gemeente
Zuidplas

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
24 FEB. 2015
ZAAKNR. 2
AAN. Fauns R4
BEHANDELD DD: PAR: n.n

IV

AANTEKENEN
Tevens per telefax verstuurd

Raad van State
Zaaknr; 201410549/1/R4 inzake Zuidplas BP De Brinkhorst
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

verzenddatum 23 FEB 2015	**ons kenmerk** U15.000884	**afdeling** VROM
onderwerp Verweerschrift inzake beroep BP De Brinkhorst te Moordrecht	**uw kenmerk**	**behandeld door** H. Fawzi
	Bijlage 5	**telefoon** 0180-330300

Hoogedelgestreng college,

In uw brief van 26 januari 2015 heeft u de gemeente Zuidplas verzocht binnen vier weken een verweerschrift in te dienen in het kader van de ingediende beroepen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan De Brinkhorst. Het verweerschrift treft u hierbij aan.

In dit verweerschrift willen wij allereerst een korte algemene toelichting geven over het bestemmingsplan en het doorlopen proces. Daarna zullen we onze reactie geven op de individuele beroepschriften.

Algemene informatie
De gemeente Zuidplas werkt sinds 28 maart 2011 (ondertekening intentieovereenkomst) samen met Bouwfonds Property Development, BPD, voorheem bekend als Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Regio Zuid West (hierna: Bouwfonds) aan de ontwikkeling van De Brinkhorst (voorheen: Vijfakkers-Noord), een nieuwe woonwijk van circa 350 woningen en een brede school, gelegen in het dorp Moordrecht. De Brinkhorst is de laatste uitbreidingslocatie van het dorp Moordrecht en vormt in de toekomst tevens de nieuwe entree van Moordrecht. In april 2012 is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader voor de nieuwe woonwijk opgesteld.

De Brinkhorst ligt aan de noordwestkant van Moordrecht en grenst direct aan het bestaande woongebied van de kern Moordrecht. Aan de andere noord- en westkant van het plangebied bevindt zich het agrarische buitengebied dat wordt gekenmerkt door openheid en een kenmerkende rechtlijnige verkaveling. Het gebied ligt enigszins verscholen achter de bestaande kavels aan de Middelweg. Het woongebied wordt omsloten door de Vierde Tochtweg, de Middelweg en de Weidezoom. De grens aan de noord- westzijde wordt gevormd door een brede sloot grenzend aan het landelijk gebied.
Met de realisatie van de nieuwe woonwijk ontstaat een logische afronding van de kern die aansluit op het omliggende agrarische gebied dat wordt gekenmerkt door een open en rechtlijnig slagenlandschap.

Binnen het plangebied is de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk van 350 woningen voorzien, waarbij het mogelijk is om, middels afwijkingsbevoegdheid 10% extra woningen te realiseren. Het totaal aantal woningen dat dan kan worden gerealiseerd bedraagt maximaal 385.
Daarnaast is, vooruitlopend op de ontwikkeling van de nieuwe wijk, reeds een bouwvergunning verleend voor de nieuwbouw van een schoolgebouw ten behoeve van een zogenaamde brede school. De planologische procedure voor de school is reeds in 2009/2010 doorlopen en de vergunde situatie is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Momenteel is de school in aanbouw. Met ingang van het nieuwe schooljaar 2015/2016 zal de brede school in gebruik genomen worden.

Historie
Door de raad van de gemeente Moordrecht zijn destijds kaders vastgesteld voor het project Vijfakkers Noord (= De Brinkhorst). Deze kaders zijn vervolgens vastgelegd in de contracten met ontwikkelaar Bouwfonds. Het bestemmingsplan vormt het resultaat van de planologisch-juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitskader en past binnen de kaders zoals deze in de intentieovereenkomst en de anterieure overeenkomst zijn vastgelegd.

In november 2006 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Moordrecht een motie aangenomen met betrekking tot de scholenconcentratie in Moordrecht.
Medio 2007 heeft dezelfde raad ingestemd met de aanwijzing van Vijfakkers Noord als voorkeurslocatie voor de brede school en tevens woningbouwlocatie, conform de rode contouren tbv woningbouw zoals aangemerkt in het (toenmalige) Provinciaal beleid.
Op 28 maart 2011 is de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van Vijfakkers Noord door Bouwfonds en de gemeente ondertekend.
Op 14 juni 2012 is de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van De Brinkhorst Vijfakkers Noord ondertekend.

Voorzienbaarheid woningbouw op locatie De Brinkhorst
Al sinds de in 1993 door de raad van de gemeente Moordrecht vastgestelde Structuurvisie Moordrecht is het gebied ten noordwesten van de bestaande wijk Vijfakkers in beeld als woningbouwlocatie. De provincie Zuid-Holland heeft deze locatie daarom al geruime tijd in haar Streekplannen binnen de rode contour opgenomen en ook in het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas (2006) is de locatie De Brinkhorst al als een vaststaand feit opgenomen op de plankaart.

Dit heeft er toe geleid dat nog voordat de gemeente Moordrecht een eerste recht van koop conform de Wet voorkeursrecht gemeente kon vestigen, rechtsvoorgangers van Bouwfonds en AM grondposities hebben gekocht in het plangebied. Inmiddels heeft AM haar grondpositie verkocht aan Bouwfonds en is Bouwfonds de enige ontwikkelaar met een grondpositie in het gebied.
De gemeente Moordrecht had inmiddels een locatieonderzoek laten uitvoeren naar de meest wenselijke locatie voor de bouw van een (brede) school. Op grond van dit onderzoek kwam de locatie Vijfakkers-Noord als voorkeurslocatie naar voren. Voor de bouw van de (brede) school had de gemeente nog niet alle gronden in eigendom. Globaal de helft van de schoolkavel was in haar bezit, de rest van de kavel en de toegangsweg diende nog van de ontwikkelaar Bouwfonds te worden verworven.
Bouwfonds heeft ingestemd met de verkoop van de voor de brede school benodigde gronden aan de gemeente. Dit gaat voor hen ten koste van de bouw van woningen. In ruil voor de verkoop van de benodigde gronden voor de brede school verleent de gemeente medewerking aan de bouw van woningen in De Brinkhorst. Deze afspraken zijn vastgelegd in de op 14 juni 2012 door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst.

Bestemmingsplanprocedure
Gedurende de voorfase van het bestemmingsplan zijn er twee informatieavonden belegd om het stedenbouwkundig plan, de basis voor het onderhavige bestemmingsplan, te presenteren.
Er is tevens een klankbordgroep opgesteld om mee te praten over de invulling. Gedurende de opstelling van het voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens ook nog een informele inloopavond belegd waarbij een ieder kennis kon nemen van het plan en op- of aanmerkingen kon maken.

Tegelijkertijd is het wettelijk vooroverleg gevoerd.
Het ontwerpbestemmingsplan De Brinkhorst dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld, heeft vanaf 19 september 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 56 zienswijzen tegen het plan ingediend. Het plan is voorafgaand aan de vaststelling behandeld in een tweetal programmacommissies (8 juli 2014 en 17 september 2014). In de programmacommissie van 8 juli 2014 zijn middels een drietal presentaties de hoofdthema's van de bezwaren (flexibel bestemmingsplan, bouwhoogte in relatie tot dorps bouwen en de watercompensatie) nader toegelicht. De aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en beraadslagingen in de programmacommissie ruimtelijke plannen hebben op een aantal onderdelen tot aanpassing van de stukken geleid. Alle aanpassingen zijn in de Nota beantwoording zienswijzen en wijziging bestemmingsplan De Brinkhorst opgenomen en in het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen verwerkt.

Wijzigingen in de plannen obv inspraak & zienswijzen
Wijzigingen in het stedenbouwkundig plan naar aanleiding van inspraak op de inloopavonden:

1. Het appartementencomplex tegenover de school en de Weidezoom is verder van het bestaande Vijfakkers gesitueerd. De lange hoge wand werd als te massaal ervaren, tevens wordt het gebouw in meerdere massa's en bouwhoogten onderverdeeld.
2. Ten behoeve van de doorstroming en veiligheid is een Verkeersonderzoek uitgevoerd om uit te zoeken hoe het halen en brengen van de scholieren van de brede school het beste kan worden afgewikkeld. Dit heeft geresulteerd in een 2e ontsluiting van de wijk aan de Weidezoom, om zodoende de verkeersveiligheid in De Brinkhorst en op de Weidezoom maximaal te faciliteren. Tevens is in overleg met VVN en verkeersdeskundigen gekeken naar de optimalisering van de inrichting van het parkeren en de kiss & ridezone voor de brede school.

Wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen en behandeling in de programmacommissie ruimtelijke plannen:

3. De ontwikkelaar ziet af van de beoogde verlaging van het waterpeil in de watergang langs de Weidezoom. Hoewel onderzoek aantoont dat de peilverlaging geen risico's oplevert voor de funderingspalen van de woningen aan de Weidezoom en de sportvelden, is om de ontstane onrust weg te nemen besloten het bestaande waterpeil te handhaven en ter compensatie extra water te graven. De wijzigingen zijn kortgesloten met, en goedgekeurd door, het Hoogheemraadschap voor Schieland en de Krimpenerwaard (hierna: HHSK), middels de op 28 mei 2014 verleende Watervergunning.
4. De bouwhoogte van het appartementengebouw aan de polderrand is van 20 meter (5 lagen en een kap) verlaagd naar 17 meter (4 lagen en een kap). Dit is wel de minimale hoogte die nodig is om de programmatische kaders én de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit overeind te houden. De appartementengebouwen van deze hoogte vormen voor bewoners goede oriëntatiepunten in de buurt. Het verder verlagen van de bouwhoogten voor de appartementen gaat bovendien ten koste van de hoeveelheid openbare (groene) ruimte.
   Woningen met 2 bouwlagen en een kap zijn tegenwoordig al snel hoger dan 11 meter, dit komt door de inmiddels vereiste minimale plafondhoogte van 2.600 mm en de toepassing van steilere kappen, die horen bij de huidige vraag naar woningen met een jaren '30 uitstraling. Mede gezien de aangepaste situering van de appartementen betekent het dat deze nauwelijks zichtbaar zullen zijn voor de bewoners aan de Weidezoom. Er is voldoende afstand en het zicht wordt merendeels ontnomen door de grondgebonden woningen die er tussen staan. In De Brinkhorst en vanaf de Middelweg vormen de appartementencomplexen gewenste oriëntatiepunten die de herkenbaarheid en het dorpse karakter van de buurt versterken. Een en ander is goed vormgegeven in de maquette die ook tijdens de vergadering van de programmacommissie ruimtelijke plannen 8 juli 2014 is gepresenteerd.
   Beoogd wordt om een stedenbouwkundig verantwoorde rand aan het dorp maken en een wijk te realiseren met een gevarieerd woningbouwprogramma. Daarbij horen ook (sociale koop en huur) woningen in de vorm van appartementen. Bovendien worden in de huidige vraaggerichte markt geen appartementen gebouwd als daar geen vraag naar is.
5. In het bouwblok tegenover de brede school en de Weidezoom wordt, naar aanleiding van de reacties van omwonenden, het bouwvlak waarbinnen tot een hoogte van 17 meter kan worden

gebouwd, verkleind. Afgezien is van gestapelde bouw tegenover de brede school en de Weidezoom.

6. De regels met betrekking tot de milieuzone zijn naar aanleiding van zienswijzen van de sportverenigingen en de behandeling van het bestemmingsplan in de programmacommissie ruimtelijke plannen aangepast.

Beroepschriften

A) Vos & Vennoten advocaten namens Stichting Dorpsbelangen Zuidplas en Moordrechtse Milieuvereniging De Zuidplaspolder

1. **In het beroepschrift is aangegeven dat het bestemmingsplan in strijd is met het provinciale beleid als opgenomen in de Verordening Ruimte 2014 (hierna: VR 2014). In de VR 2014 zijn bepalingen opgenomen aangaande de Ladder voor duurzame verstedelijking. Opgemerkt wordt dat de nota van zienswijzen dateert van voor de vaststelling van de VR 2014 waarin de rode contouren, waarbinnen uitbreiding van stedelijk gebied is toegestaan, niet meer zijn opgenomen. Volgens de definitie uit de VR 2014 ligt De Brinkhorst niet binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied (hierna: BSD) en is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zodat, artikel 2.1.1 VR 2014 derhalve van toepassing is op het bestemmingsplan De Brinkhorst.**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 september t/m 30 oktober 2013 ter inzage gelegen. Ten tijde van de beantwoording van de zienswijzen (november 2013) waren de Visie Ruimte en Mobiliteit, de bijbehorende programma's en de VR 2014 nog niet vastgesteld. Dat is pas gebeurd op 9 juli 2014. Vandaar dat er in de reactie van de gemeente op de zienswijzen nog wordt verwezen naar de rode contouren uit de op dat moment geldende verordening. Het plan ligt binnen de rode contouren zoals die op dat moment golden.

Ingevolge de overgangsbepaling van artikel 3.5 lid 1 van de VR 2014 kan een bestemmingsplan dat in ontwerp ter visie is gelegd vòòr de inwerkingtreding van deze verordening bij vaststelling afwijken van de verordening, mits het bestemmingsplan in overeenstemming is met de op het moment van tervisielegging van het ontwerp geldende provinciale verordening. De VR 2014 laat dus ruimte om in dit geval af te wijken van die verordening. Zoals blijkt uit de toelichting, is het bestemmingsplan wel getoetst aan de VR 2014 en voldoet het bestemmingsplan daar ook aan.

2. **In het beroepschrift voeren appellanten tevens aan dat de actuele behoefte niet is aangetoond en de ontwikkeling hier ook niet in voorziet. Tevens halen appellanten aan dat de actuele behoefte regionaal dient te worden afgestemd en dat dit ook niet is gebeurd.**

In de toelichting op het bestemmingsplan onder paragraaf 4.2.1 (blz. 14 e.v.) is benoemd hoe de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Aangegeven is dat de ontwikkeling onderdeel uit maakt van het woningbouwprogramma waarover door de regio met de provincie bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Daarom hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (hierna;GS) in het kader van het vooroverleg geen opmerkingen gemaakt over of voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van De Brinkhorst.

Het plan De Brinkhorst is opgenomen in de projectenlijst die regionaal is afgestemd en die ter goedkeuring aan GS is voorgelegd. Op 24 april 2014 hebben GS aan de regio Midden-Holland het volgende laten weten:

"Wij aanvaarden de brief en bijlagen als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen conform artikel 2, lid 1 en 2, van de Verordening Ruimte 2012. Deze instemming

geldt tot 1 juli 2015. Dit betekent dat u tot die datum bij aanbieding van bestemmingsplannen aan kunt geven dat de in het plan opgenomen woningbehoefte past binnen de regionale afstemming van het woningbouwprogramma."

Graag verwijzen wij naar de betreffende brief (PZH-2014-469876855, bijgevoegd als **bijlage 1**) waarin GS nader ingaan op de overwegingen akkoord te gaan.

GS spreken hun waardering uit voor het intensieve traject dat regionaal is doorlopen om te komen tot deze doorontwikkeling over planning, fasering en kwaliteit.

In de regionale projectenlijst zijn de volgende projecten opgenomen die in Moordrecht liggen:

Project	**Aantal geplande woningen**
De Brinkhorst (2016 – 2019 en 2020 - 2024)	respectievelijk 300 en 50
Locatie zorgcentrum Moerdregt	59
Prinsessenkwartier (afronding project 2015)	13
Dorpsstraat 55 – 57	15

Op 25 september 2014 ontvingen wij van GS een informerende brief (PZH-2014-487323669, bijgevoegd als **bijlage 2**) over de Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) in relatie tot het woonbeleid. In deze brief staat aangegeven:

"Door aanvaarding van de regionale woonvisie is Trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, het voorzien in een actuele behoefte, doorlopen."

Wij concluderen dan ook dat, anders dan appellanten betogen, trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen en voldaan wordt aan de actuele regionale behoefte.

3. Appellanten geven aan dat er pas buiten BSD gebouwd kan worden wanneer is aangetoond dat er binnen de BSD niet in de actuele behoefte kan worden voorzien. Appellanten zijn van mening dat er voldoende mogelijkheden zijn om binnen BSD te bouwen. Om dat te staven wordt een achttal locaties benoemd.

Het plangebied lag binnen de rode contouren volgens de Verordening Ruimte 2012. Naar de definitie van BSD als opgenomen in de VR 2014, is het plangebied niet aan te merken als BSD. Dat betekent dat bezien moest worden of er binnen BSD mogelijkheden zijn voor de realisering van het woningbouwplan.

In onderstaande tabel hebben wij de betreffende locaties en de door de appellanten mogelijk geachte woningaantallen op deze locaties van een reactie voorzien.

Locatie	Woning aantal	Reactie gemeente
Meester Lallemanschool	25	Deze locaties waren op voorhand niet beschikbaar en zijn pas beschikbaar gekomen door de ontwikkeling van de locatie De Brinkhorst. De bouw van de brede school is immers mogelijk gemaakt door de medewerking van Bouwfonds. Bouwfonds heeft haar medewerking verleend in ruil voor medewerking van de gemeente aan de bouw van de woningen in De Brinkhorst. Dus zonder woningbouw op locatie De Brinkhorst waren de 3 achter te laten schoollocaties niet beschikbaar gekomen.
St. Jozefschool	30	
Sjaloomschool	35	

Zorgcentrum	40	Herontwikkeling van de voormalige locatie van het zorgcentrum Moerdregt. Dit project is al meegenomen in de projectenlijst die door de provincie is goedgekeurd.
Rabobank	4	Lopend project.
Prinsenssenkwartier	7	Afbouw van een al lopend project en meegenomen in de regionale projectenlijst die door de provincie is goedgekeurd.
Voormalige maalderij	10	Voormalig pakhuis en kerkgebouw gekocht door een particulier voor eigen bewoning. Hier vindt alleen een interne verbouwing plaats.
Oostpolder	50	Mogelijke toekomstige woningbouwlocatie.

Dit betekent dat zonder de ontwikkeling van de locatie De Brinkhorst en buiten de al door de provincie geaccordeerde projecten op de regionale projectenlijst alleen nog de Rabolocatie en de Oostpolder als nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen in Moordrecht resteren.
Bovendien zijn de genoemde locaties, evenals andere binnenstedelijke locaties in Moordrecht niet geschikt voor de ontwikkeling van 350 woningen in een dorps woonmilieu (zie blz. 15 van de toelichting bij het bestemmingsplan).

Onduidelijk is waarop de door appellanten genoemde woningaantallen zijn gebaseerd. Opgemerkt moet worden dat de aangegeven woningaantallen voor de meeste projecten te hoog zijn ingeschat. Rekening houdend met de geldende parkeernormen, het ruimtebeslag van het parkeren en de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit moet voor de genoemde locaties gerekend worden met lagere dichtheden.
Exclusief de brede school en de bestaande school De Achtbaan kent De Brinkhorst een woningdichtheid van 29 woningen per hectare op basis van een woningaantal van 319 conform het stedenbouwkundig plan. Uitgaande van 350 woningen, zijnde het maximaal aantal te bouwen woningen conform het bestemmingsplan, komt de woningdichtheid uit op 32 woningen per hectare. Voor de Sjaloomschool gaan appelanten uit van 35 woningen op een locatie van 0,25 ha dus een dichtheid van 140 woningen per hectare. Dit is niet realistisch. Ter vergelijking kan worden aangegeven dat de bestaande wijk Vijfakkers in Moordrecht, en dan specifiek het gebied direct naast De Brinkhorst, dat wordt begrensd door de Middelweg, Weidezoom, Sportlaan en Stevensstraat uitkomt op een woningdichtheid van 36 woningen per hectare. De gemiddelde nieuwbouwwijk heeft tegenwoordig een dichtheid van 24 tot 32 woningen per hectare.

Bovenstaande betekent dat er zonder de ontwikkeling van De Brinkhorst onvoldoende andere binnenstedelijke locaties aanwezig zijn om in de aanwezige woningbehoefte te kunnen voorzien.

4. Appellanten stellen dat, aangezien de ontwikkeling niet plaats vindt binnen BSD, voldaan moet worden aan de voorwaarden van artikel 2.1.1 lid 1 van de VR 2014 en dat is naar hun mening niet het geval.

Volgens artikel 2.1.1 lid 1 onder c VR 2014 moet een stedelijke ontwikkeling buiten BSD een locatie betreffen die passend is ontsloten, past in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de VRM, waarbij artikel 2.1.1 VR 2014 van toepassing is, en zijn opgenomen in het Programma Ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare. Dat de locatie De Brinkhorst passend wordt ontsloten wordt door appellanten niet betwist. Ten overvloede wijzen wij erop dat het plangebied direct aan de Middelweg ligt, de route tussen het dorp Moordrecht en de Rijksweg A12. Tevens is er een OV-verbinding tussen Rotterdam en Gouda die op circa 200 meter van het plangebied een halte heeft. Ook is het plangebied aangesloten op de bestaande kern voor voetgangers en fietsers.

Appellanten betwisten wel dat wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in artikel 2.2.1 lid 1 VR 2014. Gesteld wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet past binnen de aard en schaal van het gebied en dat het plan niet goed is ingebed in de omgeving.

Zoals bij de beschrijving van de stedenbouwkundige invulling van het plangebied in de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen (blz. 9 e.v.) hebben wij in het plan juist veel aandacht besteed aan de inbedding in de omgeving. Gezocht is naar een invulling waarbij een relatie is gezocht met het bestaande dorp en het bestaande landschap. De ruimtelijke kwaliteit is geborgd in de planregels van het bestemmingsplan. Zo zijn de locaties voor gestapelde bouw, de hoofdontsluiting, zones voor groen en water met doorzichten, een groene buffer langs de Weidezoom en parkeernormen zaken die daarin allemaal zijn vastgelegd. Net als het minimaal aantal vierkante meters te realiseren groen en water binnen de woongebieden. Dit alles om de inpassing van het plan in de bestaande omgeving te borgen. Volledigheidshalve merken wij op dat de kwaliteitskaart van de VRM geen bijzondere waarden aan het plangebied toekent.

Tot slot wijzen wij er op dat het plangebied ook is opgenomen op de kaart met woningbouwlocaties van meer dan 3 hectare behorend bij het Programma Ruimte (zie het als **bijlage 3** bijgevoegde kaartje). Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt aldus geen belemmering voor deze ontwikkeling (zie 4.2.1 op blz. 15 van de toelichting bij het bestemmingsplan onder het kopje "Afweging Ladder voor duurzame verstedelijking").

Appellanten stellen ten onrechte dat met de keuze van een globaal eindplan de planregels onvoldoende waarborg bieden voor de beoogde zorgvuldige inpassing van de nieuwe wijk en de gemeente de regie volledig uit handen geeft. Wij merken op dat het globale bestemmingsplan het mogelijk moet maken om binnen de vastgelegde kaders een op de markt gericht woningbouwprogramma te kunnen ontwikkelen. Die kaders zijn, zoals hiervoor al is opgemerkt, in de planregels weldegelijk vastgelegd en vormen een voldoende borging voor een zorgvuldige inpassing van het plan in de bestaande omgeving.

Wat de stelling betreft dat de ruimtelijke kwaliteit onvoldoende geborgd is omdat het beeldkwaliteitsplan niet als toetsingskader voor omgevingsvergunningen is opgenomen in het bestemmingsplan, merken wij op dat het Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitskader dat als bijlage 1 bij het bestemmingsplan is gevoegd, zoveel als mogelijk is vertaald in de planregels. Daarnaast zullen wij het beeldkwaliteitskader vaststellen als onderdeel van de welstandsnota, waarmee wij verder kunnen sturen op het uiterlijk van de toekomstige bebouwing. Tot slot maakt het Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitskader onderdeel uit van de overeenkomst met de ontwikkelaar (zie blz. 10 e.v. van de toelichting bij het bestemmingsplan). De te realiseren wateropgave als gevolg van de nieuwbouw is eveneens geborgd in de reeds door het HHSK op 28 mei 2014 afgegeven watervergunning.

5. **Appellanten merken tevens op dat de ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid (Structuurvisie Zuidplas 2030 en Woonvisie 2011). Op basis van de Structuurvisie merken zij op dat De Brinkhorst niet dient om te voldoen aan de regionale behoefte, maar (slechts) bedoeld is om in de eigen behoefte van Moordrecht te voorzien.**

Appellanten achten de realisering van De Brinkhorst in strijd met het eigen beleid van de gemeente en halen daartoe citaten (blz. 18 en 47) uit de Structuurvisie Zuidplas 2030 aan. Appellant stellen echter ten onrechte dat de gemeentelijke visie alleen maar uit gaat van bouwen voor de eigen behoefte.

In de door appelanten genoemde citaten wordt o.a. verwezen naar de op 30 november 2011 door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke woonvisie, namelijk de visie op hoofdlijnen: "Wonen in de dorpen van de gemeente Zuidplas". Deze visie kent als vertrekpunt het behoud en versterken van de dorpen. Dit betekent dat de nieuwbouw in en aan de dorpen dient plaats te vinden. De ontwikkeling van De Brinkhorst, een locatie die vanwege haar ligging een logische afronding vormt van het bestaand stedelijk gebied, sluit daarom goed aan bij deze visie.

Met betrekking tot de woningbehoefte is in de vastgestelde woonvisie gekozen voor de variant "autonoom+". Deze variant gaat uit van:

- eigen behoefte 'plus';
- jaarlijks gemiddeld 400 woningen bouwen;
- bouwen in en aan de dorpen;
- bouwen voor de bovengemeentelijke vraag (circa 290 per jaar).

Dit betekent dat de woningbouw in het project De Brinkhorst dient te voorzien in de eigen woningbehoefte van Moordrecht, maar daarnaast ook een bijdrage dient te leveren aan het oplossen van de bovengemeentelijke vraag. Dat blijkt ook uit het citaat, op bladzijde 18 van de Structuurvisie, dat appellanten zelf aanhalen. De bouw van 350 woningen in De Brinkhorst zal derhalve voor een groot deel voorzien in de eigen Moordrechtse woningbehoefte en daarenboven bijdragen aan het oplossen van de bovengemeentelijke vraag.

De afgelopen jaren heeft de gemeente Zuidplas alles op alles gezet om kwantitatief en kwalitatief voldoende woningen toe te voegen om te voldoen aan de vraag naar woningen en daarbij aandacht te hebben voor de diverse doelgroepen woningzoekenden. Bij het invullen van de woningbehoefte is gekeken naar mogelijkheden van inbreien, herstructurenen, etc. binnen de kern van Moordrecht. Alle tot op heden gerealiseerde bouwplannen binnen Moordrecht zijn vanwege deze zoektocht herstructureringsplannen en inbreidingsplannen. Het betreft de projecten:

- Sportlaan e.o. (verplaatsingen en inkrimping sportvelden): koop en huurwoningen in diverse prijsklassen en voor diverse doelgroepen o.a. gezinnen en starters op de huur en koopmarkt
- Lameroen: Touwbaan 1e en 2e fase (verplaatsing benzinestation en loodsen naar bedrijventerrein: seniorenwoningen en starterswoningen: koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen
- Brandstraat (sloop school en gymnastieklokaal: seniorenhuurwoningen
- Sluislaan/Kerklaan e.o. (sloop en nieuwbouw winkels en woningen):
  ISV-project: nieuw winkelcentrum met appartementen koop en huur
- Prinssessenkwartier (bedrijfsverzamelgebied):
  Koopwoningen voor diverse doelgroepen en huurappartementen
- Stevensstraat (sloop 40 woningen en verdichting):
  Nieuwbouw eengezinswoningen en appartementen, allemaal huurwoningen
- Westeinde/Weteringstraat (verplaatsing verhuisbedrijf):
  Eengezinswoningen en vrijstaande koopwoningen en project beschermd wonen van 24 appartementen van Gemiva.

Nu de meeste herstructureringsplannen en inbreidingsplannen zijn gerealiseerd, is de ontwikkeling van De Brinkhorst noodzakelijk om aan de toekomstige Moordrechtse en bovengemeentelijke vraag te kunnen voldoen.

6. Hoewel in het definitieve plan is tegemoet gekomen aan de zienswijzen door de bouwhoogte te verlagen van 20 naar 17 meter is de bouwhoogte volgens appellanten nog steeds te hoog en in strijd met hetgeen gesteld is op blz.18 van de Structuurvisie Zuidplas 2030.

De op 27 november 2012 vastgestelde Structuurvisie Zuidplas 2030 maakt onderscheid in hoogbouw en 'gestapelde bouw'. Onder gestapelde bouw wordt in de Structuurvisie vier tot en met acht bouwlagen verstaan. Dit impliceert dat onder 'hoogbouw' negen bouwlagen en hoger wordt verstaan. Appellanten merken terecht op dat de Structuurvisie hoogbouw niet passend acht bij een dorps en centrum-dorps woonmilieu.
Met betrekking tot gestapelde bouw geeft de Structuurvisie aan dat dit op passende locaties is toegestaan en daarbij worden een tweetal voorbeelden gegeven van locaties die passend kunnen zijn. Het betreft hier geen limitatieve lijst. De gestapelde bouw in De Brinkhorst bestaat uit maximaal vijf bouwlagen, namelijk vier lagen en een kap. Dit is dus binnen de kaders van de Structuurvisie, te meer

omdat in het bestemmingsplan De Brinkhorst de gestapelde bouw is afgestemd op de ruimtelijke opzet van het plan en haar omgeving.

Bij het verantwoord bouwen aan of bij een bestaand dorp worden ruimtelijke- en sociale overwegingen op elkaar afgestemd en met elkaar geïntegreerd in een stedenbouwkundig meest gewenste structuur. In De Brinkhorst betekent dit dat het karakter van dorps wonen en het woningbouwprogramma met gestapelde woningen leidt tot een plan waarbij verschillende ruimten en plekken worden versterkt door stedenbouwkundige accenten. Daarom zijn in De Brinkhorst, waarbij het overgrote deel bestaat uit grondgebonden woningen, drie plekken aangewezen waar vanuit stedenbouwkundig oogpunt (oriëntatie en ruimtebeleving) een hoger bouwvolume als accent gewenst is. Voor elk van deze locaties is een maximale bouwhoogte opgenomen, welke is afgestemd op de locatie:

1. Nabij de brede school (17m),
2. Op de hoeken van de ontsluitingsroute en het centrale groenplein (14m),
3. Op de hoek van de tweede singel en het polder landschap (17m).

De stedenbouwkundige accenten zijn juridisch-planologisch verankerd in de bestemmingsplanregels. In aanvulling daarop is een beeldkwaliteitskader opgesteld, waarin aanvullende (architectonische) beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen. Zo wordt voorgesteld dat het bouwvolume van gestapelde woningen een klassieke opbouw kent, met een heldere plint, een middenvolume en een afronding in een kapvorm (geheel of gedeeltelijk). Daarnaast worden de gestapelde woningen uit meerdere volumes opgebouwd, waarbij hogere en lagere bouwvolumes gecombineerd worden. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte zal hierdoor niet het volledige bouwvlak beslaan.

Naast het versterken van de stedenbouwkundige structuur bieden de locaties met gestapeld wonen ook de ruimte om invulling te geven aan de sociale dimensie van het begrip 'dorps wonen'. Het creëren van een diversiteit aan woningtypen is belangrijk om een brede afspiegeling van de sociaal-maatschappelijke doorsnede van de huidige kern, ook in de toekomst, te kunnen huisvesten. In de appartementen zit het sociale programma met 35 sociale huurwoningen en 35 sociale koopwoningen. De 30 appartementen in de vrije sector koop zijn bewust gepositioneerd aan de rand van de polder. Deze appartementen zijn daardoor bij uitstek geschikt voor senioren (55+), vanwege: de korte afstand tot winkels, uitzicht op het polderlandschap, 0-tredewoning en privacy vanwege de ligging aan de rand en niet midden tussen de grondgebonden woningen.

Tot slot betekent gestapeld bouwen, in plaats van grondgebonden bouwen, ook dat er meer ruimte over blijft om de gewenste doorzichten naar het polderlandschap en buurtgroen in de wijk te realiseren.

7. Aan het ontwerpbestemmingsplan is een advies van het Hoogheemraadschap toegevoegd waarbij een drietal eisen ten aanzien van de bouwplannen zijn gesteld (dempen is graven, voldoen aan de normering voor wateroverlast en niet afwentelen). Appellanten zijn van mening dat er niet aan de eisen is voldaan. In ieder geval kan niet gesteld worden dat er geen sprake is van afwenteling op omliggende gebieden. Ook kan niet gesteld worden dat de bestaande waterhuishouding niet verslechtert.

In de toelichting bij het bestemmingsplan zijn in de waterparagraaf (5.3, het memo van Royal HaskoningDHV van 1 februari 2013 en van 19 november 2013 dat als bijlage 3 bij het bestemmingsplan is gevoegd), overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 1 onder b Bro, de effecten beschreven van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding. Deze beschrijving is gebaseerd op de door het HHSK uitgevoerde watertoets die als bijlage 2 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Naast de watertoets in de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan, heeft het HHSK ten behoeve van het realiseren van de nieuwbouwwijk op 28 mei 2014 een watervergunning verleend. De watervergunning heeft betrekking op de aanpassingen in en rond het watersysteem: dempen en graven van watergangen, verwijderen van een brug, aanbrengen en hebben van bruggen en dammen met

duikers, aanbrengen en hebben van verhard oppervlak, verwijderen en hebben van stuwen, aanbrengen van een inlaat, aanleggen en hebben van natuurvriendelijke oevers en aanbrengen en hebben van beschoeiingen. Appellanten hebben tegen die vergunning beroep ingesteld. De zitting is onlangs geweest, maar de rechtbank heeft nog geen uitspraak gedaan.

Het plangebied De Brinkhorst had in de bestaande situatie een agrarische functie, was nagenoeg onverhard (4.106 m^2) en bevatte een aandeel van circa 8% open water. Ten behoeve van de nieuwbouwwijk De Brinkhorst wordt vervangende waterberging gegraven voor alle slootdempingen (8.930 m^2). Dit deel van de Zuidplaspolder heeft een geringe drooglegging. De maximale toelaatbare peilstijging in dit gebied is klein; 23 tot 33 cm afhankelijk van het peilgebied. Daarom wordt 14,8% van de toename verhard oppervlakte (54.296 m^2) gecompenseerd in het graven van 7.354 m^2 extra open water, zie voetnoot[1] voor de berekening). In de plannen is een oppervlakte van 8.473 m^2 extra open water opgenomen. Sprake is van een bergingsoverschot van (8.473 – 7.354 =) 1.119 m^2 open water.

Het nieuwe open water wordt gegraven binnen hetzelfde peilgebied, GPG 875 (-6.37/-6.48 m NAP), en in peilgebied GPG 864 (-6.27 m NAP), waar de watergang achter de Weidezoom wordt verbreed. Alle bestaande waterpeilen en peilgebieden blijven gehandhaafd. Conform de regel 'dempen is graven' en compensatie toename verharding volgens de nota Waterkwantiteitsbeheer, wordt ervoor gezorgd dat de situatie in het peilgebied niet verslechtert. Dit betekent dat de huidige afvoeren en peilstijgingen niet toenemen. Van afwentelen (het overdragen van waterkwantiteit- en kwaliteitsproblemen in ruimte en tijd) is geen sprake.

Bij de berekeningen voor de benodigde waterberging hanteert HHSK als uitgangspunt dat water altijd in watergangen wordt geborgen en niet op het land. Bij ophoging blijft het bestaande slotensysteem gehandhaafd, tenzij een gedempte watergang elders als vervangende waterberging wordt gegraven. Per saldo verdwijnt door het ophogen geen waterberging. Ophoging heeft geen negatief effect op de waterhuishouding.

8. Appellanten vrezen voor schade voor omwonenden aan onder meer tuinen, funderingen, wegen en rioleringen als gevolg van de daling van het grondwaterpeil.

Los van de vraag of dit een belang is dat, gelet op de statuten, valt onder de doelstelling van de Moordrechtse Milieuvereniging de Zuidplaspolder, merken wij op dat, hoewel uit nader onderzoek door Royal HaskoningDHV is gebleken dat verlaging van het grondwaterpeil niet problematisch is voor de funderingen van de nabij gelegen woningen en sportvelden, er niettemin voor is gekozen het waterpeil langs de Weidezoom niet te verlagen, maar een alternatieve oplossing te kiezen (zie de beantwoording van de zienswijzen).
Ten aanzien van de verlaging van het waterpeil van de watergang langs de Weidezoom, verwijzen wij naar hetgeen hiervoor is vermeld onder 7.

9. Tevens stellen appellanten dat de bewering dat het waterpeil van -6,27 NAP in de sloot op de grens van het plangebied en de bestaande wijk Vijfakkers zal worden behouden onjuist is. Het waterpeil wordt volgens appellanten 10cm verlaagd wat zal leiden tot verzakkingen waardoor omwonenden schade zullen leiden. Appellanten stellen dat het onderzoek ondeugdelijk is omdat het zich niet heeft gebaseerd op metingen van grondwaterpeil zoals gebruikelijk in dergelijke onderzoeken.

1 Totale verharding in nieuwe plan is 54.296 m^2; totale bestaande verharding (die wordt verwijderd) is 4.106 m^2; eerste 500 m^2 netto toename verhard oppervlak hoeft niet te worden gecompenseerd; aanvullende waterberging is 0,148 x (54.296 – 4.106 – 500) = 7.354 m^2 open water

De eigenaar van het agrarisch bedrijf achter en parallel aan de Weidezoom had tot 2012 een vergunning tot het hanteren van een afwijkend flexibel peil tussen -6.15 m NAP en -6.37 m NAP. Omdat de redenen voor een afwijkend peil vervielen is de watergang achter de Weidezoom in 2012 bij het peilgebied van Moordrecht (GPB-864) getrokken. Sinds 2012 is het peil volgens het peilbesluit in de watergang achter de Weidezoom -6.27 m NAP. In de praktijk heeft het waterpeil daar volgens de metingen van het bureau van Van der Waal & Partners de afgelopen twee jaren op -6.37 m NAP gestaan. Als het waterpeil in deze watergang alsnog naar -6.15 m NAP verhoogd zou moeten worden, leidt dit tot vernatting van de percelen van de huidige bewoners van de Weidezoom.

10. Appellanten vrezen dat als gevolg van de ophoging van het plangebied de totale waterbergingscapaciteit van het gebied zal afnemen en het omliggende gebied met (meer) overlast, risico's en schade te maken zal krijgen.

Zoals in de beantwoording van de zienswijzen al is vermeld, heeft ophoging geen nadelige effecten op het gebied of de omgeving. Ophoging is noodzakelijk om te zorgen voor een drooglegging van 1,20 meter. Dit betekent dat het vloerpeil van de toekomstige woningen minimaal 1,20 meter boven het hoogste waterpeil moet worden gerealiseerd. Het ophogen van het gebied volgt uit het inrichtingsadvies Zuidplaspolder, Rotterdam, november 2010, van het HHSK op basis van een studie van de provincie voor de ontwikkeling Westergouwe en is bedoeld om de waterveiligheid te waarborgen. Voor ophoging van het maaiveld is geen watervergunning nodig.

11. Appellanten geven aan dat de ontwikkeling in strijd is met het Bestuursakkoord Water omdat in stedelijk gebied zware regenval (minstens eenmaal per 100 jaar) moet worden vastgehouden in de eigen wijk terwijl in het bestemmingsplan het watersysteem is berekend op regenval bij een herhalingstijd van slechts 10 jaar. Daarmee is in het plangebied niet voorzien in voldoende eigen bergingscapaciteit wat zal leiden tot afwenteling op andere gebieden. Dat is ook volgens het Hoogheemraadschap niet gewenst. Het Hoogheemraadschap had niet met de waterparagraaf mogen instemmen omdat deze in strijd is met het eigen beleid van het Hoogheemraadschap.

De verplichting tot het opnemen van de waterparagraaf in de toelichting bij het bestemmingsplan komt voort uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (kortweg NBW). In de waterparagraaf 5.3 is overeenkomstig die verplichting een beschrijving gegeven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Aldus zijn wij van mening dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Opgemerkt is dat de onder 7. genoemde compensatie door HHSK van 14,8% open water op basis van toename verhard oppervlakte (bebouwd gebied) is gebaseerd op een maatgevende (extreme) neerslagsituatie eens per 100 jaar.

12. Appellanten merken op dat het plangebied ligt in een risicogebied overstroming. Zij voeren aan dat als gevolg van de realisering van de woonwijk de bestaande woonwijken van Moordrecht te maken krijgen met een nog grotere waterhoogte bij overstroming. Het is appellanten niet gebleken dat daar naar onderzoek is gedaan.

In de watertoets die het HHSK heeft uitgevoerd en welke als bijlage 2 bij het bestemmingsplan is gevoegd, is ingegaan op de waterveiligheid en in het bijzonder ook op het feit dat het zuidelijke deel van de Zuidplaspolder is aangemerkt als risicogebied overstroming bij dijkdoorbraak. Het is in verband daarmee dat het HHSK als eis heeft gesteld dat de vloer van woonruimtes wordt aangelegd op een hoogte van ten minste NAP-4,70 meter (zie 4.5 van de watertoets). Hierbij gaat het om het beperken van het overstromingsrisico bij een eventuele dijkdoorbraak van bijvoorbeeld de primaire waterkering

langs de Hollandse IJssel. Dit betreft water van *buiten* de polder. Op basis van inundatieberekeningen bij een dergelijke overstroming, uitgevoerd door Deltares in opdracht van de provincie Zuid-Holland met het oog op de ontwikkeling van Westergouwe, geldt een niveau van NAP -4,70 m als uitgangspunt voor de vloerpeilen van *nieuw* te realiseren woonruimtes. Met deze vloerpeilen achten de provincie en HHSK de veiligheidsgevolgen acceptabel. De planlocatie Vijfakkers Noord (De Brinkhorst) is wat betreft waterveiligheid vergelijkbaar met de ontwikkeling Westergouwe. Er wordt dus niet meer ophoging voorgesteld dan noodzakelijk.

Voor het bestaande en omliggende gebied in de Zuidplaspolder blijft de regionale waterveiligheid (inundatie door een dijkdoorbraak) ongewijzigd. HHSK voert actief beheer en onderhoud uit aan de primaire waterkeringen om de waterveiligheid te garanderen en te verbeteren.

13. Appellanten stellen vast dat in en om het plangebied vleermuizen hun vaste leef- en verblijfplaats hebben. Daarbij wordt aangegeven dat uit onderzoek is gebleken dat op geringe afstand van het plangebied één van de hoofdverblijven van meervleermuizen gevestigd is. Voorts wordt opgemerkt dat het gebied rondom Moordrecht geschikt is voor meervleermuizen. Relevante delen van het onderzoek van het Bureau Ecologisch uit november 2008 zijn toegevoegd. Onduidelijk is volgens appellanten het effect op de vleermuizen bij aantasting van het gebied. Tevens wordt opgemerkt dat het standpunt van de gemeente niet overeenkomt met het door appellanten aangeleverde onderzoek van Bureau Ecologisch uit 2008. Appellanten zijn van mening dat niet is vast komen te staan dat er geen schade is aan de vaste verblijfplaats.

Wij wijzen er op dat volgens vaste jurisprudentie van uw Afdeling, de vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt of een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (Ffw) nodig is en zo ja, of deze ontheffing verleend kan worden, in beginsel pas aan de orde komen in een procedure op grond van de Ffw. Dat doet er echter 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.

Het door appellanten aangehaalde onderzoek betreft een onderzoek uit 2008 dat ingaat op de gehele Zuidplaspolder. Ten behoeve van het bestemmingsplan is specifiek voor De Brinkhorst recentelijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd. In de notitie van beantwoording van de zienswijzen (bijlage 1) is al ingegaan op de mogelijke verstoring van verschillende soorten vleermuizen. Opgemerkt wordt dat een vaste verblijfplaats geen foerageergebied is. De aanwezigheid van verblijfplaatsen (plaatsen waar vleermuizen (winter)slapen, jongen verzorgen en/of paren) in het plangebied is uitgesloten blijkens dat onderzoek en het nadere onderzoek van IDDS van juni 2013 ten behoeve van dit project. Daarmee is het initiatief mogelijk binnen de wettelijke bepalingen van de Ffw. Ten behoeve van de foerageerroutes (die geen onderdeel uitmaken van beschermde verblijfplaatsen) zijn mitigerende maatregelen aangekondigd, die verstoring van vleermuizen voorkomen. Tevens wordt in het onderzoek en nadere onderzoek van IDDS aangegeven dat er voldoende alternatieve foerageerruimte in de omgeving van het plangebied overblijft, ook voor de meervleermuizen in de Coenecoopkolonie. Daarmee is het initiatief uitvoerbaar.

14. Appellanten voeren aan dat het plangebied van grote betekenis is voor vele soorten weidevogels die in het gebied tot broeden komen. Zoals bijvoorbeeld de grutto.

In het plangebied broeden weidevogels. Het betreft hier vogelsoorten die niet op de lijst met jaarrond beschermde nesten binnen de Ffw zijn opgenomen. De nesten van deze weidevogels zijn derhalve buiten het broedseizoen niet beschermd. Het volstaat om in dat geval maatregelen te treffen die voorkomen dat nesten van broedende weidevogels worden verstoord. De voorzorgsmaatregelen uit het onderzoek van IDDS zullen worden opgevolgd.

De provincie heeft gebieden aangewezen in de VRM die belangrijke weidevogelgebieden bescherming bieden. Het plangebied van De Brinkhorst is in de VRM niet aangewezen als belangrijk weidevogelgebied.

Op basis van het bovenstaande concluderen wij dat de aspecten in de aangehaalde beroepsgronden wel degelijk voldoende zijn aangetoond en gemotiveerd.
Concluderend, verzoeken wij u op basis van het voorgaande het beroepschrift van Stichting Dorpsbelangen Zuidplas en Moordrechtse Milieuvereniging de Zuidplaspolder, ongegrond te verklaren.

B. G. Stout, Weidezoom 35 te Moordrecht

1. Appellant is van mening dat er binnen het milieu gezoneerde gedeelte bij de sportvelden geen bebouwing mag plaats vinden omdat daar geen wettelijke kaders voor zijn.

Nabij het plangebied liggen tennisbanen en korfbalvelden. Ter bescherming van de bestaande milieurechten van zowel de korfbalvereniging als de tennisvereniging, is ter plaatse van de sportaccommodaties een milieuzone opgenomen van 50 meter (gemeten vanaf de perceelsgrens van de sportvelden) op grond van het maatgevende aspect geluid. Deze 50 meter is gebaseerd op de richtafstand zoals deze is genoemd in de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze VNG-publicatie vormt echter geen wettelijk kader; de opgenomen afstanden zijn richtafstanden. Aangegeven is altijd dat beoogd wordt om in de milieuzone te bouwen en dat het wettelijk kader daar ook ruimte toe biedt. Juist om waarborgen te bieden aan de zittende sportverenigingen is in artikel 12.1 en 12.2 van het bestemmingsplan een regeling opgenomen die hun rechten beschermen.

Uitgangspunt is dat binnen de 'Milieuzone – sportveld' geen milieuhinder gevoelige objecten of functies mogen worden gerealiseerd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, door de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – sportveld' te verkleinen of te verwijderen.

Verkleinen van de milieuzone kan alleen als kort gezegd:

1) reducerende maatregelen worden getroffen waardoor de hinder voor de toekomstige woningen binnen de wettelijke normen wordt gebracht (dat kunnen ook zijn akoestische voorzieningen aan of bij de toekomstige woningen),
2) de bedrijfsvoering van de sportverenigingen blijvend wijzigt waardoor de hinder voor de toekomstige woningen vermindert, of
3) als de wettelijke regelgeving wijzigt.

Verwijdering van de milieuzone is alleen mogelijk als de sportverenigingen hun activiteiten blijvend beëindigen.

Om aan te tonen dat het in beginsel mogelijk is om (eventueel door het treffen van akoestische voorzieningen) de nieuwe woningen te laten voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, en de wijzigingsbevoegdheid dus in beginsel uitvoerbaar is, is een nieuw geluidonderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek heeft geresulteerd in het 'Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai sportverenigingen, 29 januari 2015, ' en een lichthinder onderzoek: 'Rapport Lichtonderzoek sportverenigingen t.b.v. bestemmingsplan De Brinkhorst, 23 februari 2015'. Deze onderzoeken zijn aan dit verweerschrift toegevoegd (**bijlage 4 en 5**).

Het project De Brinkhorst is met het bouwprogramma van maximaal 350 woningen, zodanig groot dat de ontwikkeling in fasen zal worden uitgevoerd. Gezien de ligging van de 'Milieuzone – sportveld' zal

pas over een aantal jaren in deze zone gebouwd gaan worden. Op dat moment zal dan opnieuw gekeken worden of de woningbouw binnen de dan geldende wettelijke normstelling toelaatbaar is.

Appellant stelt derhalve ten onrechte dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende begrensd is. Juist ter bescherming van de zittende sportvereniging en de borging van hun rechten zal op het moment dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, ten behoeve de bouw van de woningen getoetst worden of de woningbouw past binnen het op dat moment geldende wettelijke kader. Tot dat moment mag er niet gebouwd worden in de milieuzone.

2. **Appellant geeft aan dat deze wijk direct grenst aan een bestaande wijk en daarom anders is dan de ontwikkeling van buitengebieden. Voor dit gebied is volgens appellant een gedetailleerd uitwerkingsplan vereist om in ieder geval de aanwonenden in (ieder geval de strookwoningen aan de Weidezoom) zekerheid te verschaffen.**

Als gevolg van lessen die geleerd zijn van de crisis is de gemeente Zuidplas, zoals alle gemeenten dat zijn, genoodzaakt op een andere, meer flexibele wijze, te bestemmen. Vóór de crisis was de woningmarkt aanbod gericht, het programma was maakbaar en de verkoopsnelheden van de woningen lagen hoog. In de veranderde economische omstandigheden hebben we te maken met een vraaggerichte woningmarkt en substantieel lagere verkoopsnelheden. Het is daarom aannemelijk dat voor de crisis De Brinkhorst waarschijnlijk in 2 fasen bebouwd zou zijn, nu gaan we uit van ongeveer 12 fasen van circa 30 woningen. De risico's bij het ontwikkelen zijn hierdoor groter en als gevolg van de langere doorlooptijd van de exploitatie moeilijker beheersbaar.
Een flexibel (globaal) bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om, gedurende de gehele ontwikkelperiode, in te kunnen spelen op de alsdan geldende actuele marktvraag. De toepassing ervan is voorwaarde om de continuïteit van de afzet en de productie van de woningen te kunnen waarborgen en wordt om die reden ook door het merendeel van de Nederlandse gemeenten in de planologische procedures opgenomen. Dat betekent niet dat er geen kaders zijn. Het dorpse karakter, de kwaliteit van de openbare ruimte en het woonprogramma zijn voldoende ingekaderd in zowel het bestemmingsplan, het daarbij behorende stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan als ook de anterieure overeenkomst die met Bouwfonds is aangegaan. Zo zijn bijvoorbeeld de locaties voor gestapelde bouw, de hoofdontsluiting, zones voor groen en water met doorzichten, een groene buffer langs de Weidezoom zaken die allemaal zijn vastgelegd. Net als het minimaal aantal vierkante meters te realiseren groen en water binnen de woongebieden. Samen met de anterieure overeenkomst waarvan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader deel uitmaakt vormt dit een goede planologische juridische basis voor een succesvolle ontwikkeling met voldoende rechtszekerheid voor de bestaande omgeving.

Alleen de woning Weidezoom 33 ligt op 10 meter afstand van de grens van het plangebied. Alle overige woningen liggen op een grotere afstand van het plangebied. De woning van appellant ligt op ca. 17 meter van de grens van het plangebied. In het plangebied is op de verbeelding, grenzend aan de bestaande woonwijk, eerst een strook met de bestemming 'Groen' opgenomen. Deze strook is juist opgenomen om voldoende afstand tot de bestaande bouw in acht te nemen. In de bestemming 'Groen' is woningbouw niet toegestaan. Overigens gaat het stedenbouwkundig plan er vanuit dat de bestaande watergang, die de overgang vormt tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing wordt verbreed, dat er vervolgens een strook groen wordt aangelegd, dan een weg en pas dan volgt de nieuwbouw. Juist ter plaatse van de strook woningen aan de Weidezoom (7-35 oneven nummers), die deel uitmaken van het woonerf, is een bredere strook met water voorzien. In het 'Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitskader Vijfakkers-Noord' dat integraal onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan, kunt u zien hoe de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe woonwijk eruit ziet. De wateropgave en het aantal vierkante meters te realiseren groen is bovendien vastgelegd in de planregels (artikel 11) van het bestemmingsplan. De wateropgave, met de aan te leggen waterpartijen

overeenkomstig het stedenbouwkundig plan ligt tevens vast in de door het HHSK op 28 mei 2014 aan Bouwfonds verleende Watervergunning.
Bovenstaande toont aan dat wij met respect naar de bestaande omgeving invulling geven aan de bouw van nieuwe woningen in De Brinkhorst.

Op basis van het bovenstaande concluderen wij dat de aspecten in de aangehaalde beroepsgronden voldoende zijn aangetoond en gemotiveerd.
Concluderend, verzoeken wij u op basis van het voorgaande het beroepschrift van de heer G. Stout, ongegrond te verklaren.

C. De besturen van Tennisvereniging Moordrecht en Korfbalvereniging IJsselvogels.

1. **Volgens appellanten is er een richtlijn om een afstand van vijftig meter tussen wonen en sportvelden aan te houden die is vastgelegd in het bestemmingsplan. Echter zonder nader onderzoek wordt bepaald dat hiervan afgeweken kan worden. Uit geen van de stukken blijkt waarom een afwijking van de richtlijn van vijftig meter acceptabel is. Noch, of er bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan ontstaan in de vijftig meter zone. Het geheel is onvoldoende gemotiveerd**

Ter bescherming van de bestaande rechten van zowel de korfbalvereniging als de tennisvereniging is ter plaatse van de sportaccommodaties een milieuzone opgenomen van 50 meter op grond van het aspect geluid. Deze 50 meter is gebaseerd op de richtafstand uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering uit 2009. Deze VNG-publicatie vormt - zoals reeds genoemd - geen wettelijk kader. Juist om de sportverenigingen te beschermen is woningbouw binnen de zone niet direct mogelijk gemaakt. In het vastgestelde bestemmingsplan kunnen in beginsel binnen de 'Milieuzone – sportveld' geen milieuhinder gevoelige objecten of functies worden gerealiseerd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, door de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – sportveld' te verkleinen of te verwijderen. De milieuzone kan door burgemeester en wethouders middels een wijzigingsbevoegdheid worden verkleind of verwijderd, echter pas nadat is aangetoond dat dit binnen de wettelijke normstellingen aanvaardbaar wordt geacht. Vanwege de ingediende zienswijzen en te verwachten beroepen is, om aan te tonen dat er binnen de milieuzone conform de wettelijke normstelling mogelijkheden voor woningbouw zijn, een geluidonderzoek en een lichthinder onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn aan dit verweerschrift toegevoegd (**bijlage 4 en 5**). Met deze onderzoeken wordt nu al aangetoond dat het mogelijk is om woningen binnen de 'milieuzone - sportvelden' te realiseren, waarin een goed woon- en leefklimaat wordt gecreëerd.

Op basis van de VNG brochure *Bedrijven en milieuzonering 2009* geldt een richtafstand tussen de geprojecteerde woningbouw en de sportterreinen van 50 meter. Wanneer het voornemen is om deze afstand te verkorten, zal conform de VNG brochure dit verantwoord dienen te worden.

Het voorliggende plan voorziet in een binnenplanse afwijking om binnen deze zone van 50 meter gevoelige functies (woningbouw) mogelijk te maken (regels 12.1.1 t/m 12.2.3). Door middel van een omgevingsvergunning met onderbouwing kan deze woningbouw worden gerealiseerd. Tegen een dergelijke omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden in beroep. Met dit voorliggende plan is deze woningbouw niet zonder meer mogelijk.

Bij het opnemen van deze binnenplanse afwijking in voorliggend plan dient wel de uitvoerbaarheid te worden onderzocht. Initiatiefnemer heeft in dit kader een lichtonderzoek *(Rapport Lichtonderzoek sportverenigingen t.b.v. bestemmingsplan De Brinkhorst* van Lichtconsult.nl, kenmerk 14.034J, 23 februari 2015) en een akoestisch onderzoek (*Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai sportverenigingen Bouwplan De Brinkhorst* van KuiperCompagnons, kenmerk 885.005.10, dd. 29 januari 2015) laten

opstellen. Uit dit onderzoek blijkt dat er één lichtmast een mogelijke overschrijding veroorzaakt. Dit kan echter op eenvoudige wijze worden opgelost door afstelling of andere armatuur.

Het opgestelde akoestisch rapport toont aan dat door de beoogde woningbouwlocatie de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. Verder kan uit het onderzoek worden opgemaakt dat op basis van een goede ruimtelijke ordening voor woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Hiermee is aangetoond dat woningbouw zonder maatregelen in de geluidsoverdracht (zoals geluidsschermen) in de zone mogelijk zijn.

2. Bovendien bevatten de regels in artikel 12.2.2 mbt de wijzigingsbevoegdheid naar zeggen van appellanten onduidelijkheden

De aanwezigheid van de 2 sportverenigingen met hun bestaande rechten is altijd het uitgangspunt geweest voor de beoogde woningbouw binnen de 'Milieuzone – sportveld'. Aangegeven is altijd dat beoogd wordt om in de milieuzone te bouwen en dat het wettelijk kader daar ook ruimte toe biedt. Juist om waarborgen te bieden aan de zittende sportverenigingen is in artikel 12.1 en 12.2 van het bestemmingsplan een regeling opgenomen die hun rechten beschermen.

Binnen de 'Milieuzone – sportveld' mogen geen milieuhinder gevoelige objecten of functies worden gerealiseerd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, door de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – sportveld' te verkleinen of te verwijderen.
De milieuzone kan door burgemeester en wethouders worden verkleind als door een wettelijke normstelling een andere milieucontour aanvaardbaar moet worden geacht. Om de haalbaarheid van een wijzigingsplan aan te tonen is een nieuw geluidonderzoek en een lichthinder onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn aan dit verweerschrift toegevoegd.
Voor beide sportverenigingen is het aspect geluid maatgevend. De haalbaarheid van woningbouw in de 'Milieuzone – sportveld' is aangetoond als ter plaatse van de mogelijke nieuwe woningen de activiteiten op de sportverenigingen voldoen aan de geluidsnormen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). In het Bouwbesluit 2012 is aangegeven wat de karakteristieke geluidswering moet zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden van een nieuwe woning. Deze wettelijke regelingen vormen op dit moment de "wettelijke normstelling". Het project De Brinkhorst is met haar bouwprogramma van maximaal 350 woningen, zodanig groot dat de ontwikkeling in fasen zal worden uitgevoerd. Gezien de ligging van de 'Milieuzone – sportveld' zal pas over een aantal jaren in deze zone gebouwd gaan worden. Op dat moment zal dan opnieuw gekeken worden of de woningbouw binnen de dan geldende wettelijke normstelling toelaatbaar is. Mogelijk zijn de nu geldende wettelijke regelingen over een aantal jaren vervangen door nieuwe wetgeving.

3. Appelanten zijn van mening dat er tegenstrijdigheden zijn tussen de toelichting, regels en nota van beantwoording.

Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan De Brinkhorst van 17 september 2014 in de Programmacommissie ruimtelijke plannen zijn de bepalingen met betrekking tot de Milieuzone aangepast. In bijlage 8: Beantwoording technische vragen bestemmingsplan De Brinkhorst van het Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan De Brinkhorst dat op 15 oktober 2014 door de raad van de gemeente Zuidplas is vastgesteld, staat aangegeven waarom de formulering van artikel 12.1 Milieuzone – sportveld is gewijzigd.
In deze informatienota is aangegeven dat vanwege het wegnemen van de zorgen van de gemeenteraad over de juridische houdbaarheid van de milieuzone gezocht is naar een regeling die al door uw Afdeling getoetst en akkoord bevonden is. Uw Afdeling heeft zich in positieve zin uitgesproken over de bepalingen met betrekking tot de milieuzone in het bestemmingsplan Zuidplas-West. De in dit

plan opgenomen bepalingen met betrekking tot de milieuzone zijn daarom in het bestemmingsplan De Brinkhorst overgenomen.
Op pagina 54 tot en met 57 van de nota van wijzigingen wordt daar melding van gemaakt. Het antwoord op de zienswijze van appellanten op pagina 10 van de nota van beantwoording zienswijzen is van voor de behandeling van het bestemmingsplan in de raad. Er is dus geen sprake van tegenstrijdigheid, maar van volgtijdelijkheid.
Het bestemmingsplan (de regels) geven voldoende rechtszekerheid. Enkel bij een planologische wijziging kan de zone worden verwijderd.

4. **Tevens zijn appellanten van mening dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is verzekerd omdat niet kan worden vastgesteld of woningbouw in de milieuzone wel mogelijk is. Aangegeven is dat het plan zonder de bouw van deze woningen financieel uitvoerbaar is, echter appellanten zijn van mening dat dit niks zegt over de financiële uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid zelf.**

Wij verwijzen allereerst naar de uitspraak van uw Afdeling inzake het bestemmingsplan Kernen Buren van 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:512, r.o. 12.4). In die uitspraak stelt uw Afdeling voorop dat het ontbreken van nauwkeurig inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van mogelijke wijzigingen in het bestemmingsplan ten tijde van het vaststellen van dat plan niet aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de weg behoeft te staan. De gronden waar de woningen zijn voorzien zijn eigendom van Bouwfonds en die zal zorg dragen voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan. Appellanten hebben in dit verband geen concrete feiten of omstandigheden aangevoerd die aanleiding geven aan de financiële uitvoerbaarheid te twijfelen. Daarbij dient in aanmerking te worden genomen dat, zoals in genoemde uitspraak werd overwogen, gelet op artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Bro, in samenhang bezien met artikel 1.1.1, derde lid, van het Bro, een wijzigingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin onder meer de inzichten over de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan zijn neergelegd.

Verder wijzen wij er op dat op 14 juni 2012 door de gemeente en de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van De Brinkhorst Vijfakkers Noord is ondertekend. De overeenkomst voorziet in de realisatie van het totale woningbouwproject, inclusief de beoogde woningbouw binnen de zone van vijftig meter vanaf de sportvelden. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid voor het gehele project aangetoond inclusief eventueel aanvullende maatregelen (risico van de initiatiefnemer) die noodzakelijk zijn om de woningen conform de gemaakte afspraken met de gemeente te realiseren.

Het akoestisch onderzoek toont aan dat woningbouw in de 'Milieuzone – sportveld' mogelijk is en een akoestisch goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd zonder onevenredig hoge kosten. Wel heeft dit tot gevolg dat een alternatieve stedenbouwkundige ontwikkeling wordt voorgesteld (zie afbeelding 2 in het akoestisch onderzoek). In afwijking van het stedenbouwkundig plan grenzen de woningen niet meer direct met hun achterruin aan het sportcomplex, maar wordt de situering van de ontsluitingsweg en de woonbebouwing omgedraaid. De achtertuinen komen daardoor in de luwte van de woningen te liggen en tussen de woningen en het sportcomplex ligt eerst nog een weg.
Tevens heeft het akoestisch rapport aangetoond dat woningbouw mogelijk is zonder aanvullende maatregelen en voorzieningen (zoals geluidschermen).

Op basis van het bovenstaande concluderen wij dat de aspecten in de aangehaalde beroepsgronden voldoende zijn aangetoond en gemotiveerd.
Concluderend, verzoeken wij u op basis van het voorgaande het beroepschrift van de besturen van Tennisvereniging Moordrecht en Korfbalvereniging IJsselvogels ongegrond te verklaren.

Conclusie:
Op basis van het bovenstaande concluderen wij dat de aspecten in de aangehaalde beroepsgronden in de bovennoemde beroepsschriften voldoende zijn aangetoond en gemotiveerd.
Wij zijn van oordeel dat het bestemmingsplan De Brinkhorst, zowel inhoudelijk, maar ook procedureel voldoet aan alle eisen van een goede ruimtelijke ordening en geven u daarom in overweging op basis van het voorgaande de beroepen allen ongegrond te verklaren.

Wij behouden ons het recht voor dit verweerschrift nader aan te vullen. Voor eventuele vragen naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw H. Fawzi of de heer R. te Veldhuis van de afdeling VROM, via het telefoonnummer 0180-639 959.

Hoogachtend,
Het college van de gemeente Zuidplas,
Namens deze,
Hoofd afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

L.O. de Prieelle

Bijlagen:
Bijlage 1: Brief Provincie Zuid-Holland, Doorontwikkeling regionale Agenda Wonen van 24 april 2014, kenmerk: PZH-2014-469876855.
Bijlage 2: Brief Provincie Zuid-Holland, Informerende brief VRM irt woonbeleid van 25 september 2014, kenmerk: PZH-2014-487323669.
Bijlage 3: Kaart met woningbouwlocaties van meer dan 3 hectare behorend bij het Programma Ruimte
Bijlage 4: Rapport Lichtonderzoek sportverenigingen t.b.v. bestemmingsplan De Brinkhorst, 29 januari 2015.
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai sportverenigingen Bouwplan De Brinkhorst, 23 februari 2015