



Memo

**onderwerp**

Beantwoording vragen raadsfracties
inzake Bestemmingsplan De Brinkhorst

ter attentie van

de gemeenteraad

datum

11/06/2014

kopie aan**telefoon**

0180-330300

kenmerk

Z14.001003

bijlage**e-mail**

r.teVeldhuis@zuidplas.nl

afzender

R. te Veldhuis

afdeling

VROM

Hierbij de beantwoording van de vragen die in de vergadering van de Programmacommissie Ruimtelijk Plannen zijn gesteld:

Vragen CDA

1. Wat is er misgegaan in de communicatie met de bewoners?

Antwoord: In onze ogen is er in de communicatie niets mis gegaan. Wij hebben in de voorbereidende fase twee informatieavonden (18 en 20 september 2012) over het stedenbouwkundige plan gehouden. Vervolgens is ook voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een inloopavond (5 september 2013) gehouden voor alle inwoners van Moordrecht. Deze avond had als doel om te informeren en toe te lichten welke keuzes zijn gemaakt en hoe deze keuzes zijn doorvertaald naar het bestemmingsplan. Bovengenoemde bijeenkomsten zijn allen in De Achtbaan op locatie gehouden om belanghebbenden maximaal te faciliteren. Tijdens de inloopavonden trof je twee groepen mensen aan. Enerzijds omwonenden die constructief mee willen denken over de te realiseren wijk, in het besef dat de keuze voor de bouw van woningen op deze locatie al lang geleden is gemaakt. Anderzijds is er een groep omwonenden die aangeven al het mogelijke te doen om de nieuwbouw met alle mogelijke middelen te willen voorkomen. Omwonenden konden vanaf 1993, toen de gemeente Moordrecht al een structuurvisie heeft vastgesteld met bebouwing in Vijfakkers-Noord, weten dat het uitzicht op de polder op enig moment verloren zou gaan.

Naast deze bijeenkomsten zijn de bewoners ook geïnformeerd via een aantal Nieuwsbrieven. Tijdens de inloopavonden en op de website konden mensen hun interesse voor ontvangst van de nieuwsbrief kenbaar maken.

In totaal zijn er 56 zienswijzen ingediend, waarvan 55 ontvankelijk. Van deze zienswijzen waren er 41 identiek en betreft het bijna 80% bewoners die uitkijken op het plangebied. Het aantal zienswijzen wordt verklaard doordat deze bewoners nu uitzicht hebben over de polder en dat dit uitzicht op de polder, als gevolg van de komst van een nieuwe woonwijk, verdwijnt. Hoe we de woonwijk ook zullen inrichten er zal altijd een groep bewoners zijn die zich, gesteund door Stichting Dorpsbelangen Zuidplas, tegen elke vorm van bebouwing verzet en daarom een zienswijze zal



indienen. Zeker als het indienen van een zienswijze wordt vereenvoudigd doordat omwonenden gebruik konden maken van een standaardbrief.

2. Is er soms met en wel tegen elkaar gepraat in plaats van met elkaar en welke lessen leren wij uit dit proces?

Antwoord: Zoals uit vraag 1 al blijkt hebben meerdere informatieavonden plaatsgevonden en heeft communicatie plaatsgevonden via nieuwsbrieven en de gemeentelijke website. Ook is er een klankbordgroep samengesteld die meedenkt over de planvorming. Omwonenden (lees belanghebbenden) zijn in de gelegenheid gesteld om mee te denken in het proces. Vervolgens hebben wij gezamenlijk bekeken wat wel en wat niet is verwerkt in het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan. Dat niet iedereen het met het plan eens is betreuren wij, maar is, tegen de bij vraag 1 geschetste achtergrond, niet te voorkomen.

Ten opzichte van het stedenbouwkundig plan zijn in het bestemmingsplan 2 belangrijke wijzigingen doorgevoerd. Beide wijzigingen vinden hun oorsprong in de reacties van omwonenden op het stedenbouwkundig plan.

Zo hebben veel mensen aangegeven het appartementengebouw tegenover de brede school een groot massief bouwblok te vinden. Daarop is door de ontwikkelaar gereageerd door het appartementengebouw in meerdere blokjes op te knippen en op een andere plek te positioneren in plaats van één brede wand tegenover de brede school. Het bestemmingsplan maakt het ook onmogelijk om de appartementen direct tegenover de woningen aan de Weidezoom te situeren. Daar zit minimaal één rij woningen tussen.

De tweede grote wijziging betreft de verkeersontsluiting. Onderzocht is hoe de doorstroming van het verkeer optimaal gefaciliteerd kan worden. Gekozen is voor de optie waarbij naast de al beoogde hoofdonsluiting voor de wijk op de Middelweg een tweede ontsluiting voor snelverkeer te realiseren op de Weidezoom. Dit om het gebruik van de kiss en ride zone voor de brede school optimaal te stimuleren en stoppend verkeer op de Weidezoom, zoveel mogelijk te ontmoedigen. Naast deze twee verkeersontsluitingen voor snelverkeer en langzaam verkeer zijn voor fietsers en voetgangers nog een aantal andere verkeersontsluitingen voorzien. Hierdoor worden omrij bewegingen tot het minimum beperkt, hetgeen het fietsgebruik stimuleert.

3. Duidelijkheid over hoe het waterprobleem opgelost gaat worden en waar wordt de benodigde hoeveelheid water gerealiseerd? Is dat binnen dit plangebied of buiten dit plangebied en welke maatregelen zijn daar voor nodig?

Het bestemmingsplan bevat een waterparagraaf en bijlagen waarin de waterhuishouding voor de wijk De Brinkhorst wordt beschreven. Daarnaast is in de Nota van beantwoording aangegeven dat door de ontwikkelaar in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) wordt afgezien van een verlaging van het waterpeil. In de bijlage bij de Nota van beantwoording wordt vervolgens beschreven welke aanpassingen aan het watersysteem zullen worden gedaan. De maatregelen bestaan uit het plaatsen van stuwen en het graven van watergangen in het plangebied en het verbreden van watergangen buiten het plangebied.



4. Aanpassing van het waterpeil vd sloot en problemen die daar toe zou kunnen leiden. Hebben we er nu zo moeite mee om in dit huis te zeggen dat de reclamant gelijk heeft en dat we om die reden gewoon moeten kijken van het betreffende onderdeel is gegrond?

Antwoord: Wij hebben er als college zeker geen moeite mee om iemand gelijk te geven. In het bestemmingsplan is aangegeven dat een verlaging van het waterpeil niet leidt tot schade aan de fundering en palen van de woningen aan de Weidezoo. De zienswijzen zijn op dat punt daarom ook niet gegrond en leiden niet tot wijziging. Om discussie te voorkomen heeft de ontwikkelaar echter gekeken naar alternatieven. Gekozen is voor een andere oplossing waarbij het waterpeil niet hoeft te worden verlaagd. In de Nota van beantwoording is het volgende opgenomen. *“Vooralsnog is er geen sprake van een gewijzigd peilbeheer. Overigens is een peilaanpassing een formele bevoegdheid van het HHSK. Op deze wijze is ook gegarandeerd dat er sprake is van een objectieve besluitvorming.”*

5. CDA acht deze zienswijze dan ook gegrond en willen dan voorstellen dit globale eindplan om te zetten in een globaal bp met uitwerkingsverplichtingen.

Antwoord: Er is bewust gekozen voor een globaal bestemmingsplan om binnen de kaders die door de gemeente zijn vastgelegd (zoals het stedenbouwkundig + beeldkwaliteitskader) flexibiliteit te waarborgen bij de inrichting van het plangebied. Mede gezien de huidige economische omstandigheden is die flexibiliteit gewenst. Daarnaast biedt een uit te werken bestemming op dit moment niet voldoende rechtszekerheid dat het plan ook daadwerkelijk kan worden uitgewerkt. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de uitwerkingsplicht bestaat namelijk nogmaals de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijzen en beroep. Dit zorgt voor langere procedures zonder dat al uitvoering kan worden gegeven aan het voorziene plan. Ook bij een uit te werken bestemming zullen, omwille van de gewenste flexibiliteit, ruime uitwerkingsregels worden opgenomen. Bij uitwerking kunnen die weliswaar op specifieke locaties nader worden beperkt, maar in de basis bieden beide planvormen dezelfde bouwmogelijkheden. De extra inspraak mogelijkheid biedt alleen extra rechtsbescherming indien de uitwerkingsplannen niet voldoen aan de uitwerkingsregels. Het beroep dat in dat geval mogelijk is, is vergelijkbaar met de mogelijkheden om bezwaar te maken tegen een omgevingsvergunning die niet past in het globale eindplan. Wij achten het dan ook niet nodig om de globale bestemming om te zetten naar een uit te werken bestemming, daar waar het globaal globale plan ons inziens al voldoende flexibiliteit en rechtszekerheid biedt.

De meeste nieuwe bestemmingsplannen voor grotere nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd met globale bestemmingsplannen. Ingegeven door de huidige marktomstandigheden is dat een landelijke trend geworden. Er worden echter wel degelijk kaders vastgesteld in het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst. Een globaal bestemmingsplan is daarom zeker geen vrijbrief voor de ontwikkelaar. Op basis van het stedenbouwkundig plan is vastgelegd hoeveel vierkante meter groen en water binnen het plangebied gerealiseerd dient te worden. Daarnaast legt het bestemmingsplan de parkeernormen vast en zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. Dit betekent dat het ruimtegebruik vast ligt en het plan overeenkomstig het stedenbouwkundig plan kan worden gerealiseerd, maar dat de ontwikkelaar de flexibiliteit heeft om te reageren op ontwikkelingen in de woningmarkt. Het bouwen van een groter of kleiner woningtype kan gevolgen hebben voor de precieze situering van de straat. Dit maakt het wenselijk om het plan globaal en daarmee flexibel te houden. De bouw van een 350 woningen kent tegenwoordig, zoals u weet, een langere doorlooptijd dan circa 10 jaar geleden.



De uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit van de wijk en het bereiken van een dorps karakter staat of valt bovendien met de uitwerking van de architectuur. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat de welstandscommissie de bouwplannen toetst aan de richtlijnen die in het beeldkwaliteitskader zijn vastgelegd. Zodoende wordt de ruimtelijke kwaliteit van De Brinkhorst goed gewaarborgd. Het gedetailleerd vastleggen van bouwhoogtes en verkavelingen biedt geen garantie dat de woningen een dorpse uitstraling krijgen.

6. CDA geeft in overweging om aansluiting te zoeken bij het dorpse karakter van Moordrecht en niet verder te gaan dan 14 meter. CDA acht ook de getekende bouw genomen zienswijze gegrond.

Antwoord: Vertrekpunt voor de stedenbouwkundige planvorming is om vanuit een sociaal, cultureel en ruimtelijke oogpunt een buurt te creëren met een diversiteit en verscheidenheid met een dorpse uitstraling. Om dit te bereiken is een plan ontwikkeld met een rijke variatie aan landschappelijke en bouwkundige elementen, gecomponeerd tot een buurt met herkenbare plekken en oriëntatiepunten. Deze massa en hoogte van deze bouwkundige oriëntatiepunten zijn vertaald in het bestemmingsplan door een maximale bouwhoogte toe te kennen aan de locatie van de bedachte oriëntatiepunten. De geleiding van de massa en hoogte van deze bouwkundige elementen zullen nader worden uitgewerkt in architectuur. Het globale karakter van het bestemmingsplan geeft de ontwikkelaar de ruimte om binnen duidelijke grenzen in hoogte en voetprint te zoeken naar de meest gewenste architectonische uitwerking, passend binnen het gewenste dorpse karakter van het gehele plan. Door op enkele plekken hoger dan 14 meter te kunnen bouwen, blijft de voetprint van de appartementen beperkt. Een lagere bouwhoogte leidt tot een grotere voetprint, met als effect, minder ruimte voor grondgebonden woningen en openbare ruimten. Het straatbeeld zal hierdoor over een grotere lengte wijzigen.

7. Planschadeverzoek € 300,00 te betalen – als je in het gelijk wordt gesteld dan krijg je de € 300,00 terug.

Antwoord: Indien een planschadeverzoek is ingediend en de aanvrager wordt in het gelijk gesteld, dan krijgt de aanvrager inderdaad het bedrag vergoed. Dit zijn de regels die daar voor gelden.

8. Westelijke plangedeelte, gesitueerde woningen dat die ontsloten zouden worden op de 4e Tochtweg, is dat een correcte constatering of is dat toch anders en gaat de ontsluiting gewoon naar de Middelweg?

Antwoord: De woningen in het westelijke plangedeelte worden (vooralsnog) niet op de Vierde Tochtweg aangesloten. Het plangebied wordt begrensd door een watergang. Deze watergang is in het bestemmingsplan bestemd als 'Water'. De bestemming maakt de aanleg van kunstwerken, waaronder bruggen mogelijk, waardoor een verbinding kan worden gemaakt met de 4^e Tochtweg. In het stedenbouwkundig plan is geen sprake van een ontsluiting van de wijk op de 4^e Tochtweg, anders dan de mogelijke ontsluiting van circa 9 individuele kavels. De constatering dat ook de woningen in het westelijke plangedeelte worden ontsloten via de Middelweg is een juiste constatering.

Wel komt er op 2 plaatsen een verbinding voor langzaam verkeer vanuit de wijk naar de 4^e Tochtweg, voor het zogenaamde "rondje met de hond".



9. N.a.v. insprekers: toelichting op datgene wat de heer Bleijenberg naar voren heeft gebracht over de milieu gezoneerde sportvelden, kan daar niet of wel gebouwd worden, zijn daar mogelijkheden toe of zijn daar geen mogelijkheden toe?

Antwoord: Het is de bedoeling om in de aangegeven zone te bouwen. Dit mag echter niet ten koste gaan van de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige sportvoorzieningen. Omdat wij op dit moment niet weten hoe de wetgeving er over een aantal jaren, als deze fase aan bod komt, eruit ziet hebben wij voor een verbodsbepaling gekozen. Het bestemmingsplan verbiedt de bouw van woningen binnen de milieuzone. Er is echter wel een mogelijkheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen binnen de zone kunnen afgeven. Aan deze afwijking wordt echter een voorwaarde verbonden. Door middel van een geluid- en lichtonderzoek moet worden aangetoond dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een milieu hygiënische acceptabele situatie. Tevens dient te worden aangetoond dat de maatschappelijke bestemmingen niet onevenredig in hun gebruiksmogelijkheden worden aangetast. In een gesprek op 10 april 2014 met de besturen van de tennis- en korfbalvereniging is deze constructie nog eens nader toegelicht.

10. Opmerking mevrouw Hekkit over het waterpeil in relatie met haar fundering c.q. houten heipalen met al dan betonnen buis, daar wil het CDA ook duidelijkheid over hebben. Geef dat problemen of geef dat geen problemen.

Antwoord: Uit nader onderzoek door Royal HaskoningDHV blijkt dat verlaging van het waterpeil niet problematisch is voor de funderingen van de nabij gelegen woningen en sportvelden. De zorg vanuit omwonenden is voor de ontwikkelaar echter aanleiding geweest om te kijken naar een alternatieve oplossing voor de waterhuishouding in het plangebied. Dit heeft geleid tot een ambtshalve wijziging van de waterhuishouding. Het waterpeil wordt niet verlaagd, maar er is voor een alternatieve oplossing gekozen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 2 van de Nota van beantwoording.

Vragen VVD

11. Is het nu klip en klaar dat het waterpeil voldoende hoog is om rot bij heipalen te voorkomen? Dat blijft terugkomen ondanks het feit dat er diverse onderzoeken naar geweest zijn. Is het misschien een idee om een plaatje te maken waarop de belangrijkste peilen en referentie worden weergegeven inclusief de heipalen.

Antwoord: Wij verwijzen u voor dit antwoord naar het gegeven antwoord onder 10.

12. Omwonenden bang zijn voor scheuren in hun huizen en verzakkingen door het ophogen van het plangebied en er wordt nu al aangegeven dat het nu al gebeurd doordat bij de school opgehoogd gaat worden. Is de wethouder bekend met deze klachten en zijn deze problemen voorzien en hoe wordt er mee omgegaan vanuit het project?

De enige schade die nu bekend is bij de gemeente is een scheur in de muur van de school De Achtbaan. Deze scheur is ontstaan als gevolg van het dempen van een watergang direct grenzend aan het schoolgebouw. Dit is dus niet te vergelijken met de overige dempingen en zandophogingen in het gebied die ver van de bestaande woningen plaats gaan vinden.

Voor de school De Achtbaan is voorafgaand aan het dempen van de watergang een nulmeting gedaan in het gebouw. De gemeente is als opdrachtgever van de werkzaamheden verzekerd. De schadeclaim is daarom nu in handen gesteld van de verzekering om afgewikkeld te worden.



13. We delen de mening van het CDA over de hoogte van het appartementengebouw en delen het voorstel om het hele plangebied beperkt kan worden tot 14 meter.

Antwoord: Wij verwijzen u voor dit antwoord naar het gegeven antwoord onder 6.

14. Idem geldt het voor de sportvelden. Ik heb daar een vraag over gesteld en eigenlijk werd daar hetzelfde antwoord gegeven als in het bp. Staat maar mijn ervaring is dat notoire klagers altijd vergaande consequenties kunnen hebben voor sportverenigingen. Graag wil ik de wethouder vragen om nog even aan te komen met een aantal meer expliciete maatregelen om te voorkomen dat de sportverenigingen daar last van krijgen, dus gaan we naar die 50 meter, verzin nog een aantal mogelijkheden.

Antwoord: Wij verwijzen u voor dit antwoord naar het gegeven antwoord onder 9.

Wij nemen de geldende wet- en regelgeving hier in acht. Als er dan toch nog klagers zijn dan kunnen wij deze klachten weerleggen als de verenigingen overeenkomstig de geldende regelgeving handelen.

15. Voor de rest zou ik graag het plaatje willen ontvangen die u ons toonde vanavond, vind ik erg nuttig om het als denkrichting te gebruiken.

Antwoord: Deze afbeelding kunnen wij u helaas niet toezenden. Voor verbeeldingen en referenties verwijzen wij u naar het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitskader.

16. Verder nog een vraag: klopt het dat de Achtbaan een schoolplein moet inleveren in het kader van de waterberging, daar wordt achter de scholenbouw een waterberging gerealiseerd, gaat het ten koste van het schoolplein.

Antwoord: Er zal ten noordoosten van de nieuwe brede school meer ruimte worden geboden voor waterberging. Deze waterberging gaat echter niet ten koste van het schoolplein van de Achtbaan. Met de komst van de nieuwe brede school zal zelfs een verruiming van het huidige schoolplein plaatsvinden.

Wel verdwijnen de noodlokalen met de bijbehorende pleinen van De Achtbaan, maar daarvoor in de plaats gaat De Achtbaan een aantal lokalen gebruiken in de brede school.

17. Is het mogelijk om bij de vrijstaande en om de 2 onder 1 kappers een parkeerplaats op eigen terrein te voorzien en misschien 1 op de openbare ruimte, zodat daar de parkeernorm naar 2 kan gaan, wat volgens mij echt gebruikelijk is.

Antwoord: Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan al is opgenomen, geldt voor halfvrijstaande en vrijstaande woningen een parkeernorm van 1,8 per woning. Hierbij is uitgegaan van de beukmaat van de woningen. Daarnaast is er in het stedenbouwkundige plan rekening mee gehouden dat in ieder geval één of meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd bij de vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen. Aangesloten is bij een uitgave van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012). Volgens de CROW normering mag je een parkeerplaats op eigen terrein voor 0,8 parkeerplaats meerekenen in de parkeerbalans. Dus dient nog 1 parkeerplaats in het openbaar gebied te worden aangelegd.

Voor vrijstaande koopwoningen dienen minimaal 1,8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en voor twee-onder-een-kappers zelfs maar minimaal 1,7 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is uitgegaan van een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Als laatste willen wij u ook mededelen dat de parkeernormering is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, welke tussen gemeente en ontwikkelaar is gesloten.



18. En het voorstel van het CDA om te komen tot een globaal bp met een uitwerkingsverplichting, dat klinkt ons ook zeer goed in de oren.

Antwoord: Wij verwijzen u voor dit antwoord naar het gegeven antwoord onder 5.

Vragen SP

19. Deelt de mening van het CDA ook wat betreft de inspraakprocedures, zeker met communicatie naar de burgers – de bewoners van Moordrecht – moet beter kunnen.

Antwoord: Voor dit antwoord verwijzen wij u graag naar het antwoord zoals dit is gegeven in punten 1 en 2.

20. Stedenbouwkundig plan: hoogtes van de gebouwen worden aangegeven niet strookt met wat er in punt 3.1.1. staat. Vraag: kan de wethouder hierop meer toelichting geven?

Antwoord: Wij nemen aan dat u verwijst naar punt 3.1.1 van de toelichting. Voor het antwoord verwijzen wij u naar het gegeven antwoord onder 6.

21. Hoeveel woningen gaan we per jaar bouwen als het doorgaat? Er staan 350 woningen gepland, als men uitgaat van 50 woningen per jaar, betekent dat er een bouwput van 7 jaar staat.

Antwoord: Het is inderdaad juist dat per jaar ongeveer 50 woningen gebouwd gaan worden en dat dus rekening moet worden gehouden met een bouwperiode van 7 jaar. Overlast tijdens de bouw is niet te voorkomen. Wij proberen deze overlast wel tot het minimum te beperken. Om dit te voorkomen wordt een dubbele bouwweg aangelegd, zodat het bouwverkeer en het bestemmingsverkeer gescheiden wordt. Doordat het bouwverkeer een eigen weg heeft, wordt de overlast voor de bezoekers van de brede school en de toekomstige bewoners beperkt. Het bouwverkeer kan het bouwterrein alleen via de Middelweg bereiken, zodat de Weidezoom niet met bouwverkeer wordt belast.

Dat gefaseerd wordt gebouwd, betekent niet dat geen aandacht aan de beeldkwaliteit en de openbare ruimte wordt besteed. Er zal daar waar mogelijk zoveel mogelijk worden voorkomen dat het gebied de uitstraling van een bouwput krijgt. De opgeleverde bouwfases zullen daarom zo snel mogelijk hun definitieve inrichting krijgen.

Daarnaast voorziet de fasering erin dat gestart wordt met de bouw van woningen aan de zijde van de Weidezoom. Hierdoor zal de opgeleverde nieuwbouw een buffer vormen voor de bewoners aan de Weidezoom tijdens de bouw van de woningen aan de zijde van de polder.

22. Wij zijn bang voor de concurrentie van omliggende kernen zoals Gouda, Nieuwerkerk (koopwoningen - Vestia). Is er werkelijk nagegaan onder de bewoners van Moordrecht waar behoefte naar is?

Antwoord: Bij de gemeentelijke reactie op vraag 1 in de Nota van beantwoording is uitgebreid ingegaan op de woningbehoefte. Aangegeven is dat de woningmarktrapportage die ten grondslag heeft gelegen aan de gemeentelijke woonvisie met betrekking tot Moordrecht aantoont dat er een tekort aan woningen is op de korte en lange termijn. Woningbouw om te voorzien in de eigen behoefte van de inwoners van Moordrecht is dus nu en voor de langere termijn gewenst.

Daarnaast verwijzen we graag naar de positieve verkoopresultaten van de woningen in Zevenhuizen Zuid en Moerkapelle Oost, die begin dit jaar in verkoop zijn gegaan.



Vragen PvdA

23. Wie draagt nu eigenlijk de verantwoordelijkheid voor datgene anterieur wordt overeengekomen?

Antwoord: Dat zijn de contractpartijen die de overeenkomst hebben ondertekend. Overeenkomstig de gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het aangaan van contracten. Voor de verantwoordelijkheden (rechten en plichten) die voortvloeien uit de gesloten overeenkomst verwijzen wij u naar de anterieure overeenkomst. In de overeenkomst zijn de gemaakte afspraken (juridisch) tussen de gemeente en de ontwikkelaar vastgelegd en is bepaald wie waar verantwoordelijk voor is.

24. Hoe verhoudt volgens de wethouder de anterieure overeenkomst zich met de nu gestarte beraadslagen over het bp of wel, wat zijn de consequenties als we dit plan nu niet vaststellen in de raad?

Antwoord: In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 7.1 (economische uitvoerbaarheid) verwezen naar de anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zoals artikel 6.24 van de Wro dat voorschrijft. In het geval van De Brinkhorst is al een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De gemeente heeft onderzoek gedaan of de ontwikkelaar over voldoende financiële middelen beschikt om het plan uit te voeren. Omdat dit het geval was is de financieel-economische haalbaarheid aangetoond.

Contractueel hebben wij in de anterieure overeenkomst als gemeente onze medewerking toegezegd aan de realisatie van de woonwijk. Als wij dit planologisch niet mogelijk maken zal de ontwikkelaar van de gemeente eisen dat zij haar verplichtingen nakomt.

25. Waarom is dit bp nu niet net voor de tervisielegging en op z'n minst nog in november, na de tervisielegging in deze commissie aan de orde gesteld?

Overeenkomstig het op 18 december 2012 door uw raad vastgestelde "Stroomschema behandeling bestemmingsplan Nieuwe ontwikkelingen" leggen wij dit bestemmingsplan nu ter vaststelling aan u voor.

26. Zijn dit de pottenrekken om de sociale woningbouw ook een plaatsje te geven en waar begint volgens de wethouder de suburbane ontwikkeling als je omhoog kijkt.

Antwoord: De definitie van een suburbane ontwikkeling is een randstedelijke ontwikkeling. Bouwhoogte heeft hier niets mee te maken. Neemt niet weg dat het gemeenschappelijk beeld van een suburbane wijk een wijk is met vooral grondgebonden woningen. Echter, niet alle woningzoekenden uit Moordrecht en directe omgeving zijn in staat om een dergelijke woning aan te schaffen. Om een dorpse buurt te kunnen realiseren waar daadwerkelijk plek is voor iedereen uit het dorp, is er in het plan ruimte gecreëerd om ook sociale woningbouw aan te kunnen bieden.

27. Zijn de hoogten van de paalkoppen van de Vijf Akkers bekend en zeker gesteld? Gaat de ontwikkelaar of tenminste de gemeente dit zowel administratief als praktisch nog controleren?

De bouwvergunningen van de woningen aan de Weidezoo zijn uit het archief opgevraagd. Op basis van de gearchiveerde tekeningen is door Royal HaskoningDHV, handelend in opdracht van Bouwfonds, geconcludeerd dat een verlaging van het waterpeil geen consequenties heeft voor de



funderingspalen. Desondanks is om onrust te voorkomen door Bouwfonds besloten om het huidige waterpeil te handhaven.

28. Heeft u de indruk dat de communicatie en informatie die van de omgeving voor Moordrechtse begrippen grote ruimtelijke ontwikkeling voldoende is geweest? Zou het goed zijn om nog eens samen met Dorpsbelangen en Hoogheemraadschap de situatie wat nader te belichten en te bespreken?

Antwoord: Voor dit antwoord verwijzen wij u graag naar het antwoord zoals dit is gegeven in punten 1 en 2.

Naast het feit dat alle indieners van een zienswijzen de Nota van beantwoording toegestuurd hebben gekregen en zodoende kennis hebben kunnen nemen van het feit dat het waterpeil niet zal worden verlaagd. Hebben wij dit ook per brief, die bij alle omwonenden is bezorgd, aangegeven dat afgezien wordt van een peilverlaging van het water in de watergang langs de Weidezoom.

29. Wij vragen tenslotte van de wethouder deze bouwstroom en de beperking van de overlast voldoende is verwerkt in de anterieure overeenkomst of dat er afspraken hierover zijn gemaakt met de ontwikkelaar.

Afspraken hierover zijn niet gemaakt in de anterieure overeenkomst. Zoals gebruikelijk worden afspraken over beperking van overlast gemaakt in de nog aan te vragen omgevingsvergunningen. In aanvulling hierop verwijs ik u naar de beantwoording van vraag 21.

Vragen D66

30. Wat nou als het plan afgewezen wordt?

Antwoord: Dan zullen wij opnieuw in onderhandeling moeten met de ontwikkelaar over de gewenste aanpassing en zal de ontwikkelaar eventueel via de rechter nakoming of compensatie eisen.

31. Hoe loopt het dan af met de brede school?

Antwoord: De realisatie van de school is mogelijk gemaakt met een aparte ruimtelijke (vrijstellings)procedure. In die procedure is al een afweging gemaakt over de (ruimtelijke) gevolgen van de school. Omdat de procedure al is doorlopen kan de school ook worden gerealiseerd zonder dat het bestemmingsplan 'De Brinkhorst' wordt vastgesteld. Dit betekent dat de realisatie van de brede school niet afhankelijk is van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

32.6 bouwlagen is behoorlijk hoog: als er daar in gesleuteld wordt, wat betekent dat voor de uitvoering van het plan? Betekent dat dan dat we alles nog kunnen uitvoeren, heeft de openbare ruimte nog wel dezelfde kwaliteit aan het eind?

Antwoord: Voor dit antwoord verwijzen wij naar het gegeven antwoord onder 6. Aanvullend daarop geldt dat de architectonische uitwerking van de verschillende deelgebieden fasegewijs zal geschieden. De architectonische uitwerking van het deelplan waar tot 20 meter hoog mag worden gebouwd, dient nog te worden uitgewerkt. Desalniettemin zal een aanpassing in de maximale bouwhoogte leiden tot een aanpassing aan de footprint van het gebouw en dus ten koste van onder andere de openbare ruimte. Dat is niet wenselijk. Het uiteindelijke bouwplan zal door de welstandscommissie worden getoetst aan redelijke eisen van welstand, waarbij de richtlijnen uit het beeldkwaliteitskader als toetsingskader dienen. Hiermee wordt een architectuur die past bij de dorpse uitstraling gewaarborgd.



33. Wat zijn de gevolgen voor de werkzaamheden die nu al uitgevoerd zijn?

Antwoord: Contractueel hebben wij in de anterieure overeenkomst als gemeente onze medewerking toegezegd aan de realisatie van de woonwijk. Als wij dit planologisch niet mogelijk maken zal de ontwikkelaar van de gemeente eisen dat zij haar verplichtingen nakomt.

34. Sportvelden – planning een mooie rij huizen, is dat dan wel de geijkte weg?

Antwoord: Voor dit antwoord verwijzen wij u naar het gegeven antwoord onder punt 9.

35. Gezien alle inspraak-/bezwaarprocedures: heeft de gemeente echt het gevoel dat ze alles gedaan hebben om gewoon om samen met het dorp te kijken wat nou eigenlijk de gewenste ontwikkeling voor het dorp zelf is.

De planontwikkeling van dit plan wordt niet wezenlijk anders ingevuld dan voor andere plannen gebruikelijk is. Op de gebruikelijke wijze zijn informatieavonden georganiseerd en aanvullend kunnen belanghebbenden zich via nieuwsbrieven of via de klankbordgroep laten informeren. Het zijn vooral bewoners van de Weidezoom (bijna 80% van alle zienswijzen) die bezwaar maken, omdat zij hun vrije uitzicht op de polder verliezen.

Vragen ChristenUnie/SGP

36. Woonbehoefte? 1993 structuurvisie vastgesteld. De Brinkhorst is primair bedoeld voor eigen inwoners. Marktonderzoek tot 2020 is er behoefte aan 217 woningen. In de Anterieure overeenkomst mogelijkheid tot 350/385 woningen. Hoe verhoudt zich dit tot het onderzoek uit 2011. Er staan nu nog 50 – 100 woningen te koop. Woning behoefte moet blijven aansluiten op de vraag.

Antwoord: De eerste woningen zullen op zijn vroegst in 2016 worden opgeleverd. Dat betekent dat ook een deel van de woningen in de Brinkhorst naar verwachting na 2020 worden opgeleverd. Daarnaast verwijzen we graag naar de goede verkoopresultaten van de woningen die begin dit jaar in Zevenhuizen-Zuid en Moerkapelle-Oost in de verkoop zijn gegaan. Het tempo van de bouw van de woningen wordt bepaald door de behoefte.

37. 30 % is gereserveerd voor sociaal/maatschappelijk en goedkoop. Maar geen starters woningen. Ligt dit percentage vast en wat betekent het voor de toekomstige inrichting en bebouwing van de wijk. Is er voldoende voortschrijdend inzicht?

Antwoord: De door u genoemde goedkope woningen zijn starterswoningen. Dat geen starterswoningen worden gebouwd is dus niet waar. Het percentage voor sociale en goedkope woningen staat overigens los van de stedenbouwkundige opzet. In de stedenbouwkundige opzet is al rekening gehouden met het realiseren van sociale en goedkope woningen.

Over het woningbouwprogramma zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst en daarover is uw raad via de informatienota van 30 mei 2012 (B 246) geïnformeerd.

38. Geplande Hoogbouw tot 20 m hoog. Tegenstrijdig met structuurvisie. Dorpstoekomstig. Hoogbouw tot 20 meter hoog. Wat zijn de ruimtelijke en sociale overwegingen geweest te komen om tot de stedenbouwkundige meest passende gewenste structuur. Waarom in het in centrum van de wijk en direct zichtbaar vanaf de entree van het dorp.

Antwoord: Voor dit antwoord verwijzen wij u naar het gegeven antwoord onder punt 6.



39. Naast de marktomstandigheden, de lange doorloop tijden mede de oorzaak om globaal een Bp op te stellen. De ruimtelijke kaders liggen vast in BP en de anterieure overeenkomst is dichtgetimmerd. Biedt dit geen ruimte meer voor overleg met het Bouwfonds tav de locatiekeuze voor de hoogbouw. Zorgen over de rol vd gemeente. Welke mogelijkheden zijn er als de vraag vanuit de markt veranderd. Bijv. als de economie aantrekt.

Antwoord: Het globale bestemmingsplan gaat er van uit dat het te realiseren woningbouwprogramma in de toekomst kan worden aangepast aan de actuele vraag vanuit de woningmarkt. Het aantrekken van de markt zou kunnen resulteren in een grotere vraag naar twee-onder-één kap en vrijstaande woningen. Deze vraag zou dan kunnen leiden tot het vergroten van het aanbod van deze categorieën woningen en een vermindering van het aantal rijwoningen. Deze mogelijke aanpassing zou dan leiden tot een vermindering van het totaal aantal woningen in de Brinkhorst.

Met betrekking tot de locatiekeuze van de hoogbouw wordt in paragraaf 3.1.1 van de plantoelichting toegelicht dat er in het plan twee locaties zijn aangewezen waar eventueel appartementen kunnen worden gerealiseerd, indien deze niet nabij de school komen. Deze uitwisselmogelijkheid biedt de gewenste flexibiliteit.

40. Communicatie naar de bewoners delen de mening van de andere fracties. Veel verwarring over klankbord groep. Dit moet serieus genomen worden en een meerwaarde opleveren. Er moet eerlijk en open gecommuniceerd blijven worden. Gemeente kan hier een rol inspelen.

Antwoord: Voor het antwoord op deze vraag verwijzen wij naar de beantwoording van vraag 1 en 2. In aanvulling daarop kunnen wij aangeven dat wij ook in de toekomst zullen blijven communiceren met omwonenden via inloopavonden, een nieuwsbrief of klankbordgroep.

41. Overlast voor bestaande en nieuwe bewoners. U begint van Oost naar West aan de Middelweg. Hoe ziet u dat voor zich?

Antwoord: De werkzaamheden vinden gefaseerd plaats. In dit geval wordt inderdaad aan de oostzijde gestart en zo richting het westen gebouwd. Overigens proberen we overlast voor toekomstige bewoners en huidige omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen. Om overlast te voorkomen wordt een dubbele bouwweg aangelegd. Doordat het bouwverkeer alleen van deze weg gebruik maakt, wordt de overlast beperkt. In aanvulling hierop verwijs ik naar de beantwoording van vraag 21.

42. Gelet op beperkte tijd en hoeveelheid stukken is de voorbereiding te kort geweest om na de technische beantwoording het Bp op inhoud te kunnen beoordelen.

Antwoord: Door middel van deze extra vragenronde is hierin alsnog voorzien.

43. T.a.v. insprekers op de zienswijze is al door andere partijen ad orde gesteld, richting CDA reactie, om te komen vanuit globaal naar een eindplan in overleg met de bewoners. Wat vindt de wethouder, wat zijn de voor en nadelen hiervan, als hiervoor gekozen wordt.

Antwoord: Wij verwijzen u voor dit antwoord naar het gegeven antwoord onder 5.



Vragen Gemeentebelangen Zuidplas

44.2012 mei /juni heeft Raad informatie/antérieure overeenkomst gezien, dat is het enig wat de raad van deze plannen heeft geweten. Commissie niet bijeen geweest en geen Bp met zoveel zienswijzen niet zo maar mee verder gaan.

Antwoord: Wij hebben uw raad ook telkens voor de inloopavonden uitgenodigd om samen met belanghebbenden en belangstellenden kennis te nemen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Met betrekking tot het aantal zienswijzen verwijs ik u naar de beantwoording van vraag 1.

De behandeling van het bestemmingsplan is overeenkomstig het op 18 december 2012 door uw raad vastgestelde "Stroomschema behandeling bestemmingsplan Nieuwe ontwikkelingen" ter hand genomen.

45.Niet urbane aansluiting op het dorp en de hoogbouw, geen logische aansluiting op dorpse ontwikkeling

Antwoord: Wij verwijzen u voor dit antwoord naar het gegeven antwoord onder 6.

46.Verdeling woningbouw goed bekijken

Antwoord: Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd met een ruime diversiteit aan landschappelijke plekken en ruimtes. De contramal van deze landschappelijke elementen heeft geresulteerd in een aantal bouwvelden waarbinnen woningen worden gerealiseerd. Deze velden zullen voor ruim 2/3 worden ingevuld met grondgebonden ééngezinswoningen. Op enkele plekken in het plan zijn bouwkundige accenten bedacht. Deze locaties zijn zodanig gekozen, dat zij de ruimtelijke samenhang van de buurt versterken. De definitieve indeling van de bouwvelden zal fasegewijs worden uitgewerkt. De uiteindelijke differentiatie van woningtypen zal een mix zijn van rijwoningen, twee-onder-éénkap woningen en vrijstaande woningen.

47.Geen globale opzet maar een uitwerkingsplan, andere terreinen ook dus waarom hier niet.

Antwoord: Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik u naar de beantwoording van vraag 5.