwater en riolering

Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel, waarbij huishoudelijk afvalwater en regenwater van verharding gescheiden wordt ingezameld. Aangezien oppervlaktewater volop aanwezig is, is de afvoer van schoon regenwater naar oppervlaktewater eenvoudig te realiseren. Het regenwater van de schone dakoppervlakken kan direct naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Regenwater van de oppervlakken van wegen en parkeerplaatsen op het terrein wordt via een zuiveringsstap zoals bodempassage of een lamellenfilter afgevoerd naar het oppervlaktewater. Om de afvoersnelheid te vertragen wordt overwogen om binnen het plan doorlatende verharding toe te passen zodat hemelwater kan infiltreren naar het grondwater in plaats van snel via een hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater (zie boven onder het kopje "oppervlaktewaterkwantiteit"). Voor het dak en de overige oppervlakken die met regenwater in aanraking komen (dakgoten, regenpijpen) worden geen uitlogende materialen toegepast die als verontreinigend zijn aangemerkt (lood, zink, koper).

Voor het plan wordt een rioleringsplan opgesteld waarbij HHSK wordt betrokken. In dit rioleringsplan worden de afspraken voor de riolering uitgewerkt en vastgelegd.

4.1.9 Ten slotte

De bestemmingen water, waterberging en waterkering worden op de bestemmingsplankaart juridisch vastgelegd. Per saldo wordt een klein waterbergingsoverschot gerealiseerd. Het hoogheemraadschap is akkoord met de doorlopen watertoets en met deze waterparagraaf.

4.2 Ecologie

4.2.1 Toetsingskader

De regelgeving met betrekking tot natuur kent twee typen bescherming: 'soortbescherming' en 'gebiedsbescherming'. De Flora- en faunawet is geheel gericht op soortbescherming, dat wil zeggen bescherming van afzonderlijke soorten planten en dieren. Bovendien is deze wet gericht op de intrinsieke waarde van het dier, wat onder meer wil zeggen dat de bescherming eveneens is gericht op elk individueel dier. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet. Deze wet is gericht op specifieke aspecten van specifiek aangewezen gebieden, zoals speciale beschermingszones in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn.

Daarnaast hebben provinciale besturen een 'eigen' natuurbeleid, in aanvulling op de wetgeving. Daarin kan ook een onderscheid worden gemaakt in gebieds- en soortbescherming: de gebiedsbescherming wordt geregeld via het Streekplan terwijl de soortbescherming via andere wegen in de ruimtelijke ordening kan worden geregeld. Zo regelt de Provincie Zuid-Holland haar bescherming van soorten van de Rode Lijst via de Nota Regels voor Ruimte 2003 in relatie tot het Ontwerpbesluit Compensatiebeginsel. Dit betreft met name specifieke leefgebieden voor soorten van de Rode lijst.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is door het GroenTeam een zogenaamde Natuurtoets uitgevoerd. Het verrichte onderzoek – door middel van literatuurstudie en veldinventarisaties – was gericht op mogelijke aanwezige ontheffingsplichtige soorten en op mogelijk verstorende of bedreigende effecten van maatregelen en werkzaamheden op de aanwezige flora en fauna. Daartoe werden de aanwezige planten en dieren in het plangebied geïnventariseerd en getoetst aan de Flora- en faunawet. Met de uitgewerkte analyse en onderbouwing fungeert de Natuurtoets als aantoonbaar bewijs bij eventuele controle op naleving van de Flora- en faunawet.

4.2.3 Inventarisatie

Uit de verrichte inventarisatie blijkt dat in het plangebied geen ontheffingsplichtige soorten zijn aangetroffen. De ontheffingsplichtige soorten die in deze regio hun verspreiding vinden en derhalve binnen de grenzen van het plangebied verwacht konden worden, zijn niet aangetroffen. Zodoende is geen aanvraag van ontheffing nodig en volstaat deze Natuurtoets met de daarin aangegeven mitigerende maatregelen als voorwaarden voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Deze voorwaarden staan hieronder samengevat weergegeven:

- Broedseizoen en werkzaamheden

Sloop, opschonings- en alle andere werkzaamheden, inclusief het verwijderen van de maaiveld- en overige begroeiing en van grondwerk en eventuele ophoging, dienen in het kader van de gedragscode voor broedvogels strikt buiten de broedtijd plaats te vinden, dus voor maart of na half juli. Indien dit niet mogelijk is, dienen strikte mitigerende maatregelen te worden toegepast (zie mitigerende maatregelen § 5.2 Natuurtoets).

- Dempen van watergangen

Bij het eventuele dempen van watergangen dient met de voortplantingstijd en winterrust rekening te worden gehouden: dempen dient uitsluitend tussen eind juli en eind oktober plaats te vinden.

- Wettelijke zorgplicht

Met het toepassen van mitigerende maatregelen kan het grootste deel van de natuurschade worden voorkomen waarmee het door de wet gesteld 'zorgvuldig handelen' wordt verzekerd en tevens de wettelijke zorgplicht voor alle betrokken soortgroepen zo optimaal mogelijk wordt ingelost.

4.2.4 Conclusie

Uit de verrichte inventarisatie blijkt dat in het plangebied geen ontheffingsplichtige soorten zijn aangetroffen. Er bestaat voor uitvoering van het project dus geen belemmering in verband met flora en fauna. Wel dienen een aantal voorzorgsmaatregelen in acht genomen te worden om te voorkomen dat er anderszins natuurschade optreedt.

4.3 Archeologie en Monumentenzorg

4.3.1 Toetsingskader

Als uitvloeisel van het Verdrag van Valletta, ook wel bekend als het Verdrag van Malta, is in Nederland de wetgeving inzake archeologie drastisch veranderd. Archeologie wordt thans primair geregeld in bestemmingsplannen en is daarmee een onderdeel van de Ruimtelijke Ordening geworden. Archeologie is thans verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) en verder in onder meer de nieuwe Wro en hieraan gerelateerde GREX-wet (beide 1 juli 2008). Uitgangspunt van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is dat de initiatiefnemer van bodemverstoringen een wettelijke archeologische zorgtaak heeft. Hij of zij is daarmee zowel financieel als operationeel verantwoordelijk om archeologisch onderzoek te laten doen en, indien behoudenswaardige archeologie wordt aangetroffen, passende maatregelen te nemen om dit erfgoed duurzaam te beschermen. Primair dient gestreefd te worden naar behoud in situ, dus het ter plekke in de grond laten zitten van de archeologie in combinatie met maatregelen die deze duurzame bescherming garanderen. Alleen indien dit duurzame in situ behoud aantoonbaar niet mogelijk is, kan de behoudenswaardige en geselecteerde archeologie middels een opgraving (behoud ex situ) worden veiliggesteld.

Met het regelen van de bouwconditie archeologie in bestemmingsplannen is er een belangrijke rol voor de gemeentelijke overheid. Als gevolg hiervan worden gemeenten geacht om archeologiebeleid te maken om zo zelf hun archeologie te gaan regelen waar voorheen deze rol met name bij Rijk en provincie lag. De rol van deze hogere overheden is daarmee sterk verminderd. Het Rijk ziet nog toe op haar Rijksmonumenten. De Provincie is nog immer bevoegde overheid als het gaat om het verstrekken van bijvoorbeeld ontgrondingvergunningen en bij MER procedures.

4.3.2 Onderzoek

Op de provinciale archeologische waardenkaart heeft voor het Alblas terrein een lage archeologische verwachtingswaarde. Daardoor is in eerste instantie geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bij grondwerkzaamheden is echter een molenstomp tevoorschijn gekomen. Bij een archeologisch onderzoek ter duiding van deze vondst door een gecertificeerd bureau werd geconstateerd dat het terrein voornamelijk waarden van na 1600 herbergde. De gemeente achtte de vondsten niet bijzonder genoeg om tegen een forse meerprijs te conserveren, mede vanwege de grote hoeveelheid onderzoeken dat al is uitgevoerd en de vondsten van na 1600 in de regio worden onvoldoende bijzonder geacht. Wel is getracht amateur-archeologen te interesseren voor de bedoelde locatie. Dit heeft geleid tot een onderzoek in mei 2009, waarbij geen opzienbarende resultaten naar boven kwamen. Wel moet worden vermeld dat het onderzoek op het achterland plaats vond en niet langs de archeologisch meer relevante Zuidkade. Reden daarvoor is de daar aanwezige plaatselijke vervuiling, waarin niet zonder het treffen van extra maatregelen gegraven kon worden.

De Remonstrantse Kerk is een rijksmonument. Dit monument wordt beschermd ingevolge de Monumentenwet. Hierover is overleg geweest met de Remonstrantse kerk zelf, met de gemeente en met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Via dit bestemmingsplan wordt

bescherming geboden aan het Rijksmonument, in die zin dat ingrijpende wijzigingen aan het bestaande gebouw niet zijn toegestaan. In de geplande uitbreiding van het gebouw is voorzien in de voorschriften van het bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het verrichte bureauonderzoek hoeft geen nader archeologisch onderzoek te worden verricht, omdat de archeologische waarden in het plangebied (voor zover nog in situ aanwezig) hooguit minimaal verstoord zullen worden door het gebruik van grondpalen en de geplande ophoging. Indien bij het funderen echter problemen optreden door de aanwezigheid van oude funderingen, zal de verwijdering van deze funderingen archeologisch begeleid moeten worden.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

Als gevolg van de woningbouw zal de intensiteit in het gebied behoorlijk toenemen. Door de nieuwe woningen zullen er immers meer aankomsten en vertrekken zijn in vergelijking met de situatie toen Houthandel Alblas er nog zat. Het aantal verkeersbewegingen met vrachtauto's zal wel aanzienlijk afnemen, omdat er niet of nauwelijks vrachtverkeer is naar een woonwijk.

De twee rijen van de voornamelijk grondgebonden woningen op het hoge deel, 'het Podium', worden vanaf de Zuidkade ontsloten. De woningen in 'de Zaal' liggen aan een autovrij erf of autoluw erf.

De noordelijke aansluiting op de Molenring zal naar aanleiding van een aantal opmerkingen en suggesties van omwonenden in één richting komen te vervallen voor (regulier) gemotoriseerd verkeer en dus worden beperkt tot fietsers en voetgangers (en voor hulpdiensten en vuilniswagens). Voor autoverkeer zal het middels een verbod onmogelijk gemaakt worden om de woonwijk over de noordelijke aansluiting te verlaten. Mocht eenrichtingsverkeer niet te handhaven blijken te zijn dan zal een beweegbare paal worden geplaatst.

Het is redelijkerwijs niet mogelijk om de hele aansluiting op de Molenring te laten vervallen, omdat dit de enige doorgaande weg is die direct aansluit op het plan. In eerdere conceptplannen was de aansluiting op de Molenring overigens ook al opgenomen.

Vanwege de verwachte verkeerstoename in dit gebied is gedegen onderzoek verricht door een gecertificeerd bureau (Advin). De onderzoeksresultaten zijn beschreven in twee documenten (beide als bijlage toegevoegd):

- Verkeerskundig onderzoek bouwplan "Alblas" te Waddinxveen, 26 mei 2010;
- Verkeerskundig onderzoek bouwplan "Alblas" te Waddinxveen, aanvullende rapportage, d.d. 12 november 2010.

Deze twee rapportages behelzen de verkeerstellingen die zijn uitgevoerd in maart en september van 2010 en de analyses op basis van deze tellingen, het aantal te bouwen woningen en kengetallen van CROW.

De toekomstige hoeveelheid verkeer is berekend aan de hand van kengetallen die worden uitgegeven door de CROW (waarin de landelijk geldende normen staan). De CROW-richtlijnen hebben weliswaar geen wettelijke status, maar worden wel algemeen gebruikt en er kan slechts goed gemotiveerd van worden afgeweken.

In de aanvullende rapportage is beschreven hoe de hoeveelheid toekomstig verkeer is berekend met een kengetal op basis van de woningdichtheid in de gehele gemeente en een woningdichtheid die specifiek voor de bouwlocatie geldt. De kengetallen die bij deze twee woningdichtheden horen zijn respectievelijk 6.4 en 3.1 autoritten per etmaal. Beide

berekeningen zijn uitgevoerd. De uiteindelijke berekening van de hoeveelheid auto's in de straten rond de bouwlocatie en de wachttijden op kruisingen zijn uitgevoerd op basis van het grootste kengetal (6.4), overeenkomstig de indeling in stedelijke milieus door CROW en de daarbij behorende kengetallen.

Op basis van deze berekening is een procentuele verdeling van het verkeer over de straten in de omgeving van de bouwlocatie gemaakt volgens de manier waarop ook het huidige verkeer gebruik maakt van die straten. Die berekeningen geven aan dat de hoeveelheid verkeer en met de verwachte toename door Alblas alsmede de toekomstige autonome verkeersontwikkeling past binnen het ontwerp van de straten in het gebied. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat de Molenring en de verder van het plangebied gelegen wegen de verkeerstoename goed aankunnen.

Het ontwerp van straten als de Molenring, Overtoom en Zuidkade is gebaseerd op maximaal 3000 tot 4000 motorvoertuigen per etmaal. De berekening van de toekomstige hoeveelheid verkeer op de volgende doorsneden is:

Boezemweg:	1345 motorvoertuigen per etmaal
Molenring:	1055 motorvoertuigen per etmaal
Overtoom:	1472 motorvoertuigen per etmaal
Oostpolderweg:	1998 motorvoertuigen per etmaal
Schielandweg:	2123 motorvoertuigen per etmaal

Deze waarden liggen alle (ruim) onder de 3000 tot 4000 motorvoertuigen per etmaal. Het aangehaalde onderzoek is te vinden in bijlage: Verkeerskundig onderzoek bouwplan "Alblas" te Waddinxveen, aanvullende rapportage, 12 november 2010.

4.4.2 Parkeren

Onder het appartementengebouw komt een parkeergarage. Het aantal parkeerplaatsen ten aanzien van het Podium is opgelost in 'de middenzone'. Het bezoekersparkeren vanaf de Zuidkade krijgt zijn plek te noorden van de kerk. Tussen de rijen woningen door en over de parkeerzone heen is op twee plaatsen een doorgaande voetverbinding van west naar oost aangelegd.

Het aantal parkeerplaatsen in het plan voldoet aan de normen die landelijk gehanteerd worden bij nieuwbouwplannen. Deze normen staan beschreven in de 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen bebouwde kom, CROW 2004' (afgekort tot ASVV 2004). Daarboven worden zeven extra parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers van de kerk naast de bouwlocatie. Een en ander is verantwoord in de rapportage "Verkeerskundig Onderzoek Bouwplan Alblas te Waddinxveen" d.d. 26 mei 2010 (zie bijlage voorontwerp bestemmingsplan). Vaste rechtspraak heeft uitgemaakt dat een nieuwbouwplan niet hoeft te voorzien in eventuele parkeertekorten elders. De ASVV / CROW normen hebben voldoende toekomstwaarde in zich.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 6.4 van de Wro is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ('anderszins verzekerd').
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën zijn niet nodig.

'Anderszins verzekerd' betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Daarvan is sprake als:

1. De gemeente eigenaar is van de grond. In dat geval dekt de gemeente de kosten via de gronduitgifteprijs.
2. (In beginsel) er op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst over de grondexploitatie gericht op de bouwplannen is gesloten en de gemeente kan aannemen dat de overeenkomst wordt nagekomen door de wederpartij. In zo'n geval is voor die gronden voldaan aan het criterium 'anderszins verzekerd', ongeacht de hoogte van de afgesproken bijdrage.

In het kader van dit bestemmingsplan is in januari 2010 een anterieure overeenkomst gesloten tussen de Alblas VOF en de gemeente Waddinxveen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In een vroegtijdig stadium is de omgeving bij dit bestemmingsplan betrokken. Er heeft een inloopavond plaatsgevonden op 2 februari 2010, waarvoor omwonenden per brief een uitnodiging hebben gekregen. Deze avond is druk bezocht (ca. 100 personen). Veel omwonenden hadden vragen over het verkeer en de ontsluiting van het gebied. Om hierover meer duidelijkheid te kunnen geven is een nader verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Advin BV. Op 22 juni 2010 is er een goedbezochte (ca. 50 personen) informatieavond gehouden waarop dit onderzoek is toegelicht. Op die bijeenkomst is ook het bouwplan gepresenteerd en is de bestemmingsplanprocedure besproken. Ook is uitgebreid gesproken over de ervaren overlast van de huidige voorbereidende werkzaamheden op de locatie Alblas.

Op beide avonden waren mensen van de gemeente aanwezig. Nadat de plannen meer vorm kregen en de vergunningen zijn aangevraagd, heeft de gemeente een andere rol gekregen en is op haar beurt informatie gaan verstrekken. Op 21 oktober 2010 heeft de gemeente op basis van het voorontwerpbestemmingsplan een informatieavond belegd. De mogelijkheid is geboden om schriftelijk op de plannen te reageren.

In kleiner comité is gesproken met een aantal vertegenwoordigers van de Molenring en omgeving gesproken. Ook is er een toelichting gegeven in het wijkplatform en er is een themapagina gepubliceerd op de website van de gemeente.

De informatie en opmerkingen verkregen van omwonenden hebben geleid tot:

- het uitvoeren van een extra verkeersonderzoek,
- het onderzoek naar de mogelijkheid om de noordelijk ontsluiting op de Molenring uit te sluiten voor wegverkeer,
- het gedeeltelijk verlagen van het appartementencomplex in de zuidwestelijke hoek, en

- aan de bewoners van de Zuidkade is beloofd te onderzoeken om al het transport van zware materialen per boot uit te voeren.

Van 7 oktober tot en met 17 november 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. De toen binnengekomen zienswijzen zijn beantwoord en waar mogelijk toegepast. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van een extra onderzoek naar verkeer. Het voorontwerpbestemmingsplan is ook verzonden aan de vooroverlegpartners. Op het voorontwerpbestemmingsplan is een zestal vooroverlegreacties, waaronder reacties van de milieudienst, het Hoogheemraadschap en de brandweer binnengekomen. Die reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Met inachtneming van de vooroverlegreacties en de opmerkingen geuit op de informatieavonden en gedurende en de schriftelijke zienswijzen ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan, heeft de gemeente ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het ontwerpbestemmingsplan van 20 januari tot en met 2 maart 2011 ter inzage gelegd. Gedurende die periode zijn negentien schriftelijke zienswijzen ontvangen: drie van instanties en het restant van omwonenden. De zienswijzen zijn met name gericht tegen:

- de globale wijze van bestemmen;
- toename verkeer, verkeersveiligheid en parkeren;
- ontsluiting van het plangebied;
- groen;
- dichtheid bebouwing, inpasbaarheid bebouwing.

Op verzoek van veel omwonenden is het bestemmingsplan nader gedetailleerd: de bebouwingscontouren van het lage deel (de Zaal) zijn juridisch bindend ingevuld op de bestemmingsplanverbeelding (zie paragraaf 1.5). Ook is het maximaal aantal woningen teruggebracht. In het raadsbesluit op 25 mei 2011 is bepaald dat maximaal 175 woningen gerealiseerd kunnen worden, terwijl het ontwerpbestemmingsplan nog 180 woningen mogelijk maakte.

De transformatie van het Alblasterrein naar woningbouw is al enige jaren te verwachten. De planologische wijziging zoals verankerd in dit bestemmingsplan, was grotendeels reeds voorzien in het recent vastgestelde bestemmingsplan Bebouwde kom Waddinxveen. Daarin was immers al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van maximaal 165 woningen.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een geografische plaatsbepaling (voorheen plankaart), planregels en een toelichting. De geografische plaatsbepaling en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is opgesteld conform het (wettelijke) model Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) versie 2008. Hierdoor is het plan geschikt voor interactieve uitwisseling via het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008.

De toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. Niettemin vormt zij een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Methodiek

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming toegewezen gekregen. Daarnaast komen op sommige gronden nadere aanduidingen voor.

Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plangebied gelegen gronden zijn toegekend. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak; lijn- en puntbestemmingen komen niet voor. Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen hebben altijd juridische betekenis, die in de planregels wordt gegeven.

6.3 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hierin worden de gebruikte begrippen en de wijze van meten uiteengezet, teneinde een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke planregels en de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hier worden voor alle op de plankaart voorkomende bestemmingen en de bijbehorende regels uiteengezet.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierin staan de algemeen geldende regels. In dit plan betreft het de anti dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels, de algemene procedureregels en de overige regels.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels. Hierin is het overgangsrecht geregeld alsmede de citeertitel.

6.4 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels volgen een éénduidige opbouw, conform SVBP2008.

Planregels voor bestemmingen zijn in de regel als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels

In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke functies binnen de bestemming zijn toegelaten, en of gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en/of andere werken zijn toegelaten.

De bouwregels bevatten regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het betreft meestal regels inzake de situering en inzake de (maximale) bouwhoogte. Bij sommige bestemmingen wordt onderscheid gemaakt tussen (soorten) gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Daarnaast komen in sommige bestemmingen één of meer van de volgende onderdelen voor:

- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels

Met de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders bewerkstelligen dat een aanvrager van een omgevingsvergunning het bouwwerk op een bepaalde wijze situeert, bijvoorbeeld met het oog op een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en/of de bescherming van cultuurhistorische waarden.

Met een bevoegdheid tot afwijken kan, zij het beperkt en mits gemotiveerd, worden afgeweken van de bestemmingsregels, bijvoorbeeld voor kleine overschrijdingen van het bouwvlak of voor de realisering van een wat groter bijgebouw.

In de specifieke gebruiksregels is bijvoorbeeld aangegeven welke regels er gelden bij beroep aan huis of is uitgesloten dat de gronden voor ligplaatsen van woonschepen gebruikt mag worden.

6.5 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van de regels.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. De regels inzake de wijze van meten voorkomen interpretatieverschillen bij de toepassing van de regels over maatvoeringen.

Artikel 3: Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan het in het plangebied aanwezige bestaande kerkgebouw. Toegelaten zijn hier levensbeschouwelijke doeleinden, alsmede sociaal-culturele doeleinden, alsmede enkele bijbehorende voorzieningen.

De bouwregels zijn afgestemd op de bestaande maten van het kerkgebouw, dat een monument is. Er bestaat evenwel de mogelijkheid om een beperkte aanbouw aan de noordzijde van het gebouw te realiseren, bijvoorbeeld voor een entreeportaal.

Artikel 4: Verkeer

De bestemming Verkeer is toegekend aan de ontsluitingswegen in het gebied. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk parkeervoorzieningen te realiseren, alsmede diverse andere bijbehorende voorzieningen. De toegelaten bebouwing is beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn alleen toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarbij de inhoud van een gebouw niet meer dan 50 m³ mag bedragen.

Artikel 5: Water

Het open water binnen het plangebied is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen beginsel niet toegestaan, behoudens balkons en uitbouwen aan het appartementencomplex ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld – 2'. De bouwregels zoals die in de bestemming 'Woongebied' zijn gedefinieerd zijn hierop van overeenkomstige toepassing. Verder is op twee locaties de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen, teneinde aan te geven dat op deze locaties aansluitingen zijn geprojecteerd van de nieuw aan te leggen erftoegangsweg op de Molenring.

Artikel 6: Woongebied

Aan de meeste gronden binnen het plan is de bestemming 'Woongebied' toegekend. Met het oog op het ontwikkelingsgerichte karakter van het plan is gekozen is voor een globale (niet uit te werken) bestemming. Niettemin is de hoofdopzet van de verkaveling door middel van bouwvlakken en aanduidingsvlakken in het plan bepaald.

De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, maar daarnaast is ook de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit aan huis toegestaan. In het plan zijn hieraan wel nadere voorwaarden verbonden, met het oog op het voorkomen van overlast en het behoud van de woonfunctie als belangrijkste functie.

Bij de inrichting van het woongebied moet rekening worden gehouden met enkele inrichtingseisen. Zo zijn door middel van functieaanduidingen 'verblijfsgebied' zones aangewezen, waarmee wordt aangegeven hoe de structuur van de openbare ruimte bedoeld is. De betreffende aanduidingsvlakken zijn daarbij wat breder weergegeven, teneinde enige flexibiliteit te kunnen bieden. De betreffende wegen, paden en parkeerzones hoeven dus niet de volle breedte van de betreffende aanduiding te beslaan. Ook een overlap met de woonpercelen is toegestaan.

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn meerdere vormen van grondgebonden woningen mogelijk, waaronder patio-woningen. Gestapelde woningen (appartementen) zijn alleen toegelaten op twee locaties in het plangebied. Deze locaties zijn specifiek aangeduid.

Voor de locatie langs de Gouwe geldt overigens dat hier zowel grondgebonden als gestapelde woningen gebouwd mogen worden. De achtergrond hiervan is dat direct ten noorden van deze locatie een 'ontheffingsgebied' (rode arcering) is opgenomen. Binnen dit ontheffingsgebied geldt een afwijkingsbevoegdheid (door middel van een omgevingsvergunning) voor gestapelde woningen. Indien gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid zullen in het oorspronkelijke aanduidingsvlak (gestapeld - 1) geen of minder appartementen worden gebouwd. Daarom is het noodzakelijk hier bij recht ook grondgebonden woningen toe te laten. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat op de locatie 'gestapeld -2' uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd.

Verder gelden er binnen de bestemming twee peilgebieden. Aangezien het oostelijke deel op een dijk gelegen is en daarmee op een hoogte van circa + 0.3 m NAP ligt en het westelijke deel op een hoogte van circa – 1.25 m NAP ligt, is ervoor gekozen deze peilen afzonderlijk te regelen met het oog op een duidelijke, eenduidig te interpreteren regeling van de bouwhoogten in het plan. Ten aanzien van de bouwhoogte geldt dat overal in het plangebied (waar woningen gebouwd mogen worden) een maximum bouwhoogte geldt van 13 m, behalve ter plaatse van de aanduiding [sba-gs1] waar maximaal 15 m mag worden gebouwd. Voor de grondgebonden

woningen binnen peilgebied 1 geldt verder dat een maximum goothoogte is opgenomen van 7 m.

Vanwege het globale karakter van de bestemming is het noodzakelijk om een maximum grens te stellen aan het bebouwingsoppervlak van de percelen voor de grondgebonden woningen. Dit percentage is op 60% gesteld. In aanvulling op de regels voor het hoofdgebouw is een bijgebouwenregeling, waarin onderscheid is gemaakt tussen verschillende soorten bijgebouwen (vrijstaand, aangebouwd, overkapping), aanbouwen en uitbouwen.

Binnen de bestemming moet verder rekening worden gehouden met het (verplicht) realiseren van een doorlopende groene zone door het plangebied (slechts onderbroken door wegen en paden). In de regels is bepaald dat deze groene zone minimaal 10,8 m breed moet worden. Op de verbeelding is hiertoe een (breder) aanduidingsvlak opgenomen waarbinnen de groene zone moet worden aangelegd.

Voor de (grondgebonden of gestapelde) woningen die aan de dijk komen te liggen is een gevellijn opgenomen. De planregels geven aan dat de woningen hier in of achter de gevellijn gebouwd te worden.

Tot slot kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de hoofdvorm en situering van bouwwerken, ter waarborging van (onder andere) de parkeercapaciteit. De gemeente heeft de volgende parkeernormen vastgesteld.

Woningtype	parkeernorm
Duur	1,9
Middelduur	1,7
Goedkoop	1,5

Artikel 7: Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming regelt (in planologische zin) het beheer van de dijk langs de Gouwe. Uitgangspunt van de regeling is dat de functie van waterstaatsdoeleinden primair geldt ten opzichte van de andere, ter plaatste van de dubbelbestemming voorkomende functies, zoals verkeer en wonen. De uitvoering van bouwwerken en andere werken is aan een afwijkings- c.q. omgevingsvergunningsvereiste, welke slechts toegepast kunnen worden na het horen van de beheerder van de betreffende dijk.

Artikel 8: Anti dubbeltelregel

De anti dubbeltelregel voorkomt dat dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) vergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels regelen welke vormen van gebruik van onbebouwde gronden respectievelijk bouwwerken in ieder geval moeten worden aangemerkt als een verboden gebruik, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening respectievelijk de Woningwet.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels zijn opgenomen om kleine aanpassingen in bijvoorbeeld de bouwhoogten toe te staan. Een belangrijke uitzondering geldt voor de bouwhoogte van hoofdgebouwen van (zowel grondgebonden als gestapelde) woningen, waarop de bevoegdheid niet van toepassing is gesteld.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling kent een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de bestemmingsgrenzen te kunnen aanpassen indien bij uitmeting van het terrein zou blijken dat het plan daarmee niet geheel overeenkomst. De afstand waarover een grens verschoven kan worden is beperkt tot maximaal 5 m.

Artikel 12: Algemene procedureregels

Deze bepaling geeft aan welke procedure de gemeente volgt bij het stellen van een nader eis. Voor afwijkings- en wijzigingsbesluiten geldt steeds een wettelijke procedure.

Artikel 13: Overige regels

Deze bepaling geeft aan dat wanneer in de planregels wordt verwezen naar andere wet- en regelgeving er getoetst dient te worden naar de wet- en regelgeving zoals deze geldt op het moment waarop dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gaat.

Artikel 14: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 15: Slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald.