VOS
&
VENNOTEN
ADVOCATEN

BEZOEKADRES:
NIEUWE GRACHT 45 - 47

POSTADRES:
POSTBUS 3221
2001 DE HAARLEM

TEL 023 - 5100760
FAX 023 - 5510864
WWW.VVADVOCATEN.NL

MR JAN-EELCO DIJK
TEL 023 5100768
jan.eelco.dijk@vvadvocaten.nl

Raad van State
Afd. Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Fax: 070-3651380

Haarlem, **22 december 2014**
kenmerk: **20140890**
uw kenmerk:
onderwerp: **BEROEPSCHRIFT tegen het besluit van 15 oktober 2014 van de gemeenteraad van Zuidplas tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Brinkhorst'**

Geacht college,

Als gemachtigde van de Stichting Dorpsbelangen Zuidplas, gevestigd te Moordrecht, alsmede de Moordrechtse Milieuvereniging De Zuidplaspolder, gevestigd te Moordrecht, dien ik hierbij een beroep in tegen het besluit van de gemeenteraad van Zuidplas, waarbij het bestemmingsplan 'De Brinkhorst'is vastgesteld. In dit besluit wordt – kort gezegd – door de gemeenteraad de zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan van cliënten grotendeels niet meegenomen. Cliënten kunnen zich met dit besluit niet verenigen.

Een kopie van de bestreden beslissing van de gemeenteraad van Zuidplas, alsmede de statuten van de rechtspersonen, sluit ik als bijlage 1, 2 en 3 bij.

De gronden van het beroep luiden als volgt.

<u>Strijd met het provinciale beleid</u>

De stichtingen voeren aan dat het bestemmingsplan in strijd is met het provinciale beleid, zoals verwoord in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland (verder: VR). Deze verordening is bindend voor de gemeente op grond van art. 4.1. Wro. De raad heeft niet de bevoegdheid een bestemmingsplan vast te stellen dat niet in overeenstemming is met de VR.

ONZE AANSPRAKELIJKHEID IS BEPERKT TOT HET BEDRAG DAT IN EEN VOORKOMEND GEVAL DOOR ONZE VERZEKERAAR WORDT UITBETAALD.

Meer in het bijzonder voeren cliënten het navolgende aan.

Het bestemmingsplan is vastgesteld onder vigeur van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland (verder: VR 2014).

In deze verordening zijn in art. 2.1.1. bepalingen aangaande de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Voor zover relevant is in art. 2.1.1. bepaald:

> Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
>
> a) de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
> b) in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
> c) indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
> i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
> ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
> iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In lid 2 is bepaald dat onder bestaand stedelijk gebied moet worden verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, alsmede daarbij behorende openbare of sociale culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de reactie op de zienswijzen wordt gesteld dat het bestemmingsplan zich bevindt binnen de rode contouren, waarbinnen uitbreiding van stedelijk gebied is toegestaan. Cliënten merken op dat de nota zienswijzen dateert van voor de vaststelling van de VR 2014, waarin de rode contouren niet meer zijn teruggekeerd. Ook een kaart met het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) is niet (meer) bij de VR 2014 opgenomen. In de toelichting bij de VR 2014 wordt wel opgemerkt dat periodiek door de provincie een kaart met het BSD wordt vastgesteld. Volgens de toelichting in de VR 2014 is de definitie evenwel maatgevend. Die definitie kan niet anders dan tot de conclusie leiden dat de Brinkhorst niet ligt binnen het BSD. Immers: er is geen sprake van een bestaand samenstel van bebouwing in het plangebied, waar thans nog weilanden liggen die agrarisch worden gebruikt. Er is noch van bebouwing, noch van bouwrijp gemaakte grond sprake.

In het onderhavige geval is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt volgens art. 1.1. onder ll van de VR 2014 ook een woningbouwlocatie begrepen. Art. 2.1.1. is derhalve van toepassing op het bestemmingsplan 'De Brinkhorst'.

*Actuele behoefte niet aangetoond*

Cliënten voeren in de eerste plaats aan dat de stedelijke ontwikkeling niet voorziet in een actuele behoefte.

De gemeente stelt in de nota zienswijzen op blz. 27 dat de raad op 30 november 2011 de gemeentelijke visie op wonen heeft vastgesteld, waarin het behoud en versterken van dorpen vertrekpunt is. Er zou volgens de woningmarktrapportage die ten grondslag heeft gelegen aan der woonvisie zijn gebleken dat er een tekort aan woningen is op de korte en lange termijn.

In hun zienswijzen hebben cliënten evenwel gewezen op een aantal ontwikkelingen waaruit blijkt dat de actuele behoefte aan een wijk met een omvang als De Brinkhorst er niet is. De gemeente gaat in de nota zienswijzen in op de vraag of er überhaupt behoefte aan woningen is. Relevant is echter de vraag of er een actuele behoefte is aan een wijk van een omvang als De Brinkhorst. Dat is door de gemeenteraad niet, althans onvoldoende onderzocht. Met name is met de onderstaande aspecten geen, althans onvoldoende rekening gehouden.

- Hoewel er op diverse plaatsen in Nederland sprake is van een herstel van de woningmarkt, is daarvan in Zuidplas nog niets te merken. Cijfers van de NVM en het CBS laten zien dat het aantal te koop staande huizen in Zuidplas ongewijzigd aanzienlijk hoger ligt dan gebruikelijk in een gezonde woningmarkt.
- Er heeft in Zuidplas een beduidend grotere prijsdaling bij woningen plaatsgevonden dan elders. De gemiddelde prijs van koophuizen in de regio Gouda is scherp gedaald, van 250.600 in 2008 naar 194.500 euro eind 2012. Deze daling is volgens cijfers van de NVM en het CBS veel scherper dan het landelijke gemiddelde (van 250.800 euro naar 207.600 euro).
- Demografische modellen voorspellen een bevolkingskrimp, of hoogstens een marginale groei voor Zuidplas. De groei van de bevolking wordt met name verwacht in de (grote) steden. Als wordt uitgegaan van de bevolkingsgroei in het meest gunstige geval (ongeveer 0,1 %), dan brengt dat voor de gehele gemeente als gevolg van deze bevolkingsgroei een extra behoefte aan ongeveer 20 woningen per jaar met zich mee. Als gevolg van de vergrijzing en welvaartsgroei neemt het aantal personen per huishouden af van 2,5 in 2012 naar 2,44 in 2020 wat een vraag schept van 400 woningen. Tot en met 2020 bedraagt dan de totale behoefte 550 woningen. Voor Moordrecht met 20% van de bevolking van gemeente Zuidplas is de woningbehoefte dus 110 woningen. De Brinkhorst omvat ruim driemaal zoveel woningen. Dit aantal is door de gemeente dan ook opgenomen in de Woonvisie 2011. Overigens: de prognose van de Provinciale Monitor Ruimte 2012 voorziet voor de gehele regio Zuidplas-Gouda-Waddinxveen een jaarlijkse *afname* van de bevolking van 0,12%.

In de nota zienswijzen wordt gewezen op de woningmarktrapportage die ten grondslag heeft gelegen aan de gemeentelijke woningvisie.

In deze rapportage wordt ingegaan op de behoefte aan woningen in Moordrecht. Cliënten wijzen op de relevante passages voor Moordrecht, die als bijlage 4 zijn toegevoegd. In de woningmarktrapportage staat onder andere in paragraaf 6.2.1.:

> In de gemeente Moordrecht bestond in 2007 een tekort van circa 200 huurwoningen en 15 koopwoningen. Het tekort in de huursector bestond vooral uit nultreden- en seniorenwoningen. Ook in deze gemeente was er een overschot aan eengezinsrijwoningen. Aan koopwoningen bestond per saldo nauwelijks een tekort, maar was wel een verschuiving wenselijk tussen typen woningen. Zo is het overschot aan eengezinsrijwoningen groot, circa 250 woningen. Er was duidelijk een tekort aan (half) vrijstaande duurdere woningen. Ook was er een vrij fors tekort aan nultreden- en seniorenwoningen.

Vervolgens staat er in paragraaf 6.2.1.:

> **Verandering in de vraag**
> Ook in Moordrecht schatten wij in dat 3% van de oorspronkelijke vragers naar koopwoningen onder de huidige marktcondities een huurwoning wil. Het tekort aan huurwoningen zal hierdoor toenemen naar circa 200 woningen, het kleine tekort aan koopwoningen slaat om in een overschot van ruim 100 woningen.

Ook uit de woningmarktrapportage valt geenszins de actuele behoefte aan bijna 400 woningen af te leiden. Integendeel: gezien de verandering in de vraag mag weliswaar een tekort in huurwoningen, maar een overschot in koopwoningen worden verwacht. Daarbij komt dat in de behoefte, zo die er al zou zijn, al is voorzien door vaststelling van de bestemmingplannen Lameroen, Prinsessenkwartier en Stevensstraat in de periode 2012-2014. Die drie plannen tezamen hebben in de bouw van voorzien in de bouw van 118 woningen (nieuwbouw 160, sloop 42 woningen).

De wet, alsmede vaste jurisprudentie van uw Afdeling vereisen dat een bestemmingsplan uitvoerbaar is binnen de planperiode van 10 jaar. Gezien het feit dat elders in de gemeente of in de onmiddellijke omgeving daarvan al is voorzien in omvangrijke woningbouwplannen die de opgave in verregaande mate overstijgen, is aan de in het bestemmingsplan geprojecteerde 350 (of 385 als van de mogelijkheid tot afwijking gebruik wordt gemaakt) woningen geen behoefte. Niet alleen ontbreekt de in art. 2.1.1. VR 2014 vereiste actuele behoefte aan woningen, de verwachting is ook dat het plan niet kan worden gerealiseerd binnen de planperiode van 10 jaar. Het plan moet dan ook als niet uitvoerbaar worden beschouwd.

Voorts blijkt niet, althans onvoldoende, dat het bevoegde gezag onderzoek heeft gedaan naar de daadwerkelijke behoefte aan woningen in het plangebied. Aldus is niet komen vast te staan dat het plan uitvoerbaar is in de planperiode. Daarmee is het bestemmingsplan niet alleen onuitvoerbaar, maar ook onzorgvuldig voorbereid.

*Regionale afstemming*

Art. 2.1.1. VR 2014 bepaalt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. De gemeente gaat in de toelichting op het plan in op de regionale afstemming. In paragraaf 4.2.1. van de toelichting bij het bestemmingsplan staat in dat verband dat de ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het woningbouwprogramma waarover door de regio met de provincie bestuurlijke afspraken zijn gemaakt.

De gemeenteraad gaat in de toelichting bij het bestemmingsplan nader in op de afspraken. Zij wijst onder andere op de verstedelijkingsopgave in de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda (RZG). Binnen dat gebied is voorzien in de bouw van 7000 woningen tot 2020 en 8000 additioneel na dat jaar. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt in dat verband gewezen op de Nota Koersbepaling Zuidplas uit 2008. Gesuggereerd wordt dat De Brinkhorst deel uitmaakt van deze opgave, en dat dit het woningbouwprogramma is waarop ad. a in paragraaf 4.2.1. van de plantoelichting doelt. Voor zover op deze nota wordt gedoeld, voeren cliënten aan dat het plangebied van de Brinkhorst niet wordt genoemd in deze nota. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de woningbouwplannen die in de nota worden genoemd (zie bijlage 5). Zo bezien kan niet met een beroep op deze nota in redelijkheid worden gesteld dat er bestuurlijke afspraken zijn gemaakt.

In de plantoelichting wordt verder gewezen op het Intergemeentelijke Structuurplan voor de Zuidplaspolder (ISZ) uit 2006 (paragraaf 4.3.2. toelichting). Ook in dit plan maakt een eventuele uitbreiding aan de noordkant van Moordrecht geen deel uit van grootschalige woningbouwlocaties die dienen voor de bovenregionale woningbouwopgave. Die locaties liggen alle aan de noordkant van de A20. In het ISZ wordt Moordrecht-Noord uitsluitend genoemd voor de *eigen* woningbehoefte (bijlage 6). Overigens wordt in het ISZ ook geen aantal woningen genoemd.

Door de gemeente wordt aldus gesuggereerd dat De Brinkhorst deel uitmaakt van een plan waarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Uit de beleidsstukken die de gemeente in het bestemmingsplan noemt is zulks echter niet af te leiden. Cliënten stellen dan ook dat niet is voldaan aan de verplichting dat er sprake is van regionale afstemming.

Overigens laat de verplichting dat er regionaal afgestemd onverlet de noodzaak dat moet worden aangetoond dat er een actuele behoefte is. In die behoefte wordt primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied voorzien (art. 2.1.1. lid 1 onder b). Pas als dat niet mogelijk is, kan gebruik gemaakt worden van locaties die niet binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. In het onderhavige beroepschrift is al uitvoerig op de woningbehoefte ingegaan.

*Er kan binnen BSD worden gebouwd*

In art. 2.1.1. lid 1 onder b van de VR 2014 i bepaald dat in de actuele behoefte in beginsel moet worden voorzien binnen BSD door herstructurering, transformatie of anderszins. Pas als dat niet kan kunnen locaties buiten BSD in aanmerking komen.

Cliënten voeren aan dat er voldoende mogelijkheden zijn om binnen BSD te bouwen.

Binnen Moordrecht zijn in ieder geval de navolgende locaties beschikbaar.

Meester Lallemanschool: 0,18 ha (hectare), 25 woningen
St Josef school (Lelystraat):0,21 ha, 30 woningen
Zorgcentrum, Land voor Water: 0,3 ha, 40 woningen
Rabobanklocatie: 4 woningen
Prinsessenkwartier: 7 woningen
Voormalige maalderij, brug bij Kerklaan: 10 woningen
Shalomschool: 0,25 ha, 35 woningen
Oostpolder: 2 ha, 50 woningen.

Dat betekent dat in ieder geval een aanzienlijk deel van de woningopgave voor De Brinkhorst binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Zo bezien kan, als er al gebouwd zou moeten worden in de Brinkhorst, worden volstaan met een wijk van een veel kleinere omvang.

*Strijd met art. 2.2.1. VR 2014*

Die ontwikkeling vindt niet plaats binnen bestaand stedelijk gebied, uitgaande van de definitie zoals opgenomen in art. 2.1.1. lid 2 VR 2014. Dat betekent dat niet voldaan wordt aan de definitie voor bestaand stedelijk gebied die in lid 2 van art. 2.1.1. is opgenomen. Dat heeft tot gevolg dat getoetst moet worden aan de voorwaarden genoemd onder i, ii en iii.

Sub ii bepaalt dat art. 2.2.1. van toepassing is. In dat artikel is in lid 1 bepaald:

> Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
>
> a) de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
> b) als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;

c) als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

In lid 3 zijn vervolgens mogelijk aanvullende ruimtelijke maatregelen genoemd, zoals het toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen.

Cliënten voeren aan dat de ruimtelijke ontwikkeling niet past binnen aard en schaal van het gebied. Op dit moment is sprake van een open weidegebied met grote landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. In het bestemmingsplan wordt dit gebied geheel verstedelijkt. Dat betekent dat de ontwikkeling uitsluitend kan worden toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft, bijvoorbeeld door zorgvuldige inbedding in de omgeving.

Cliënten brengen naar voren dat geen sprake is van een zorgvuldige inbedding in de omgeving. Aan het vereiste dat sprake is van een integraal ontwerp, waarbij ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving, is niet voldaan.

In de toelichting gaat de gemeente met name in op de aansluiting op de woonbebouwing van de kern Moordrecht.

Van groot belang is ook dat sprake is van inbedding van het bouwplan in het open karakter van het gebied ten zuiden van Moordrecht. Op deze inbedding wordt door de gemeente niet, althans onvoldoende ingegaan. Er is niet voorzien in afscherming van de woonbebouwing, noch in een 'zachte overgang' tussen woonbebouwing en weidegebied. In de stedenbouwkundige hoofdstructuur is te zien dat woonbebouwing helemaal kan oprukken tot aan de plangrenzen. Daarbij biedt het plan de mogelijkheid te bouwen tot 4 bouwlagen met kap, tot en met 17 meter hoogte. Gebouwen met een dergelijke bouwhoogte zijn nu juist (of in ieder geval deels) voorzien aan de kant van het open landschap (de 'polderkant').

De gemeente gaat in de toelichting bij het bestemmingsplan zeer uitvoerig in op de kwaliteiten van de te realiseren woonwijk. Gesproken wordt over een dorps karakter, voornamelijk grondgebonden woningen met veelal een kap, kleine woonstraten met verspringingen en woningen sterk georiënteerd op de openbare ruimte. Vervolgens wordt gekozen voor een globaal eindplan, waarin bovengenoemde kwaliteiten op geen enkele wijze worden

gewaarborgd in de planregels. De regie wordt door de raad volledig uit handen gegeven, en in ieder geval niet in het onderhavige plan opgenomen.

Dat is in strijd met art. 2.2.1 van de VR 2014, waarin expliciet geëist wordt dat de ruimtelijke kwaliteit moet zijn gewaarborgd. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd die niet voldoet aan de hiervoor genoemde kwaliteitsnormen, kan de betreffende vergunning niet worden geweigerd. Dat de gemeente nog een overeenkomst wil sluiten met de ontwikkelaar doet daar niet aan af. Het bestemmingsplan is uiteindelijk toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Het had in de rede gelegen om tenminste in het bestemmingsplan bijvoorbeeld op te nemen dat omgevingsvergunningen uitsluitend kunnen worden verleend als voldaan is aan een beeldkwaliteitsplan.

In de toelichting stelt de gemeente dat voor toekomstige deelprojecten moet worden getoetst op welstand. De gemeente is voornemens het beeldkwaliteitskader vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota. Echter: de welstandtoetsing is gebonden aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Welstand biedt aldus maar een zeer beperkte mogelijkheid tot sturing. Waar het gaat om inpassing in de omgeving, behoud van het dorpse karakter etc. is toetsing aan welstandeisen geen geschikt kader.

De raad wijst in plan ook op de anterieure overeenkomst, waarin het beeldkwaliteitskader is opgenomen. Cliënten voeren aan dat een dergelijke overeenkomst niet voor derden afdwingbaar is, nu zij niet in de planregels is vertaald. Ook is niet duidelijk of en in hoeverre de initiatiefnemer daadwerkelijk gehouden is volledig conform het beeldkwaliteitskader het plan in te richten, nu de anterieure overeenkomst zelf niet als bijlage bij het bestemmingsplan is ingesloten. Cliënten wijzen erop dat het globale karakter van het bestemmingsplan al de intentie impliceert om van de kaders af te wijken. Immers; als de initiatiefnemer zonder meer van plan zou zijn om conform het beeldkwaliteitskader het plangebied in te richten, had men niet voor een globaal plan hoeven kiezen. Juist de keuze voor flexibiliteit in het globale eindplan geeft aan dat men zich niet wil binden aan het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitskader.

Cliënten herhalen nog eens dat op deze wijze de ruimtelijke kwaliteit niet is gewaarborgd. Dat wordt echter wel expliciet vereist in art. 2.1.1. van de VR 2014. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is met deze bepaling in strijd.

<u>Strijd met het gemeentelijke beleid</u>

*<u>Slechts voor eigen behoefte</u>*

De gemeente wijst in de toelichting op het eigen beleid van de gemeente; dat voor wat betreft de behoefte aan woningen (mede) is vastgelegd in de Structuurvisie Zuidplas 2030, alsmede in de Woonvisie uit 2011. In de nota zienswijzen wordt ook weer gewezen op deze stukken, en wordt gesteld dat het aantal van 350 woningen daarin expliciet is genoemd.

Cliënten kunnen zich in het standpunt van de gemeente niet vinden. Zij merken in dat verband het navolgende op.

In de Structuurvisie wordt op blz. 18 in het algemeen over de behoefte aan woningen het navolgende opgemerkt (zie bijlage 7).

> Zuidplas is ook in de komende decennia een groeigemeente, een ambitie die voortkomt uit zowel de eigen als de (boven)regionale behoefte. Volgens onze woonvisie uit 2011 bedraagt de totale behoefte gemiddeld 400 woningen per jaar. Dit is de optelsom van 110 woningen per jaar voor de eigen behoefte en 290 woningen per jaar voor de (boven)regionale behoefte. Het totaal aan woningbouwopgaven binnen en aan de dorpen van Zuidplas omvat op dit moment circa 5.000 woningen. We voorzien de realisatie van een Vijfde Dorp pas na 2025, gezien de huidige woningmarktomstandigheden en onze keuze om prioriteit te geven aan woningbouw binnen en aan de dorpen.

Meer in het bijzonder wordt over de onderhavige locatie op blz. 47 van de Structuurvisie opgemerkt (bijlage 7):

> Om te voldoen aan de woonvraag van eigen inwoners, wordt in Moordrecht een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Deze nieuwe woonwijk van circa 350 woningen draagt bij aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in het dorpscentrum van Moordrecht. In Vijfakkers-Noord worden geen specifieke wijkvoorzieningen gerealiseerd, met uitzondering van een brede school in combinatie met een dorpshuis en een bibliotheek.

Uit deze paragraaf maken cliënten op dat de Brinkhorst niet dient om te voldoen aan de regionale woningbehoefte, maar om in de eigen woningbehoefte van Moordrecht te voorzien. Zoals hiervoor ook al opgemerkt, brengen de stichtingen naar voren dat de bouw van maximaal 385 woningen de eigen behoefte aan woningen verre overstijgt. Volstaan kan worden met een woonwijk waarin veel minder woningen zijn opgenomen. Op deze wijze kan ook binnen BSD worden gebouwd.

Daarmee achten de stichtingen de realisering van de woonwijk in strijd met het eigen beleid van de gemeente. Op de behoefte aan woningen zijn cliënten hiervoor al ingegaan.

*Geen hoogbouw*

In het definitieve plan is in zoverre tegemoet gekomen aan de zienswijzen, dat de bouwhoogte van het appartementengebouw aan de polderrand is verlaagd van 20 meter naar 17 meter.

Cliënten voeren aan dat ook in het vastgestelde bestemmingsplan een te grote bouwhoogte toegestaan is.

In de structuurvisie wordt uitvoerig betoogd dat de dorpse identiteit behouden moet blijven, en dat hoogbouw daarin niet past. Zie blz. 18 van de Structuurvisie Zuidplas 2030, waarin is gesteld op blz. 18 (bijlage 7):

> Onze inwoners hechten veel waarde aan de eigenheid en herkenbaarheid van hun dorp. Ze zijn trots op hun woonomgeving, de sociale cohesie en de kleinschaligheid. Daarom is het belangrijk om bij de dorpsuitbreidingen rekening te houden met de dorpse identiteit. Zuidplas bouwt hoofdzakelijk dorpse en centrum-dorpse woonmilieus. Hoogbouw past niet in een dergelijke omgeving. Nieuwe gestapelde bouw van vier tot en met acht bouwlagen is alleen op passende locaties toegestaan. Denk hierbij aan een stationslocatie, of dorpsgebieden waarin hogere bouwvormen al voorkomen.

Met betrekking tot de maat van de te bouwen woningen stelt de Woonvisie van de gemeente uit 2011 (op pag. 6, zie bijlage 8):

> 'Daarbij zal gebouwd moeten worden met menselijke maat, passend bij het karakter van het dorp en de directe omgeving van de locaties. Hoogbouw is niet aan de orde, gestapeld bouwen in appartementensector kan echter wel, indien passend in de omgeving en in kleinschaligheid (5, maximaal 6 verdiepingen). '

De gemeenteraad stelt in de toelichting en in het vaststellingsbesluit bij het bestemmingsplan dat het dorpse karakter behouden blijft. Echter; in de structuurvisie wordt onder het behoud van het dorpse karakter uitdrukkelijk verstaan dat geen hoogbouw geoorloofd is. De structuurvisie acht gebouwen vanaf 4 bouwlagen al hoogbouw. Complexen als in het bestemmingsplan voorzien, die ook nog eens op meerdere locaties binnen het plangebied kunnen worden gebouwd, geven het gebied ontegenzeggelijk een stedelijk karakter. De onderhavige locatie kan verder niet als passend worden beschouwd, omdat geen sprake is van een stationslocatie, noch van een gebied waar al hoogbouw voorkomt. Daarmee is het bestemmingsplan in strijd met het beleid zoals geformuleerd in de structuurvisie.

Geconstateerd kan verder worden dat de gemeenteraad de locaties waar hoogbouw mogelijk is in 2012 heeft beperkt ten opzichte van de Woonvisie uit 2011 door de passende locaties van voorbeelden te voorzien. De plaatsen waar in de Binkhorst gestapelde bouw van 4 of meer bouwlagen is voorzien past duidelijk niet binnen die, toegevoegde, voorbeelden.

Cliënten wijzen er in dat verband op dat het bestemmingsplan Dorp-Noord III, dat in 1996 werd vastgesteld en de uitbreiding van de woonwijk ten oosten van De Brinkhorst mogelijk maakte, beduidend minder bouwhoogte toestaat. Zie bijlage 9 In dat plan is voor eengezinshuizen een maximale bouwhoogte van 10,50 aanvaardbaar geacht, en voor meergezinshuizen (gestapelde woningen) 12 meter. In dat bestemmingsplan is die bouwhoogte noodzakelijk geacht, mede met het oog op aansluiting bij de bouwhoogtes in de rest van het dorp Moordrecht. Blijkbaar zijn die bouwhoogtes, mede in het licht van de omgeving, aanvaardbaar geacht. Het ligt dan in de rede ook in de wijk De Brinkhorst bij deze bouwhoogtes aan te sluiten. Onduidelijk is waarom een bouwhoogte van 4 bouwlagen met kap en maximaal 17 meter aanvaardbaar is geacht. Dat geldt eens te meer, nu het beleid in de structuurvisie een dergelijke bouwhoogte (althans 4 bouwlagen) uitsluitend aanvaardbaar achtte bij een stationslocatie, of dorpsgebieden waarin hogere bouwvormen al voorkomen.

In dat verband is ook nog eens van belang dat het plan maximale flexibiliteit beoogt te bieden, en als een globaal eindplan moet worden beschouwd. Daarmee geeft zoals hiervoor al betoogd de raad de regie uit handen, waardoor eens te meer behoud van het dorpse karakter op geen enkele wijze verzekerd is.

Water

Cliënten hebben als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan een advies van het Hoogheemraadschap uit juni 2008 aangetroffen. In dit advies worden ten aanzien van bouwplannen als de onderhavige drie eisen gesteld.

- Dempen is graven;
- Het nieuwe grondgebied moet aan de normering voor wateroverlast voldoen;
- Niet afwentelen; het nieuwe grondgebruik mag de bestaande waterhuishouding niet verslechteren.

Zie blz. 24 van het advies (bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Cliënten merken op dat aan deze eisen niet is voldaan. In ieder geval kan niet gesteld worden dat er geen sprake is van afwenteling op omliggende gebieden. Voorts kan ook niet in redelijkheid gesteld worden dat de bestaande waterhuishouding niet verslechtert. In dat verband wijzen cliënten op de navolgende effecten van de realisering van de woonwijk.

*Schade als gevolg van daling grondwaterpeil*

In de toelichting van het bestemmingsplan (blz. 27) staat dat de sloot op de grens van het plangebied en de bestaande wijk Vijfakkers het waterpeil van NAP – 6,27 m zal behouden. Dit is onjuist. Het waterpeil wordt met 10 cm verlaagd naar NAP -6,27 m. Het maaiveld volgt vervolgens de daling van het peil in de sloot. Dat betekent dat in de gehele wijk Vijfakkers de grondwaterspiegel zal zakken.

Volgens de waterparagraaf (bestemmingsplan, bijlage 3, bladzij 7, 4e regel) ligt het waterpeil van de watergang langs de Weidezoom (grens plangebied/Vijfakkers) op NAP – 6,15 m. Ofschoon het waterpeil is ingesteld om paalrot van een voormalige monumentale boerderij te voorkomen is dit waterpeil voor de bestaande wijk sinds 1974 gehandhaafd. Er is geen enkele reden dit peil te verlagen, omdat rondom de bestaande wijk de waterpeilen nog hoger liggen (NAP -6,05).

Verzakking van het grondwaterpeil leidt tot verzakkingen van tuinen, funderingen, wegen, rioleringen enzovoorts. Dit leidt tot schade voor omwonenden van de nieuw geplande woonwijk. Zo bezien is sprake van afwenteling als bedoeld in het advies van het hoogheemraadschap.

In antwoord op vele ingediende zienswijzen (totaal 56 personen en organisaties) heeft de projectontwikkelaar een onderzoek laten uitvoeren. De gemeente beroept zich op een advies van de consultant van de projectontwikkelaar, inhoudende dat er geen schade is bij waterspiegelverlaging, omdat er als gevolg van kwel en regen een bolle grondwaterspiegel optreedt.
Dit onderzoek is ondeugdelijk vanwege het feit dat de consultant zich niet heeft gebaseerd op metingen van het grondwaterpeil, zoals gebruikelijk in dergelijke onderzoeken. Daarbij betreft het hier bebouwd veengebied dat van een zodanige grondsamenstelling is, dat feitelijke metingen onontbeerlijk zijn voor een adequate conclusie.

Bij de voormalige gemeente Moordrecht is vanwege de specifieke grondsamenstelling nimmer de grondwaterspiegel verlaagd. Dit was gebaseerd op meerdere onderzoeken in de tijd bezien die allemaal uitwezen dat verlaging schadelijke gevolgen voor de directe omgeving met zich mee zou brengen.

De gemeente Zuidplas verlaagt op verzoek van de projectontwikkelaar de grondwaterspiegel met 20 tot 30 cm (zie ontwerpbestemmingsplan) en baseert zich hierbij op een onderzoek van een eigen consultant die iets geheel anders uitwijst dan diverse reeds bestaande onderzoeken.

*Ophoging leidt tot verminderde waterberging*

De weilanden rondom Moordrecht, waaronder het plangebied, hebben op dit moment een functie voor de waterberging bij onder andere overvloedige regenval. Nu als gevolg van realisering van de nieuwbouw de gronden in het plangebied worden opgehoogd, vermindert de functie van de polder als waterbergingsgebied.

Uit onder andere de nota zienswijzen blijkt dat ophoging van het plangebied noodzakelijk is voor een drooglegging van minimaal 1,20 meter. Dat betekent dat de ophoging van het plangebied, hoewel niet expliciet in het bestemmingsplan geregeld, een noodzakelijke voorwaarde is om het bestemmingsplan te realiseren. In zoverre moeten de effecten van ophoging ook in het kader van het onderhavige bestemmingsplan worden beoordeeld.

In reactie op de zienswijze stelt de gemeenteraad in de nota zienswijzen op blz. 36 onder punt 7 dat ophoging geen nadelige effecten heeft voor het plangebied of de nabije omgeving. Ophoging is bedoeld om de waterveiligheid (naar cliënten veronderstellen wordt hier bedoeld van de woonwijk zelf) te waarborgen.

Cliënten brengen tegen het standpunt van de gemeente het navolgende naar voren.

De provincie Zuid-Holland heeft onderzoek gedaan naar de klimaatbestendigheid van het Zuidplaspolderproject. In dit onderzoek (het 'Hotspotonderzoek') wordt geconcludeerd dat woningbouw ten zuiden van de A20 niet de voorkeur heeft. Als er toch gebouwd gaat worden,

zou moeten worden afgezien van ophoging van de bodem. In het Hotspotonderzoek wordt een innovatief voorbeeld voor Vijfakkers-Noord (i.e. het onderhavige plangebied) gegeven.

Er is een aantal redenen waarom verlies van waterbergingsgebied als gevolg van realisering van Brinkhorst ongewenst is.

- Het behoud van waterbergingsgebied is van belang om hevige regenval in de toekomst, als gevolg van de klimaatverandering, op te vangen;
- Al zou uit berekeningen blijken dat er voldoende bergingscapaciteit is: reserveberging is noodzakelijk om onnauwkeurigheden in berekeningen en te globale aannames in de berekeningen op te vangen. Zo is gerekend met gegevens uit De Bilt, terwijl in het plangebied en haar nabije omgeving overvloediger regenval voorkomt;
- Moordrecht ligt in een benedenstrooms gebied; het overtollig (regen)water stroomt naar beneden toe.

Conclusie moet luiden dat ook hier van afwenteling sprake is. Vanwege de ophoging van terrein ter plaatse van de geprojecteerde woonwijk zal de totale bergingscapaciteit van het gebied afnemen, en zal het omliggende gebied met meer overlast en met grotere risico's te maken krijgen. Dat alles is, mede gezien het advies van het hoogheemraadschap, ongewenst.

*Strijd met Bestuursakkoord Water*

Er wordt niet voldaan aan de eis van het Nationaal Bestuursakkoord Water (hierna: NBW, bijlage 10 bij dit beroepschrift), waar in bijlage 2 bij het akkoord is opgenomen dat in stedelijk gebied zware regenval (minstens eenmaal per 100 jaar) moet worden vastgehouden in de eigen wijk.

Volgens de waterparagraaf van het bestemmingsplan wordt het watersysteem berekend voor een regenval bij een herhalingstijd van 10 jaar. De waterberging voorzien in De Brinkhorst is dus slechts voldoende voor een regenval met een herhalingstijd van 10 jaar. Voor bebouwd gebied geldt volgens het NBW, Bijlage 2, een voorgeschreven herhalingstijd van 100 jaar. De waterparagraaf geeft geen berekeningen van de benodigde waterberging die gebaseerd zijn op deze eis. De afvoer van De Brinkhorst zal hierdoor automatisch naar de omgeving stromen, te meer daar niet is voorzien in de aanleg van stuwen om het water in de wijk zelf vast te houden.

Ook uit de toelichting blijkt dat waterberging ook buiten het plangebied plaatsvindt (blz. 28). Nu de wijk niet, althans onvoldoende voorziet in eigen bergingscapaciteit bij extreme regenval, worden de problemen afgewenteld op gebieden elders. Dat is niet toegestaan volgens het NBW, Bijlage 1 van het akkoord. Ook in het advies van het hoogheemraadschap wordt dit ongewenst geacht.

In de nota zienswijzen wordt op blz. 36 onder punt 8 door de gemeente in reactie gewezen op de waterparagraaf, die is gebaseerd op het waterhuishoudkundig plan. Het waterschap (i.c. hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard) zou met de berekeningen hebben ingestemd.

Cliënten voeren evenwel aan dat het waterschap niet in redelijkheid met de waterparagraaf hadden mogen instemmen. Zoals hierboven is gebleken, conflicteert het bestemmingsplan met het beleid van het hoogheemraadschap.

*Overstromingen*

Uit het advies van het hoogheemraadschap van juni 2008 (kaart 5) blijkt dat het plangebied ligt in een risicogebied overstroming. Dat wordt door de gemeente in de nota zienswijzen bevestigd op blz. 36 onder punt 7.

Uit modelberekeningen blijkt dat dit gebied binnen 6 uur overstroomt bij een doorbraak van de waterkering langs de Hollandse IJssel en/of de Gouwe (blz. 14 advies hoogheemraadschap). Het water komt dan 0,5 tot 3 meter hoog te staan.

De stichting en de vereniging voeren aan dat als gevolg van de realisering van de woonwijk de bestaande wijken van Moordrecht te maken krijgen met een (nog) grotere waterhoogte bij overstroming. Ook hier is aldus sprake van een volgens het NBW (Bijlage 1) en volgens het hoogheemraadschap niet toegestane afwenteling. Verder merken de stichtingen op dat in de afgelopen jaren ook elders in het risicogebied overstromingen omvangrijke nieuwbouwplannen zijn vastgesteld, die hetzelfde effect hebben. De stichtingen wijzen op de woonwijk Westergouwe in het oostelijk gedeelte van het risicogebied. Voorts is er een gemeentelijk plan voor een 'werklandschap' (wonen en werken) bij Nieuwerkerk a/d IJssel. Onduidelijk is welke cumulatieve effecten de realisering van nieuwbouwwijken heeft op de overstromingsdiepte van het landelijk gebied, alsmede van de Zuidplaswijken van de kern van Moordrecht. Het is de stichtingen niet gebleken dat daarnaar onderzoek is gedaan. Dergelijk onderzoek had evenwel niet achterwege mogen blijven.

In reactie op de zienswijze stelt de gemeenteraad dat het hoogheemraadschap heeft ingestemd met de waterparagraaf. Ook hier wijzen cliënten op het feit dat dit niet afdoet aan de strijdigheid met het beleid van het hoogheemraadschap, en het ontbreken van essentieel onderzoek.

Door de gemeente is ook nog gewezen op het feit dat een watervergunning is verleend door het hoogheemraadschap. Die vergunning is ook als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen. Cliënten voeren evenwel aan dat zij tegen deze vergunning beroep hebben ingesteld bij de Rechtbank te Rotterdam. De watervergunning is derhalve niet onherroepelijk. Cliënten sluiten de gronden van het beroepschrift tegen de watervergunning als bijlage 11 bij dit beroepschrift in.

Flora- en faunawet

*Vleermuizen*

In de nota zienswijzen stelt de gemeenteraad dat het plangebied geschikt is als foerageergebied voor diverse soorten vleermuizen, zoals de meervleermuis, maar dat het ongeschikt is als vaste verblijfplaats gezien het ontbreken van boomholtes en bebouwing. Het verlies aan foerageerruimte kan volgens de gemeente in de omgeving worden opgevangen.

Cliënten stellen vast dat in en om het plangebied grote populaties vleermuizen hun vaste leef- en verblijfplaats hebben gevonden.

Zo is uit onderzoek gebleken dat op geringe afstand van het plangebied, op het grondgebied van de gemeente Waddinxveen, een van de hoofdverblijven van meervleermuizen gevestigd is. Vrijwel alle Zuid-Hollandse meervleermuizen (ruim 1000 dieren) maken van deze verblijfplaats gebruik.

Voorts is uit onderzoek gebleken dat het veenweidegebied rondom Moordrecht uitermate geschikt is voor meervleermuizen. Dit vanwege het gevarieerde landschap, alsmede de aanwezigheid van vochtige kruidenrijke weilanden. Cliënten sturen u relevante delen van het onderzoek van het Bureau Ecologisch uit november 2008 als bijlage 12 bij dit beroepschrift mee.

Ook voor andere vleermuissoorten zijn het plangebied en haar directe omgeving van groot belang. In de omgeving is een verbindingszone voor de gewone dwergvleermuis aanwezig.

Als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan hebben cliënten een rapport van IDDS aangetroffen. In dat rapport wordt volstaan met de opmerking dat het plangebied een beperkte betekenis heeft voor vleermuizen. In de reactie op de zienswijzen wordt gesteld dat het gebied dient als foerageergebied, maar dat er in de omgeving voldoende alternatieve foerageerlocaties zijn.

De stichting en de vereniging voeren aan dat uit het onderzoek niet blijkt dat IDDS zich enige rekenschap heeft gegeven van de bovenstaande informatie over de betekenis van het plangebied en haar omgeving voor diverse soorten vleermuizen. Onduidelijk is aldus welke effecten aantasting van het gebied heeft voor de populatie meervleermuizen in de omgeving. Onduidelijk is ook welke effecten er zijn voor andere soorten vleermuizen. De stichting en de vereniging menen dat IDDS geen, althans onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de betekenis van het plangebied voor vleermuizen.

Cliënten merken ook op dat het standpunt dat door de gemeente is verwoord in de nota zienswijzen, op een aantal onderdelen niet wordt bevestigd door het onderzoek van Ecologisch. De gemeente stelt dat er voldoende alternatieve foerageerlocaties zijn, maar

Ecologisch merkt in haar rapport op dat in de omgeving van Waddinxveen niet veel weilanden bruikbaar zijn om te foerageren. De groep uit Waddinxveen heeft binnen een straal van 5 km rondom het verblijf een beperkt aanbod van geschikte wateren en weilanden. De weilanden van de Zuidplaspolder zijn zodoende van significant belang, aldus Ecologica op blz. 18 van haar advies. Ecologica stelt dat, indien het veenweidegebied ongeschikt wordt, naar verwachting de populatie in Waddinxveen aanzienlijk kan krimpen. Het verdient overigens opmerking dat de laatste jaren veel meer weilanden in de Zuidplaspolder worden volgebouwd, waardoor verlies aan foerageergebied optreedt. Cliënten noemen als voorbeeld de hiervoor ook al genoemde geplande woonwijk Westergouwe, bij Gouda, waar enkele duizenden woningen gepland zijn.

In dit verband is ook niet zonder betekenis dat vleermuizen in bijlage II en in bijlage IV bij de Habitatrichtlijn genoemd zijn, en aldus strikte bescherming verdienen op grond van de Flora- en faunawet (Ffw). Aantasting van een vaste verblijfplaats is slechts mogelijk na verlening van ontheffing op grond van de Ffw.

De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt dan wel een ontheffing op grond van de Ffw nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Ffw. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet heeft kunnen vaststellen, indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

In het onderhavige geval is niet komen vast te staan dat er geen schade is aan de vaste verblijfplaats. Daartoe schiet het gedane onderzoek tekort. Dat betekent dat het zeer goed mogelijk is dat de Ffw aan uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Het plan kan derhalve niet in stand blijven.

*Weidevogels*

Cliënten voeren verder aan dat het plangebied van grote betekenis is voor vele dsoorten weidevogels die in het gebied tot broeden komen. Een overzicht van relevante soorten wordt u als bijlage ... meegestuurd. Cliënten voeren aan dat waardevolle broedgebieden van soorten ontoelaatbaar wordt aangetast. Dat is bijvoorbeeld hert geval voor degrutto, een vogelsoort die toch al ernstig onder druk staat, en welker voortbestaan mede afhankelijk is van het overblijven van voldoenmde geschikt broedgebied in de provicie Zuid-Holland. Cliënten voeren aan dat dit aspect onvoldoende is meegenomen in de beoordeling door de gemeenteraad.

**REDENEN WAAROM** ik u namens appellanten verzoek:

- het beroep gegrond te verklaren;
- het bestreden bestemmingsplan De Brinkhorst van de gemeente Zuidplas te vernietigen en

VOS & VENNOTEN

verweerders te veroordelen in de proceskosten.

Hoogachtend,

mr J.E. Dirk

Verhinderdata: 20 december 2014 t/m 4 januari 2015, 18, 21 en 22 januari, 10 februari, 21 februari t/m 2 maart 2015, 25 april t/m 10 mei 2015, 11 juli t/m 23 augustus 2015.

Bijlagen 4 en verder alleen per post