



## **Nota beantwoording n.a.v. bestuurlijk overleg voorontwerpbestemmingsplan De Groendijck-Oost.**

### **Provincie Zuid-Holland**

#### *1. Woningbouw overstijgt de woningbehoefteraming 2010*

Het plan maakt 86 woningen mogelijk. De overweging dat het plan aan de woningbouwbehoefte voldoet omdat het is opgenomen in de Regionale Agenda Wonen (RAW), is onjuist. De planvoorraad in de RAW ligt reeds boven de grens uit de (Provinciale) Woningbehoefteraming 2010 (WBR). Een verdere toevoeging is onwenselijk.

#### *Overwegingen n.a.v. deze reactie*

In artikel 2, eerste lid van de Verordening Ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met (o.a.) wonen voorziet in een aantoonbare behoefte en is gebaseerd op een regionale visie op het programma terzake of ten minste regionaal is afgestemd.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het plan De Groendijck-Oost voorziet in een behoefte. Dit is o.a. gebaseerd op woningbehoefte-onderzoeken uit 2008 en 2011. Inmiddels is ook aanvullend marktonderzoek gedaan, waaruit volgt dat het plan voorziet in een aantoonbare woningbehoefte. Dit onderzoek is als **bijlage** bij deze beantwoording gevoegd. Het marktonderzoek laat zien dat er sprake is van een bijzondere woningmarkt en bevestigt het beeld dat er binnen de kern Driebruggen behoefte bestaat aan woningen.

Voorts is in het bestemmingsplan niet gesteld dat het plan aan de woningbehoefte voldoet omdat het in de RAW is opgenomen. Wel is aangegeven dat het plan is opgenomen in de RAW en dat hierover, overeenkomstig voornoemde bepaling uit de Verordening Ruimte, regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Regionaal is namelijk afgesproken (en als zodanig vastgelegd in de RAW) dat gemeenten hun maatschappelijk en financieel urgente programma's realiseren. Voor Bodegraven-Reeuwijk zijn dat er 1642 in de periode 2012-2019 (in 2010 en 2011 zijn daarnaast 382 woningen gerealiseerd). Met de regio is afgesproken dat Bodegraven-Reeuwijk 1259 woningen realiseert. Uitgaande van 130% plancapaciteit zijn dat 1637 woningen. Dit aantal stemt overeen met het aantal te realiseren woningen uit het gemeentelijke Actieprogramma Wonen 2012.

De voorgenomen woningbouwproductie ligt dus weliswaar boven de raming uit de WBR 2010 maar is regionaal afgestemd zoals is voorgeschreven in de Verordening Ruimte.

In april 2013 zijn de hiervoor genoemde woningbouwaantallen opgenomen in de provinciale planmonitor. Overigens was het plan De Groendijck-Oost ook al in de voorgaande jaargangen van de provinciale planmonitor opgenomen (alleen bood het

systeem op dat moment nog niet de mogelijkheid om globale planningen op te nemen voor de periode voor en na 2020)<sup>1</sup>.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de planperiode van het bestemmingsplan en de planperiode van de RAW alsook van de WBR2010 niet parallel lopen. De planperiode van het bestemmingsplan loopt tot en met 2024. Zoals in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven zal de ontwikkeling gefaseerd plaatsvinden. Ongeveer de helft van het programma valt dus buiten de planperiode van de RAW en WBR.

Tevens is van belang dat de gemeente weliswaar bestemmingsplannen heeft vastgesteld op basis waarvan een deel van bovengenoemd woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd, maar dat voor enkele plannen sprake is van een fasering. Hierdoor zal een gedeelte van het programma worden gerealiseerd buiten de planperiode van de RAW en WBR. Een voorbeeld van een dergelijk project betreft De Wijde Wiericke in Nieuwerbrug. Voor dit plan staan 129 woningen op het programma waarvan een substantieel aantal woningen buiten de planperiode van de RAW en WBR worden gerealiseerd.

Ook evalueert en actualiseert de gemeente op gezette tijden haar Actieprogramma Wonen en vindt bijstelling plaats van het te realiseren woningbouwprogramma vanwege het staken of het faseren van woningbouwprojecten.

Geconcludeerd mag dan ook worden dat het verschil tussen de berekende behoefte die volgt uit de WBR en de woningbouwprogrammering uit de RAW (gebaseerd op het gemeentelijk Actieprogramma Wonen) niet zo groot is als door de provincie wordt verondersteld in onder meer de overlegreactie en de brief van Gedeputeerde Veldhuizen van 21 februari 2013.

Ten slotte merken wij nog op dat de ontwikkeling is voorzien binnen de bebouwingscontouren (rode contour) die zijn gebaseerd op de Verordening Ruimte. De planologische procedures voor deze ontwikkeling zijn op basis daarvan aangevangen.

## ***2. Plan niet bestemd voor specifieke doelgroepen***

Omdat er geen woningbouw voor specifieke doelgroepen in het plan is opgenomen, is er geen bijzondere reden om alsnog met het plan in te stemmen.

### ***Overwegingen n.a.v. deze reactie***

De Groendijck-Oost is ook voor specifieke doelgroepen bestemd. 27% van het programma zal namelijk in het sociale segment worden gerealiseerd, voor de doelgroepen starters en senioren.

## ***3. Geen bovenregionale opvang***

De constatering dat de gemeente een bovenregionale taak heeft binnen de Zuidvleugel is niet terecht en vormt (dus) ook geen reden om af te wijken van de WBR.

### ***Overwegingen n.a.v. deze reactie.***

Deze constatering wordt niet gedaan in het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een overweging uit de RAW overgenomen dat het

---

<sup>1</sup> De provincie heeft aangegeven dat woningbouwplannen worden getoetst aan het peilmoment 2012.

woningbouwprogramma aansluit bij het uitgangspunt migratiesaldo nul en de bovenregionale opvang voor de zuidvleugel. Deze opvangtaak geldt niet voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk maar voor de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.

In de RAW is overigens wel bepaald dat gemeenten bepaalde projecten kunnen uitwisselen mits zij niet boven de capaciteit van de urgente projecten uitkomen.

## **Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**

### **1. Proces**

Het HHRS betreurt het dat er niet eerder overleg heeft plaatsgevonden.

#### ***Overwegingen n.a.v. deze reactie.***

Het bestemmingsplan heeft de status van voorontwerp. Ons inziens is dit het juiste moment om met de overlegpartners in overleg te treden. Overigens heeft de initiatiefnemer voorafgaand aan dit moment al contact gehad met het HHRS in verband met de watervergunning voor het project.

### **2. Plan voldoet niet aan het stand-still beginsel**

#### ***Overwegingen n.a.v. deze reactie.***

Door een aanpassing van het plan zullen wij er zorg voor dragen dat het plan wel voldoet aan het stand-still beginsel. Hierna zal dit uitgewerkt worden.

### **3. Verzoek tot aanpassing van planverbeelding, regels en toelichting**

Het HHRS verzoekt om aanpassing van:

- A. Planverbeelding:
  - 1. Verzocht wordt om minimaal 700 m<sup>2</sup> extra open water in het plan op te nemen;
  - 2. Plangebiedsgrens aan te passen en opnemen bestemming water;
  - 3. Bestemming Groen wijzigen in water;
  - 4. Watergangen verbinden;
  - 5. Eén watergang verbreden, zodat de gemeente het water varend kan onderhouden;
  - 6. De Peilregulerende kunstwerken moeten bereikbaar zijn via de openbare ruimte;
- B. Planregels:
  - 7. Aanvullen van planregels door het opnemen van de bestemming Groen;
- C. Toelichting:
  - 8. De berekening voor watercompensatie is niet correct en moet worden aangepast;
  - 9. Een tekst opnemen dat het beheer en onderhoud moet worden uitgevoerd door de gemeente;
  - 10. Diverse tekstuele wijzigingen doorvoeren;
  - 11. Opmerking over drooglegging.

#### ***Overwegingen n.a.v. deze reactie.***

A.1.

Uit een nadere doorrekening van het plan volgt dat het plan voorziet in circa 9.936 m<sup>2</sup> extra verharding ten opzichte van de bestaande situatie. Rekening houdend met een watercompensatie van 15% zal er 1.490 m<sup>2</sup> water in het plan moeten worden gecompenseerd. Daarnaast dienen te dempen sloten volledig gecompenseerd te worden

(=1.658 m<sup>2</sup>). Hierdoor dient in totaal 3.148 m<sup>2</sup> water behouden/aangelegd te worden. Daarnaast wordt 2.340 m<sup>2</sup> behouden. Het stedenbouwkundig plan voorziet in bestaand en nieuw te realiseren wateroppervlak van ruim 5.400 m<sup>2</sup> en voldoet dus aan de **minimale voorwaarde: "standstill beginsel"**. In de **bijlage** bij deze nota is de berekening schematisch weergegeven. Het is derhalve niet noodzakelijk om 700 m<sup>2</sup> extra water aan te leggen.

#### A.2.

De plangrens zal worden aangepast waardoor het plangebied wordt vergroot richting het zuiden. Hierbinnen zal een bestemming WA (Water) worden opgenomen. De gronden met de bestemming WG (Woongebied) aan de oostzijde van het plangebied zijn onder meer bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In verband met de flexibiliteit is het niet gewenst om deze bestemming te wijzigen. Via de watervergunning is de aanleg van voldoende wateroppervlak zeker gesteld.

#### A.3.

Ook de gronden aan de noordzijde van het plangebied, ten zuiden van de Groendijck 16, zijn bestemd voor WG (Woongebied) en dientengevolge voor onder meer groenvoorzieningen maar ook voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming biedt dus de mogelijkheid om op deze gronden water aan te leggen i.p.v. een groenbestemming. Zie overigens ook onze overwegingen onder A.3.

#### A.4.

De bestemmingen die ter plaatse gaan gelden (Groen, Maatschappelijk en Verkeer-Verblijfsgebied) staan niet aan de aanleg van water dan wel de realisering van waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een duiker, in de weg. De doorstroming binnen het plangebied is op deze locatie dus gegarandeerd. Bij de uitwerking van het plan zal worden bezien of de aanleg van een watergang dan wel van een duiker het meest gewenst is.

#### A.5.

De voorgestelde planwijziging (verbreding watergang) is niet uitvoerbaar, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van het plan (de tuinen worden immers te klein). Het verbreden van de betreffende watergang in het noorden van het plangebied, achten wij dan ook niet zonder meer noodzakelijk. Wat betreft het varend onderhoud, zij verwezen naar onze overwegingen onder C.9.

#### A.6.

Er zijn voldoende mogelijkheden om de nieuwe peilscheidingen in het plangebied aansluitend aan openbaar gebied te realiseren. Bij de planuitwerking zal met deze reactie rekening worden gehouden.

#### B.7.

Het bestemmingsplan betreft een globaal eindplan met de bestemming Woongebied. Hierdoor ontstaat voldoende flexibiliteit die noodzakelijk is bij een gefaseerde planuitvoering. De bestemming Woongebied maakt ook de aanleg van groen en groenvoorzieningen mogelijk waardoor in de eindsituatie voldoende ruimte ontstaat voor het infiltreren van hemelwater.

C.8.

Zie onze overwegingen onder A1. Namens de gemeente is overigens aangegeven dat extra watercompensatie zal worden geborgd in het bestemmingsplan, mits dit noodzakelijk blijkt uit nadere berekeningen. Op basis van het stedenbouwkundig plan zal duidelijk worden waar de extra waterberging wordt gerealiseerd. Dit wordt, zoals ook door het HHRS is aangegeven, vastgelegd in de watervergunning. Voorafgaand aan de planontwikkeling, zal de (gefaseerde) aanleg van de waterberging plaatsvinden.

C9.

Wij vinden het gewenst dat de toekomstige bewoners verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de aan hun woningen en tuinen grenzende watergangen. Overigens blijkt ook uit de legger en de uitgangspuntennota van het HHRS dat de **onderhoudsplichtige van tertiaire oppervlaktewateren de 'aangeland' is**, tenzij anders is bepaald.

Wij merken voorts op dat de gemeente diverse woningbouwprojecten heeft ontwikkeld waarbij de tuinen en het water zijn verkocht aan particulieren. Een voorbeeld van een vergelijkbaar project betreft De Wierickeweide in Driebruggen. Ook in Reeuwijk-brug zijn voldoende voorbeelden waarbij tertiaire watergangen zijn gelegen grenzend aan de tuinen van particulieren.

Daarbij is ervaring opgedaan met het opleggen van een onderhoudsverplichting aan de bewoners. De ontwikkelaar wordt hierbij in een overeenkomst verplicht om in de leveringakte met de kopers die grond met water in het plangebied verwerven de **volgende clausule als kettingbeding op te laten nemen: "Op grond van de legger van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is koper verplicht de helft van de aan zijn perceel grenzende watergang over de breedte van het perceel op de voorgeschreven leggerafmetingen (breedte en diepte) te houden. Vanuit dien hoofde is koper als (mede) onderhoudsplichtige van de watergang gehouden deel te nemen aan een gezamenlijk baggerplan dat éénmaal per 10 jaren door de gemeente wordt georganiseerd. De aan het perceel toebehorende baggerkosten komen voor rekening van de koper en dienen op de door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk aan te geven wijze te worden voldaan."**

Wij zijn van mening dat hierdoor de onderhoudstoestand van de watergangen binnen het plangebied op voldoende niveau zal blijven.

C.10.

De tekstpassages over de noodzakelijke watervergunning en de beschermingszones bij tertiaire watergangen zullen wij in de toelichting van het bestemmingsplan opnemen.

C.11.

Met het advies terzake de drooglegging zullen wij bij de uitwerking van het plan rekening houden.

## **Brandweer Hollands-Midden**

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan De Groendijck-Oost, Driebruggen ziet de Brandweer Hollands-Midden geen aanleiding tot het geven van een reactie in het kader van externe veiligheid. Ten behoeve van een adequate hulpverlening wordt ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening het volgende meegegeven voor

de verdere uitwerking van het plangebied: Het plangebied is bereikbaar via twee toegangswegen. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale breedte verharding: 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter. Voor de gebouwen geldt dat een primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig dient te zijn. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Specifiek voor dit plangebied betekent dit dat de brandweer Hollands Midden betrokken wil worden bij de uitvoeringstekening. De bruggen in de woonwijk dienen een voldoende draagkracht te hebben die minimaal een brandweervoertuig van 15 ton kan dragen. Geadviseerd wordt om ten behoeve van een adequate hulpverlening met bovenstaande maatregelen rekening te houden. Daarnaast wordt verzocht om de Brandweer te informeren over de besluitvorming omtrent het voorontwerpbestemmingsplan.

***Overwegingen n.a.v. deze reactie.***

Deze reactie hebben wij voor kennisgeving aangenomen. Wij zullen bij de uitwerking van het plan met de nadere opmerkingen van de brandweer rekening houden en de

**Bijlagen**

1. Overlegreacties
2. Woningmarktonderzoek Driebruggen
3. Stedenbouwkundig plan De Groendijck Oost (onderdeel Water).



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

Gemeente Bodegraven - Reeuwijk

Zaaknummer ..... 20076

26 APR 2013

Registratienummer IN/ 26715

Contact  
M Molenwijk  
T 070 - 441 74 11  
m.molenwijk@pzh.nl

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders van Bodegraven-Reeuwijk  
Postbus 401  
2410 BD Bodegraven

Datum

25 APR. 2013

Ons kenmerk  
PZH-2013-393266203

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Onderwerp

Artikel 3.1.1 Bro; vooroverleg voorontwerp  
bestemmingsplan "De Groendijk-Oost Driebruggen"

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is op enkele punten niet conform dit beleid.

#### **Woningbouw overstijgt de woningbehoefteraming 2010 (WBR 2010)**

Uw plan maakt de bouw van 86 woningen mogelijk. U geeft aan dat het plan aan de woningbouwbehoefte voldoet omdat het plan opgenomen zal worden in de Regionale Agenda Wonen (RAW). Dit is onjuist. De huidige planvoorraad van uw gemeente in de RAW ligt reeds boven de gestelde grens in de WBR 2010 voor uw gemeente, zodat een verdere toevoeging van woningbouwplannen onwenselijk is.

Vanuit kwalitatief oogpunt zie ik geen bijzondere reden om alsnog met het plan in te stemmen, nu het niet gaat om woningen voor specifieke doelgroepen maar om woningen voor middeninkomens.

U geeft in uw plan verder aan dat uw gemeente een bovenregionale taak heeft binnen de Zuidvleugel voor wat betreft woningbouw. Die constatering is naar mijn oordeel niet terecht. Dit is dus ook geen argument om af te wijken van de WBR 2010.

#### **Conclusie**

Het plan houdt op bovengenoemde punten onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Ik verzoek u daarom het plan aan te passen.

#### Bezoekadres

Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen  
90, 385 en 386 stoppen  
dichtbij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.





Ons kenmerk  
PZH-2013-393266203

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,  
voor deze,

ir. J. de Jong

hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

*Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.*

VERZONDEN 25 APR. 2013





HOOGHEEMRAADSCHAP  
DE STICHTSE  
RIJNLANDEN

veilige dijken • droge voeten • schoon water

Gemeente Bodegraven - Reeuwijk	
Zaaknummer	20076
- 7 MEI 2013	
Registratienummer IN/	26925

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk  
De heer Th.L. van Deursen  
Postbus 401  
2410 AK BODEGRAVEN

<b>Datum</b>	<b>Contactpersoon</b>	<b>Doorkiesnummer</b>
6 mei 2013	ir. A.T.F. Schuwer	(030) 634 58 90
<b>Uw brief d.d.</b>	<b>Uw kenmerk</b>	<b>Ons kenmerk</b>
28 maart 2013		637610
<b>Onderwerp</b>		<b>Bijlage(n)</b>
Wateradvies De Groendijck Oost		2

Geachte heer Van Deursen,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerp bestemmingsplan "De Groendijck Oost" gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

### Proces

Op 28 maart 2013 heeft het waterschap het voorontwerpbestemmingsplan "De Groendijck Oost" ontvangen. Wij betreuren het dat er geen vooroverleg over het plan heeft plaatsgevonden. Naar aanleiding van de ter inzage legging heeft het waterschap contact met u opgenomen. Op 1 mei 2013 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap. Tijdens dit overleg hebben wij onze opmerkingen op het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan toegelicht.

### Onze conclusie

Wij adviseren **negatief** over het plan. Het plan voldoet namelijk niet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Voordat dit het geval is, moet het plan worden aangepast, zodat voldaan wordt aan een aantal voorwaarden en/of adviezen. In onderstaand wateradvies gaan wij verder in op onze conclusie.

Poldermolen 2  
Postbus 550  
3990 GJ Houten  
T (030) 634 57 00  
F (030) 634 59 99  
post@hdr.nl  
www.destichtserijnlanden.nl

Wilt u bij beantwoording van deze brief de datum en ons kenmerk vermelden.



### Toelichting op de conclusie

Wij onderscheiden opmerkingen op de plankaart, de planvoorschriften en de toelichting, met bijbehorende adviezen. Hieraan moet het plan in ieder geval voldoen. Daarnaast geven wij voorwaarden om de procedure goed af te handelen.

In de bijlage hebben we uitgebreid alle opmerkingen en argumenten opgeschreven. Samengevat betekent dit dat het bestemmingsplan aangepast moet worden op basis van de volgende punten:

#### Plan(k kaart):

1. Wij vragen u om minimaal 700 m<sup>2</sup> aan extra open water in het plan op te nemen, naast het water dat nu ingetekend is.
2. Aanpassen plankaart:
  - a. Plangebiedsgrens en opnemen bestemming water.
  - b. Bestemming groen wijzigen in water.
3. Verbinden watergangen, zodat doodlopende watergangen worden voorkomen.
4. Een watergang (zie afb. 7) verbreden, zodat de gemeente het water varend kan onderhouden.
5. De peilregulerende kunstwerken moeten bereikbaar zijn via de openbare ruimte. Wij vragen u om het plan hierop aan te passen.

#### Planregels:

6. Aanvullen planregels door het opnemen van de bestemming Groen.

#### Toelichting:

7. De berekening voor watercompensatie (pagina 31) is niet correct en moet worden aangepast.
8. Tekst opnemen over beheer en onderhoud van water, dat door de gemeente moet worden uitgevoerd.
9. Diverse tekstuele wijzigingen doorvoeren.

### Tot slot

Het bestemmingsplan voldoet niet aan het standstill beginsel en kan bij uitvoering een ongewenst effect hebben op de waterhuishouding. Uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding van de voorgestelde ontwikkelingen en aanpassing van de toelichting, regels en plankaart is dan ook noodzakelijk. Wij vragen u om een conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling aan ons voor te leggen, voordat dit ter inzage wordt gelegd. Hebt u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Schuwer. U kunt hem bereiken via telefoonnummer (030) 634 58 90 of e-mail [watertoets@hdsr.nl](mailto:watertoets@hdsr.nl).

Daarnaast vragen wij het concept rioleringsplan van het betreffende plangebied, wanneer dat is uitgewerkt, aan ons toe te sturen ter beoordeling. U kunt hiervoor contact opnemen met mevrouw M. Klomp, telefoonnummer (030) 634 59 17 of e-mail [klomp.mj@hdsr.nl](mailto:klomp.mj@hdsr.nl)

Met vriendelijke groet,  
Dijkgraaf en hoogheemraden,  
namens hen,



Ir. C.J.M. van Vliet  
hoofd afdeling Planvorming & Advies



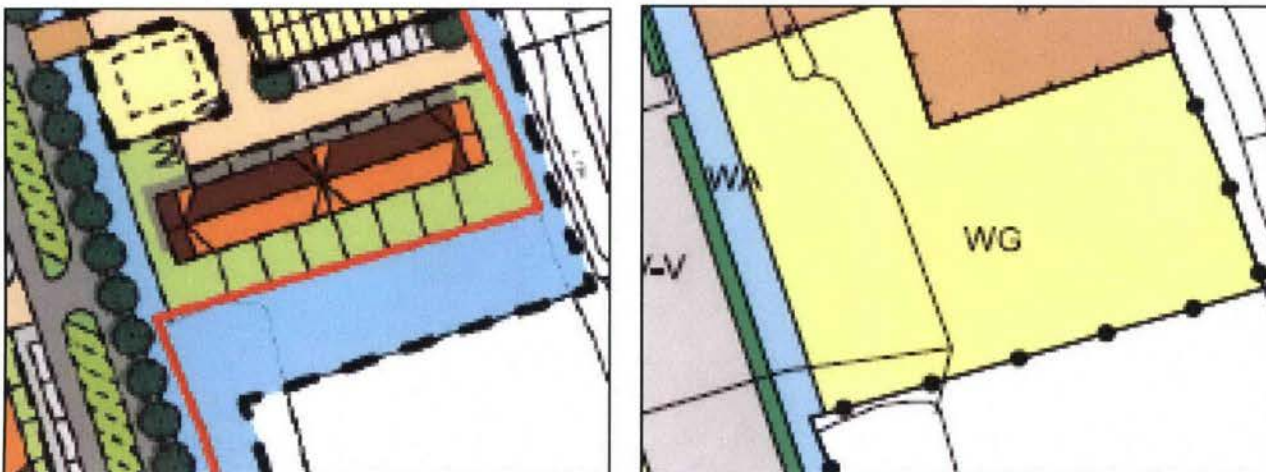
## BIJLAGE 1. OPMERKINGEN OP HET PLAN

### **Plankaart**

Met betrekking tot de plankaart hebben wij de volgende opmerkingen.

#### Aanpassen plangebiedsgrens en opnemen bestemming water (WA)

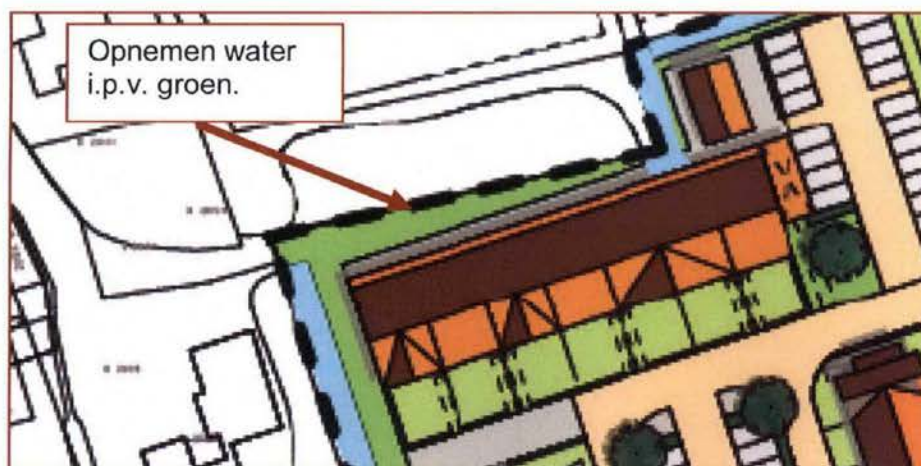
In het oosten van het bestemmingsplangebied wordt, ter compensatie van de toename van verhard oppervlak, een nieuwe waterpartij gegraven. Deze waterpartij ligt echter buiten de begrenzing van het plangebied. Wij vragen u om de plangebiedsgrens aan te passen en de nieuwe waterplas op de verbeelding te bestemmen als Water (WA).



Afb. 1 en 2. In het stedenbouwkundig plan (links) is een nieuwe waterplas opgenomen. Op de plankaart (rechts) ontbreekt de bestemming Water (WA).

#### Aanpassingen watersysteem (opnemen water i.p.v. groenstrook)

In het westen van het plangebied (zie afb. 3) is, aan de achterzijde van de woningen, een groenstrook opgenomen. Het waterschap stelt voor om te onderzoeken of het mogelijk is aan de achterzijde van de woningen water te graven. Hierdoor ontstaat een schiereilandje. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit biedt dit meerwaarde. Indien de gemeente ervoor kiest om hier water te graven, dan vragen wij u dit deelgebied te bestemmen als Water (WA).

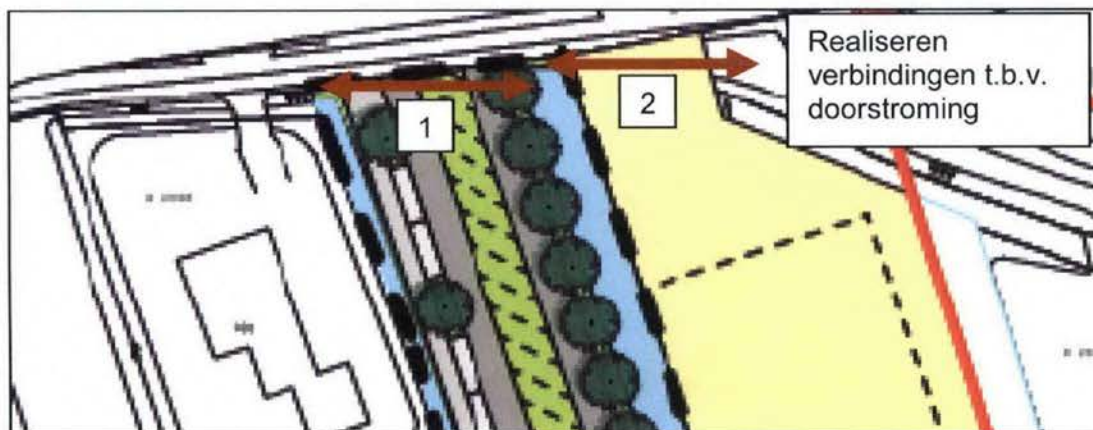


Afb. 3. Groenstrook aan de achterzijde van de woningen vervangen door water.



### Verbinden watersysteem t.b.v. waterkwaliteit (doorstroming)

In het noorden van het plangebied is een aantal nieuwe watergangen ingetekend die doodlopen. Zie afbeelding 4. Hierdoor is de doorstroming in het plangebied niet optimaal. Daardoor is de kans op algengroei, kroosontwikkeling etc. aanwezig. Op locatie 1 vragen wij u om de mogelijkheden voor een duiker te onderzoeken. Wij vragen u om op locatie 2 een open verbinding (watergang) te realiseren. Deze nieuwe watergang vragen wij u te bestemmen met de aanduiding Water (WA).



Afb. 4. Realiseren (open) verbindingen tussen verschillende watergangen.

### **Planvoorschriften**

Met betrekking tot de planvoorschriften hebben wij de volgende opmerkingen.

#### Opnemen bestemming groen

In de planvoorschriften en op de verbeelding ontbreekt de bestemming "Groen". Wij willen u vragen om de groenstroken, parkjes etc. te bestemmen als "Groen". Deze groene ruimtes hebben namelijk een belangrijke functie voor het infiltreren van hemelwater.

### **Toelichting**

Met betrekking tot de toelichting hebben wij de volgende opmerkingen:

#### Toename verhard oppervlak en watercompensatie

Indien een toename van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied plaatsvindt, dan dient de versnelde afvoer van regenwater als gevolg van deze toename voorkomen (geïnfiltreerd) of gecompenseerd te worden. Het verharde oppervlak zorgt er namelijk voor dat regenwater versneld tot afstroming komt naar oppervlaktewater. Dit leidt tot ongewenste peilstijgingen. Demping van sloten dient volledig (1:1) gecompenseerd te worden door het graven van oppervlaktewater in hetzelfde peilgebied. Zie voor randvoorwaarden onze Keur, beleidsregel 13.

#### Benodigde watercompensatie

In het voorontwerpbestemmingsplan, op pagina 30, is opgenomen dat minimaal 10% van de toename aan verhard oppervlak wordt gecompenseerd. Inmiddels is in onze keur een compensatie-eis van 15% van kracht.

De toename van het verharde oppervlak is 9.855 m<sup>2</sup>. Hiervan dient volgens de vuistregel 15% te worden gecompenseerd, dit komt neer op 1.478 m<sup>2</sup>. Daarnaast dient het oppervlak aan gedempte watergangen gecompenseerd te worden. Op basis van onze informatie wordt circa 900 m<sup>2</sup> aan watergang in het plangebied gedempt. In totaal bedraagt de vereiste watercompensatie circa 2.378 m<sup>2</sup>.



Wij hebben de benodigde waterberging ook in een rekenmodel "GRONAM" berekend, omdat de toename aan verharding mogelijk boven de 10.000 m<sup>2</sup> is, rekening houdend met de onzekerheid ten aanzien van de exacte oppervlakken in dit stadium van de planvorming. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in bijlage 2. De volgende scenario's zijn doorgerekend:

1. In de bestaande situatie, met een toegestane afvoer van maximaal 1,5 l/s/ha, stijgt de waterstand maximaal 0.22 m.
2. Als wordt uitgegaan van de toekomstige situatie (conform voorliggend bestemmingsplan) stijgt de waterstand met 0,25 m. Dit is dus meer dan in de bestaande situatie. De afvoer komt sneller op gang, en er is te weinig wateroppervlak om de versnelde afvoer te kunnen opvangen. In de toekomstige situatie is uitgegaan van een compensatie-eis van 10% en de demping van oppervlaktewater is niet volledig gecompenseerd.
3. Met 15% compensatie en gehele compensatie van de demping is er meer open water. De versnelde afvoer (ook van de neerslag op open water) kan ruimschoots worden opgevangen, waardoor de waterstand minder stijgt dan in de huidige situatie.
4. De minimale hoeveelheid open water is 5700 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt net voldaan aan het stand still principe. Dit is bijna 700 m<sup>2</sup> meer dan nu in het plan zit.

Wij vragen u dus om minimaal **700 m<sup>2</sup>** aan extra open water in het plan op te nemen, naast het water dat nu ingetekend is. Daarnaast vragen u om de berekening op pagina 31 van het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

#### *Voorstel locatie voor watercompensatie*

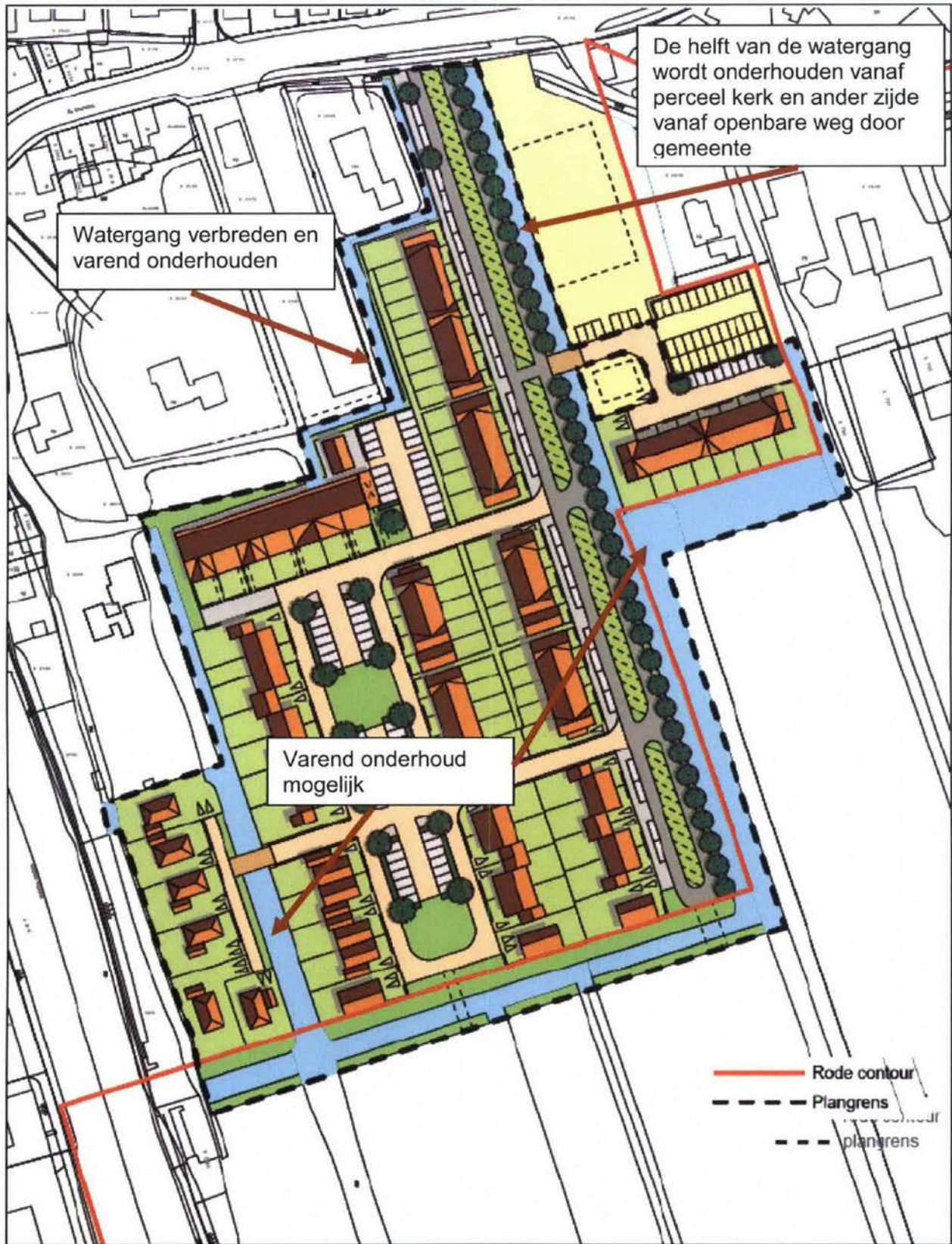
Tijdens het overleg op 1 mei 2013 heeft de gemeente toegezegd de extra ruimte (700 m<sup>2</sup>) voor watercompensatie ten zuiden van het plangebied te realiseren. Wij willen u vragen om in de toelichting van het bestemmingsplan een kaartje van dit waterbergingsgebied op te nemen. Een belangrijke voorwaarde vanuit onze Keur is dat de watercompensatie wordt gegraven, voordat de planontwikkeling start. De locatie van waterberging moet bekend zijn, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

#### Beheer en onderhoud tertiaire watergangen

In het plangebied ligt een aantal watergang aan de achterzijde van woningen (zie volgende pagina). De gemeente is voornemens om de werkzaamheden aan de watergang door de bewoners zelf te laten uitvoeren. Het waterschap gaat hiermee niet akkoord. Dit vanwege uiteenlopende redenen:

- uit onze ervaringen blijkt dat in gevallen waar meerdere individuele eigenaren verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van een watergang, de watergang op termijn in een slechtere onderhoudstoestand verkeert, en het voor het waterschap veel tijd en energie kost om de juiste eigenaren aan te schrijven en het onderhoud uiteindelijk af te dwingen;
- het onderhoud van kavels en sloten in het landelijk gebied ligt van oudsher bij aangelanden (veelal agrariërs). Vaak gaat het om individuele eigenaren in agrarisch gebied. Deze agrariërs hebben vaak zelf de middelen en kunde om het onderhoud (maaien en baggeren) uit te voeren. Wij vinden het niet realistisch om te verwachten dat deze particulieren de kennis en middelen hebben om het onderhoud (maaien en baggeren) van een meer dan vijf meter brede watergang uit te voeren. Wij zijn van mening dat de watergang, evenals de wegen en groenstroken, onderdeel is van de openbare ruimte in het plangebied. De gemeente is volgens ons dan ook verantwoordelijk voor het uitvoeren van het onderhoud.
- het levert scheve verhoudingen op met woningen in het plangebied waar de gemeente wél het varend onderhoud doet;
- het is onwenselijk dat het waterschap burgers moet aanspreken bij achterstallig onderhoud, terwijl het nieuwbouwplan makkelijk is aan te passen door de watergangen te verbreden en het onderhoud varend uit te voeren.

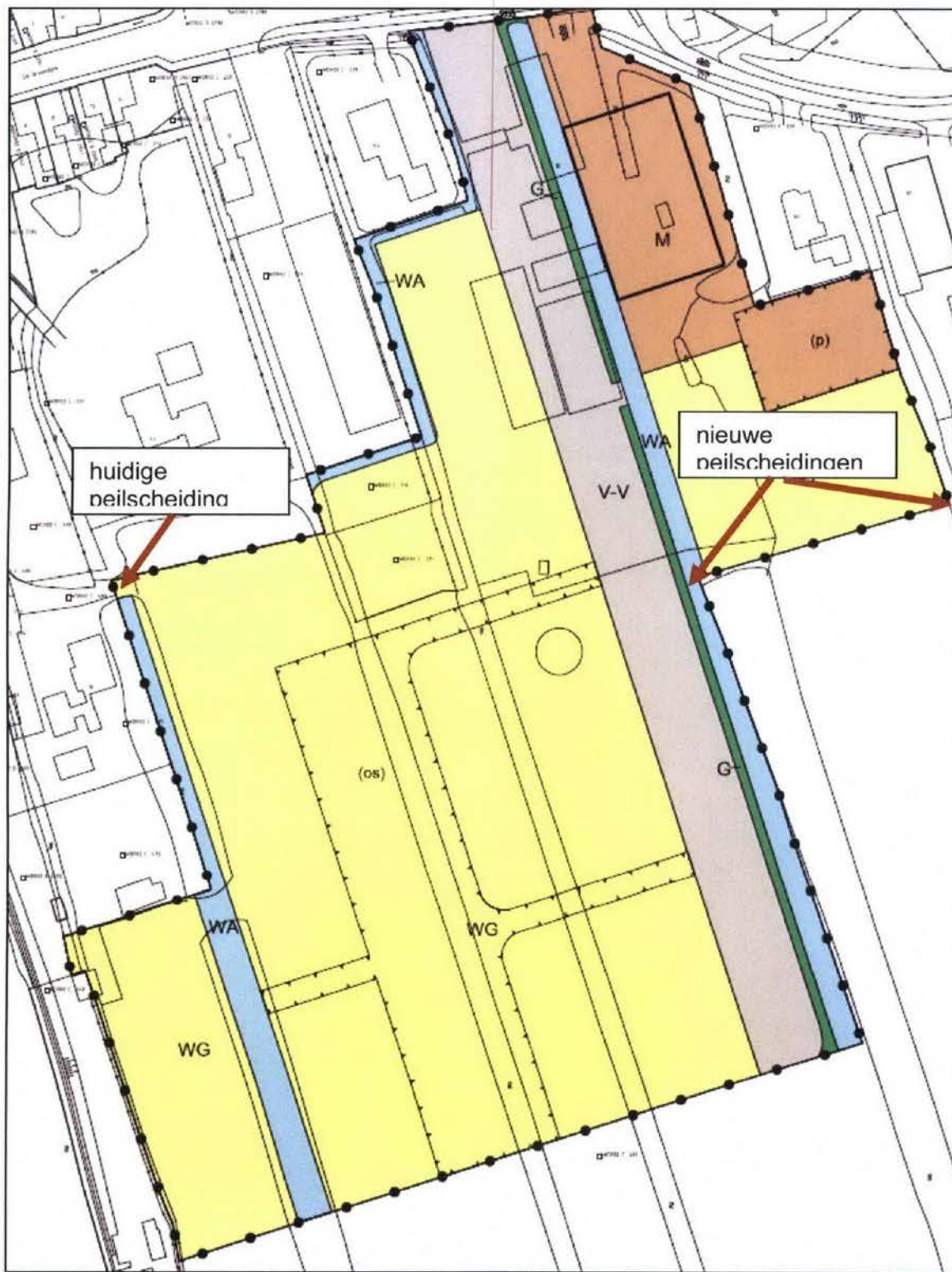
Wij vragen u om het plan aan te passen, door de watergang (zie afb. 5) te verbreden. De gemeente kan daardoor het water varend onderhouden. Wij vragen u de wijze van onderhoud voor de verschillende watergangen in de toelichting van het bestemmingsplan te beschrijven. In afbeelding 5 hebben wij de aandachtspunten ten aanzien van beheer en onderhoud op de plankaart weergegeven.





### Bestaande en nieuwe peilscheidingen

Het plangebied bestaat uit twee verschillende peilgebieden (zie afb. 6). Bij de verdere uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met dit waterpeil. Er moeten kunstwerken aangelegd worden om de peilscheiding effectief te maken. De kunstwerken moeten bereikbaar zijn via de openbare ruimte.



Afb. 6. Huidige en nieuwe peilscheidingen.



### Overige, tekstuele opmerkingen

- Wij verzoeken u om de volgende tekstpassage toe te voegen aan de waterparagraaf:  
*“Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs een watergang is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief de Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld. Ook tijdelijke onttrekkingen van grondwater tijdens bouwwerkzaamheden zijn vergunningsplichtig, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op oppervlaktewater. Een watervergunning moet worden aangevraagd indien: er onttrekking van meer dan 100m<sup>3</sup>/h en/of langer dan een half jaar en/of op meer dan 9 meter diepte plaatsvindt. Let op dat de procedure voor vergunningaanvraag een half jaar kan duren. Indien geen Watervergunning hoeft te worden aangevraagd, kan nog wel een melding nodig zijn. Ook rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingplichtig in het kader van de Waterwet.”*
- In het plangebied liggen tertiaire watergangen. Wij vragen u om de volgende tekstpassage toe te voegen: *“Bij tertiaire watergangen is een beschermingszone, van twee meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Binnen deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing”.*

### **Verdere uitwerking van het plan**

Wij vragen u om bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met drooglegging en ontwateringsdiepte. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van belang om grondwateroverlast op het terrein te voorkomen. Het waterschap adviseert om een ontwateringsdiepte (verschil tussen maaiveldhoogte en gemiddeld hoogste grondwaterstand) van minimaal 0,7 m (woningen met kruipruimte) en minimaal 0,3 meter (woningen zonder kruipruimte) aan te houden.

Daarnaast is het van belang dat het vloerpeil ca. 20 cm hoger ligt dan het straatpeil.

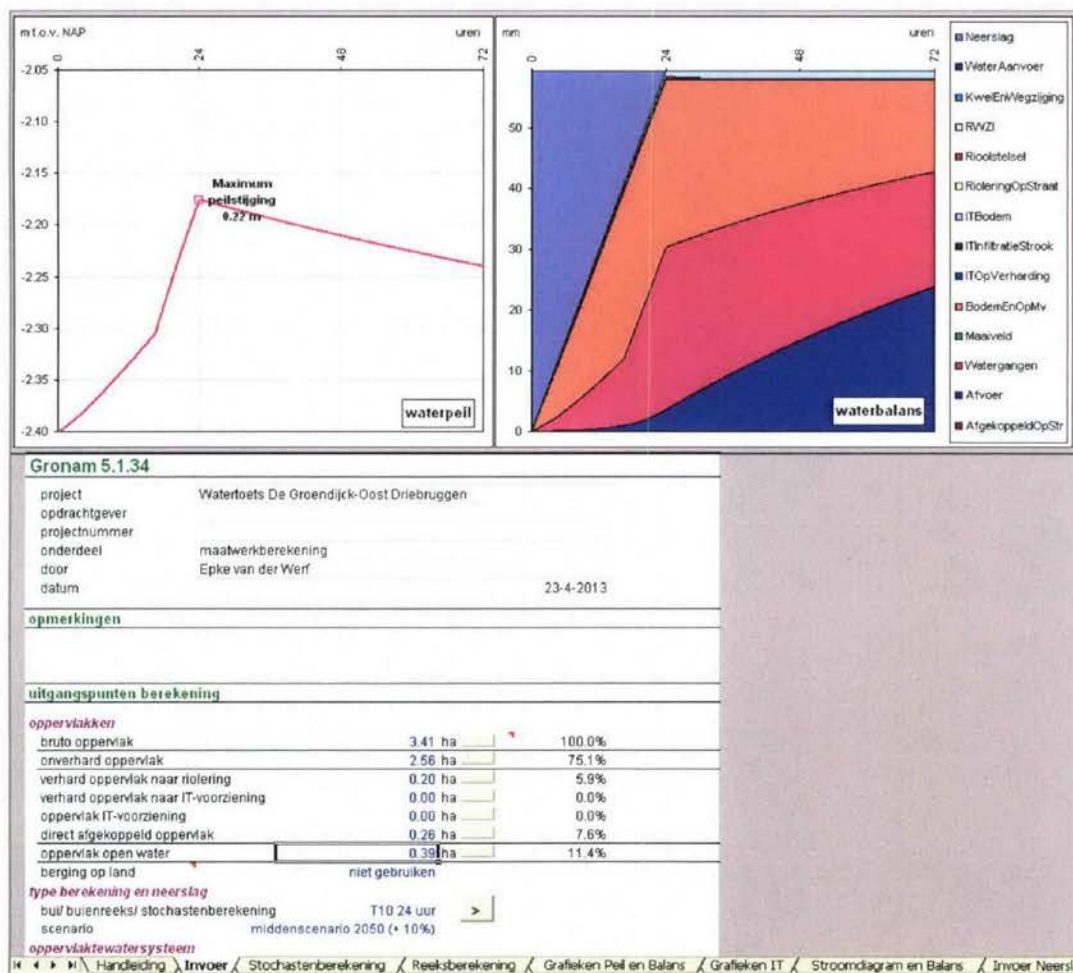




## Bijlage 2. Maatwerkberekening watercompensatie

### Inleiding

Het bestemmingsplan De Groendijk-Oost voorziet in de bouw van maximaal 86 woningen aan de zuidkant van Driebruggen. De toename verhard oppervlak bedraagt ca. 10.000 m<sup>2</sup> (9855 m<sup>2</sup>), waardoor een maatwerkberekening nodig wordt geacht, ook gezien de gevoeligheid van het gebied voor wateroverlas.

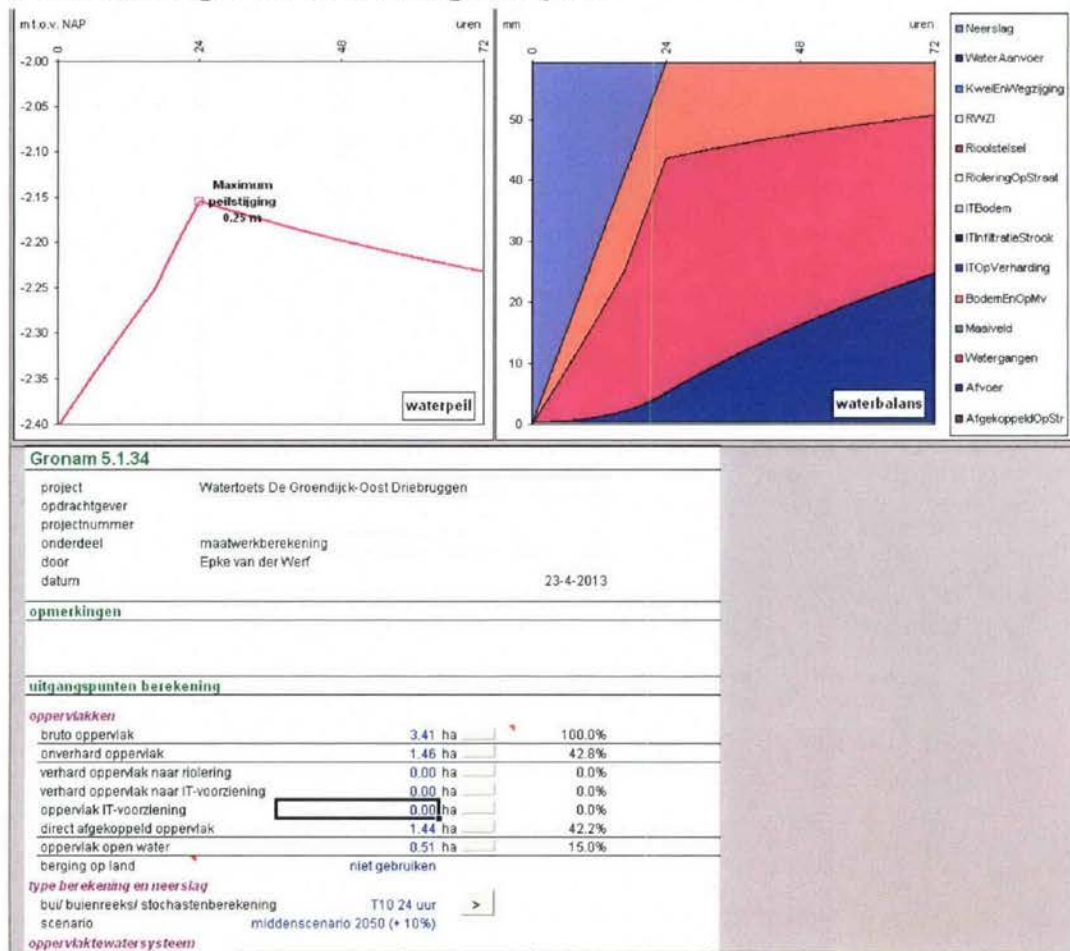


### Bestaande situatie

Met een toegestane afvoer van maximaal 1,5 l/s/ha stijgt de waterstand maximaal 0.22 m.



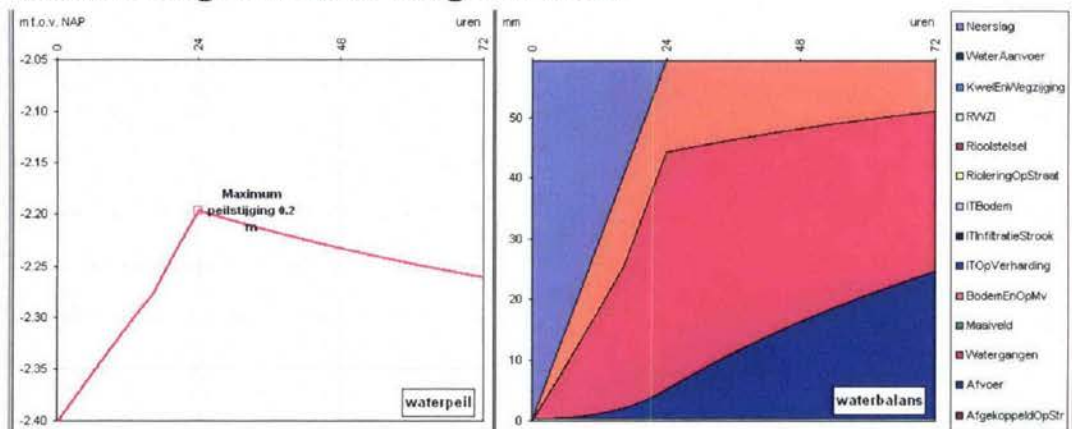
## Toekomstige situatie volgens plan



De waterstand stijgt nu 0,25 m, dus te veel. De afvoer komt sneller op gang, en er is te weinig wateroppervlak om de versnelde afvoer te kunnen opvangen. De compensatie is 10% en de demping is niet volledig gecompenseerd.



## Toekomstige situatie volgens Keur



### Gronam 5.1.34

project: Watertoets De Groendijk-Oost Driebruggen  
 opdrachtgever:  
 projectnummer:  
 onderdeel: maatwerkberekening  
 door: Epke van der Werf  
 datum: 23-4-2013

### opmerkingen

### uitgangspunten berekening

#### oppervlakken

bruto oppervlak	3.41 ha	100.0%
onverhard oppervlak	1.40 ha	41.1%
verhard oppervlak naar riolering	0.00 ha	0.0%
verhard oppervlak naar IT-voorziening	0.00 ha	0.0%
oppervlak IT-voorziening	0.00 ha	0.0%
direct afgekoppeld oppervlak	1.38 ha	40.5%
oppervlak open water	0.63 ha	18.5%
berging op land	niet gebruiken	

#### type berekening en neerslag

bul/buienreeks/ stochastische berekening: T10 24 uur  
 scenario: middenscenario 2050 (+10%)

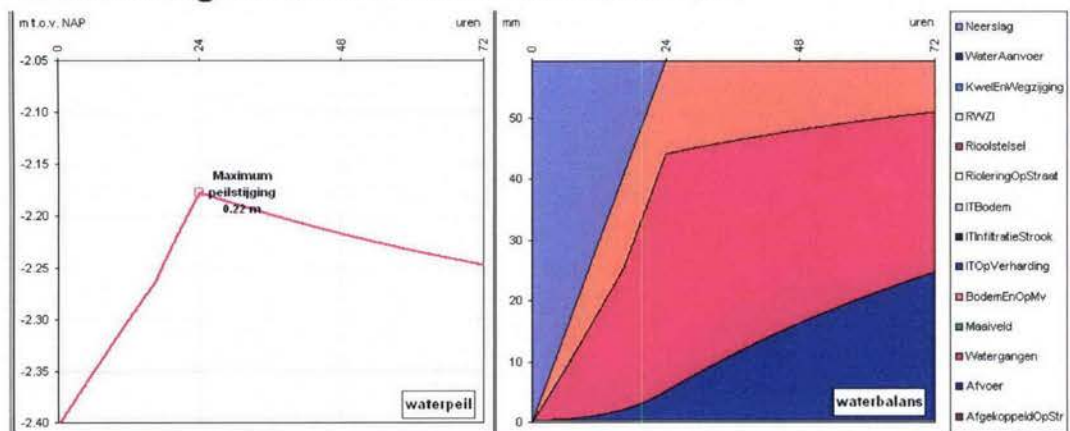
#### oppervlaktewater systeem

Handleiding \ Invoer \ Stochastische berekening \ Reeks berekening \ Grafieken Peil en Balans \ Grafieken IT \ Stroomdiagram en Balans \ Invoer Neerslag

Met 15% compensatie en gehele compensatie van de demping is er meer open water. De versnelde afvoer (ook van de neerslag op open water) kan ruimschoots worden opgevangen, waardoor de waterstand minder stijgt dan in de huidige situatie.



## Toekomstige situatie minimaal Stand still



**Gronam 5.1.34**

project Waterloets De Groendijck-Oost Driebruggen

opdrachtgever

projectnummer

onderdeel maatwerkberekening

door Epke van der Werf

datum 23-4-2013

**opmerkingen**

**uitgangspunten berekening**

**oppervlakken**

bruto oppervlak	3.41 ha	100.0%
onverhard oppervlak	1.42 ha	41.6%
verhard oppervlak naar riolering	0.00 ha	0.0%
verhard oppervlak naar IT-voorziening	0.00 ha	0.0%
oppervlak IT-voorziening	0.00 ha	0.0%
direct afgekoppeld oppervlak	1.42 ha	41.6%
oppervlak open water	0.57 ha	16.7%
berging op land	niet gebruiken	

**type berekening en neerslag**

bui/buienreeks/ stochastische berekening T10 24 uur >

scenario middenscenario 2050 (+10%)

**oppervlaktewater systemen**

Handleiding  Invoer  Stochastische berekening  Reeksberekening  Grafieken Peil en Balans  Grafieken IT  Stroomdiagram en Balans  Invoer Neerslag

De minimale hoeveelheid open water is 5700 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt net voldaan aan het stand still principe. Dit is bijna 700 m<sup>2</sup> meer dan nu in het plan zit. Het komt neer op 1771 m<sup>2</sup> nieuw open water, waarvan ca 900 voor de demping, en 871 voor het verharde oppervlak, oftewel 9%.

Hollands Midden

**BRANDWEER**

Gemeente Bodegraven - Reeuwijk

Zaaknummer ..... 20076

31 MEI 2013

Registratienummer IN/ 27428



Aan het College van burgemeester en wethouders  
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk  
t.a.v. De Heer D van Deursen  
Postbus 401  
2410 AK BODEGRAVEN

Portugalweg 6  
2411 PR Bodegraven  
Postbus 1123  
2302 BC Leiden  
Telefoon (088) 246 5000  
Fax (088) 246 5001  
info@brandweer.vrhm.nl  
www.brandweer.nl/hollandsmidden

**29 MEI 2013**

Verzonden

Datum	27 mei 2013	Contactpersoon	W. van de Bildt	Bijlage	-
Zaak kenmerk	Z-2013-025111	Telefoon	088-2466071		
Ons kenmerk	UIT-2013-029629	E-mail	info@brandweer.vrhm.nl		
Uw kenmerk	Mail	Onderwerp	voorontwerpbestemmingsplan De Groendijk-Oost, Driebruggen		
Uw brief van	15 mei 2013				

Graag bij correspondentie zaak kenmerk, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

Geacht college,

In uw Brief van 23 mei 2013 heeft u de Veiligheidsregio Hollands Midden verzocht om advies uit te brengen in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan De Groendijk-Oost, Driebruggen. Het gemeentebestuur is als bevoegd gezag verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid en beleid met betrekking tot rampenbestrijding. Het advies van de veiligheidsregio kan het bevoegd gezag ondersteunen bij de afweging rondom veiligheid. Het advies geeft inzicht in de voorbereiding op en de bestrijding van zware ongevallen en rampen, alsmede de beperking van het ontstaan en de effecten daarvan. Vanuit de diverse belangen maakt het gemeentebestuur uiteindelijk een eigen afweging omtrent veiligheid.

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan De Groendijk-Oost, Driebruggen deel ik u mede dat voornoemd bestemmingsplan mij geen aanleiding geeft tot het geven van een reactie in het kader van externe veiligheid. Ten behoeve van een adequate hulpverlening wil ik u ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorziening het volgende meegeven voor bij de verdere uitwerking van het plangebied. Het plangebied is bereikbaar via twee toegangswegen. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig dient te zijn. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Specifiek voor dit plangebied betekent dit: dat de brandweer Hollands Midden betrokken willen worden bij de uitvoeringstekening. De bruggen in de woonwijk dienen een voldoende draagkracht te hebben die minimaal een brandweervoertuig van 15 ton kan dragen. Ik adviseer ten behoeve van een adequate hulpverlening met bovenstaande maatregelen rekening te houden. Verder verzoek ik u mij te informeren over de besluitvorming omtrent het voorontwerpbestemmingsplan De Groendijk-Oost, Driebruggen.

Ik ga er vanuit dat ik u met deze brief voldoende heb geïnformeerd. Heeft u nog vragen, neem dan contact op met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,  
Regionaal Commandant Brandweer Hollands Midden,  
namens deze,

P. Kompeer BBA  
Afdelingshoofd Risicobeheersing, district Gouwe IJssel

## Woningmarktanalyse Driebruggen

De woningmarkt in Driebruggen wordt hierna beschouwd door allereerst terug te kijken naar het meest recent gerealiseerde nieuwbouwproject in Driebruggen; Wierickeweide. Vervolgens wordt gekeken naar de woningmarkt in Driebruggen. Omdat de woningmarkten in Waarder en Driebruggen een relatief sterke onderlinge band hebben als gevolg van de geringe onderlinge afstand wordt bovendien gekeken naar de woningmarkt in Waarder. Op basis van voorstaande wordt gekeken naar de afzetpotentie voor nieuwbouwwoningen binnen De Groendijck-Oost.

### **Verkoop Wierickeweide**

Wierickeweide is het meest recent gerealiseerde nieuwbouwproject in Driebruggen. Het project, dat is ontwikkeld door Janssen de Jong Projectontwikkeling, bestaat uit 36 woningen. De verkoop van het project startte in mei 2009 en binnen circa 6 maanden waren 28 van de 36 woningen verkocht. Hierop werd besloten te starten met de bouw van 32 woningen. Er werd besloten om niet te starten met 4 zeer grote en daardoor, gezien de hedendaagse markt, te dure vrijstaande woningen. Momenteel wordt gewerkt aan een herontwikkeling van deze vrijstaande woningen, waardoor de realisatie van een vijftal kleinere vrijstaande woningen mogelijk wordt. Drie van de vier onverkochte woningen, die wel in aanbouw werden genomen, werden tijdens de bouw verkocht. De laatste woning werd vlak na de oplevering verkocht. In 2010 is de volledige verkoop afgerond.

In het plan zijn de volgende woningen gerealiseerd: 18 starterswoningen, 2 ruime hoekwoningen, 4 ruime tussenwoningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen.

Circa 68% van de woningen is verkocht aan inwoners van Driebruggen en Waarder. Circa 12% van de woningen is verkocht aan inwoners van woonplaatsen binnen een straal van ca. 10 kilometer rond Driebruggen. Te denken valt aan plaatsen zoals Reeuwijk, Oudewater, Woerden en Gouda. De overige 20% van de kopers kwam uit de rest van Nederland. Met name de omvang van de laatste groep is opvallend groot te noemen als deze wordt afgezet ten opzichte van andere vergelijkbare nieuwbouwprojecten in Nederland. Hier worden over het algemeen percentages van circa 5% waargenomen. De omvang van deze groep is hoofdzakelijk te verklaren door de aantrekkingskracht die de kerk in Driebruggen heeft.

In een later stadium zijn binnen het plangebied nog eens vier starterswoningen gerealiseerd door Goudriaan-Jongerius. Deze vier woningen waren voor de start van de bouw verkocht. De kopers kwamen allen uit Driebruggen en Waarder.

### **Driebruggen**

#### Verkochte woningen na 1 januari 2012

In Driebruggen zijn vanaf 1 januari 2012 tot heden binnen de bestaande woningvoorraad in totaal 15 woningen verkocht. Naast deze woningen zijn er 4 nieuwbouwappartementen verkocht boven de in aanbouw zijnde winkels aan de Kerkweg.

De onderverdeling van de verkochte woningen in de bestaande bouw is als volgt:

Type	Aantal	Gemiddelden			
		Grootte	Koopsom	Prijs p/m <sup>2</sup>	Looptijd
Tussenwoningen	8	105 m <sup>2</sup>	€ 175.400	€ 1.663	175
Hoekwoningen	1	118 m <sup>2</sup>	€ 243.000	€ 2.059	49
2 <sup>^</sup> 1 kapwoning	1	178 m <sup>2</sup>	€ 327.500	€ 1.840	374
Vrijstaand	3	147 m <sup>2</sup>	€ 405.000	€ 2.761	137

In dit overzicht zijn 13 woningen opgenomen. Naast deze 13 woningen zijn er 2 tussenwoningen in Driebruggen verkocht met een koopstimuleringsregeling (Koop Goedkoop regeling). Hierbij wordt enkel de opstal gekocht en wordt de grond gepacht van Woningbouwvereniging Reeuwijk. Voor een juiste vergelijking zijn deze twee woningen achterwege gelaten.

#### Aanbod heden

Het aanbod bestaat momenteel uit 13 woningen. Bestaande uit 1 maisonnette, 3 tussenwoningen, 2 hoekwoningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen.

#### **Waarder**

#### Verkochte woningen na 1 januari 2012

In Waarder zijn vanaf 1 januari 2012 tot heden in de bestaande woningvoorraad in totaal 12 woningen verkocht.

De onderverdeling van de verkochte woningen is als volgt:

Type	Aantal	Gemiddelden			
		Grootte	Koopsom	Prijs p/m <sup>2</sup>	Looptijd
Tussenwoningen	4	122m <sup>2</sup>	€ 206.625	€ 1.697	153
Hoekwoningen	1	129m <sup>2</sup>	€ 190.000	€ 1.473	59
2 <sup>^</sup> 1 kapwoning	3	136m <sup>2</sup>	€ 331.670	€ 2.439	185
Vrijstaand	4	175m <sup>2</sup>	€ 417.750	€ 2.397	57

#### Aanbod heden

Het aanbod bestaat momenteel uit 13 woningen. Bestaande uit 4 tussenwoningen, 2 hoekwoningen, 3 twee-onder-een-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen.

#### **Afzetpotentie**

De komende jaren worden er naast De Groendijk-Oost in Driebruggen – voor zover bekend – geen andere nieuwbouwprojecten ontwikkeld. Behoudens mogelijk de vrijstaande woningen in Wierickeweide. In Waarder staat – voor zover bekend – alleen de tweede fase van Maxima in de planning (hoofdzakelijk vervangende appartementen in de huursector voor het bejaardencentrum Kerverland en circa 6 eengezinswoningen). Maxima kan dan ook niet als concurrerend worden beschouwd.

In Waarder en Driebruggen zijn in ruim een jaar in totaal 31 woningen verkocht. Dat is meer dan het huidige aanbod van 26 woningen. Dit kan als zeer uitzonderlijk worden gekwalificeerd en geeft aan dat de woningmarkt in deze kernen goed functioneert. De verhouding in omringende plaatsen ligt totaal anders. In Oudewater staan bijvoorbeeld 191 woningen te koop, terwijl in de afgelopen periode slechts 68 woningen zijn verkocht. In Haastrecht zijn er 13 verkochte woningen ten opzichte van 64 te koop staande woningen.

De woningmarkt in Waarder en Driebruggen functioneert dus goed. De verklaring kan onder andere worden gezocht in de gemiddelde huishoudensgrootte, die afgezet ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde hoger is; 2,8 in Driebruggen ten opzichte van 2,2 in Nederland (bron: CBS, 2009). Verklaring hiervoor is de religieuze achtergrond van de dorpen. Wat meteen ook de reden is dat men, indien mogelijk, graag in het dorp blijft wonen.

Uit de ervaringen met Wierickeweide is niet alleen gebleken dat inwoners van Waarder en Driebruggen graag in hun woonplaats blijven wonen. Er is ook gebleken dat de in de dorpen aanwezige kerken een grote aantrekkingskracht hebben op kopers die elders uit het land komen. Binnen De Groendijck-Oost zal een nieuwe kerk met in potentie 700 zitplaatsen gerealiseerd worden. De realisatie van de nieuwe kerk zal mogelijk ook kopers van buiten de dorpen met zich meebrengen.

### Conclusie

Gezien de goed functionerende woningmarkt in zowel Driebruggen als Waarder, de behoefte om in de dorpen te blijven wonen, het ontbreken van (concurrerende) nieuwbouwprojecten in de dorpen en de aantrekkingskracht van de (nieuwe) kerken zijn er kansen voor een goede afzet van nieuwbouwwoningen binnen De Groendijck-Oost.

De vrije sector nieuwbouwwoningen zullen in kleine aantallen op de markt moeten worden gebracht om de goed functionerende markt niet te verstoren. Hierbij moet gedacht worden aan circa 10 tot 15 woningen per jaar. Binnen deze aantallen zal er een diversiteit aan woningtypen moeten worden aangeboden, waarbij, gezien de ontwikkeling van Wierickeweide, voorlopig niet op vrijstaande woningen dient te worden ingezet. Op deze wijze wordt er ontwikkeld en gebouwd voor de (kwalitatieve) vraag die er is.

Om aan te kunnen blijven sluiten bij de vraag die er is zal er worden gewerkt met een globaal bestemmingsplan en een stedenbouwkundig kader. Dit geeft de ruimte om, binnen de gestelde kaders, de plannen bij te sturen naar gelang de markt dit wenst.

Naast de afzetpotentie voor vrije sector nieuwbouwwoningen is er, zoals ook geconcludeerd wordt in de woningmarktanalyse van Companen d.d. 23-09-2011, ruimte voor sociale (huur)woningen. Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft aangegeven dat zij op basis van haar strategisch voorraadbeleid binnen De Groendijck-Oost mogelijkheden ziet voor de doelgroepen starters en ouderen. Op dit moment wordt gedacht aan circa 20 woningen in het sociale segment.





**Legenda**

- Openbaar groen
- Boom
- Indicatie speelplaatsen
- Haag

**Groen en speelplekken**

Het stedenbouwkundig plan krijgt een groene uitstraling, waarbij het groen tevens een visuele relatie legt met het landelijk gebied.

De laan, die als entree dient, heeft een breed, groen profiel met statige bomen. Deze laan vormt tevens de ruimtelijke verbinding met het landgoed dat mogelijk in de toekomst ten zuiden van het plangebied wordt gerealiseerd. Op de erfgronden en rondom de parkeercoffers komen robuuste groene hagen. Midden in het woongebied komt een centrale open ruimte die ingericht wordt als verblijfsruimte en plek om elkaar te ontmoeten. Deze ruimte biedt uitzicht op de open polder en legt een ruimtelijke relatie tussen de nieuwe woonbuurt en de landelijke omgeving. De relatie kan worden versterkt door het gebruik van gebiedseigen beplanting.

*Speelplekken*

De centrale open ruimte biedt een tweetal plekken die ingericht kunnen worden voor kinderen. Hierbij wordt er van uitgegaan dat in de wijk voorzieningen gerealiseerd worden voor de doelgroepen 0 tot 6 jaar (speeltoestellen) en 6 tot 12 jaar (trapveldje). Voor oudere kinderen (12 tot 18 jaar) is een ruime speelvoorziening aanwezig aan de Groendijk bij de oostelijke entree van het dorp.



Referentie robuuste groene hagen met bomen



**Legenda**

- Oppervlakte water behouden
- Oppervlakte water gedempt
- Oppervlakte water nieuw

**Water**

Om het stedenbouwkundig plan te realiseren zullen twee sloten worden gedempt. Het verlies aan oppervlaktewater wordt gecompenseerd door het graven van nieuwe sloten. Daarnaast wordt binnen de plangrens 15% van de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd in de vorm van nieuw water.

*Bruggen en duikers*

In het plan zijn verschillende bruggen en/of duikers opgenomen. De vormgeving van deze kunstwerken zal worden uitgewerkt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Als uitgangspunt wordt hierbij gehanteerd dat de kunstwerken robuust en gebiedseigen moeten zijn.



Referentiebeeld inrichting waterpartijen ter plaatse van bredere waterpartijen

Verhard oppervlak – bestaand	Verhard oppervlak – nieuw	Verhard – toegenomen	Water – bestaand	Water vereist (= water bestaand + 0,15*toegenomen verhard)	Water gerealiseerd	Check	Check_Positief/Negatief
4576	14512	9936	3894	5384,4	5421	36,6	P

Toetsing waterbalans (alle cijfers in m²)



Referentiebeeld inrichting waterpartijen

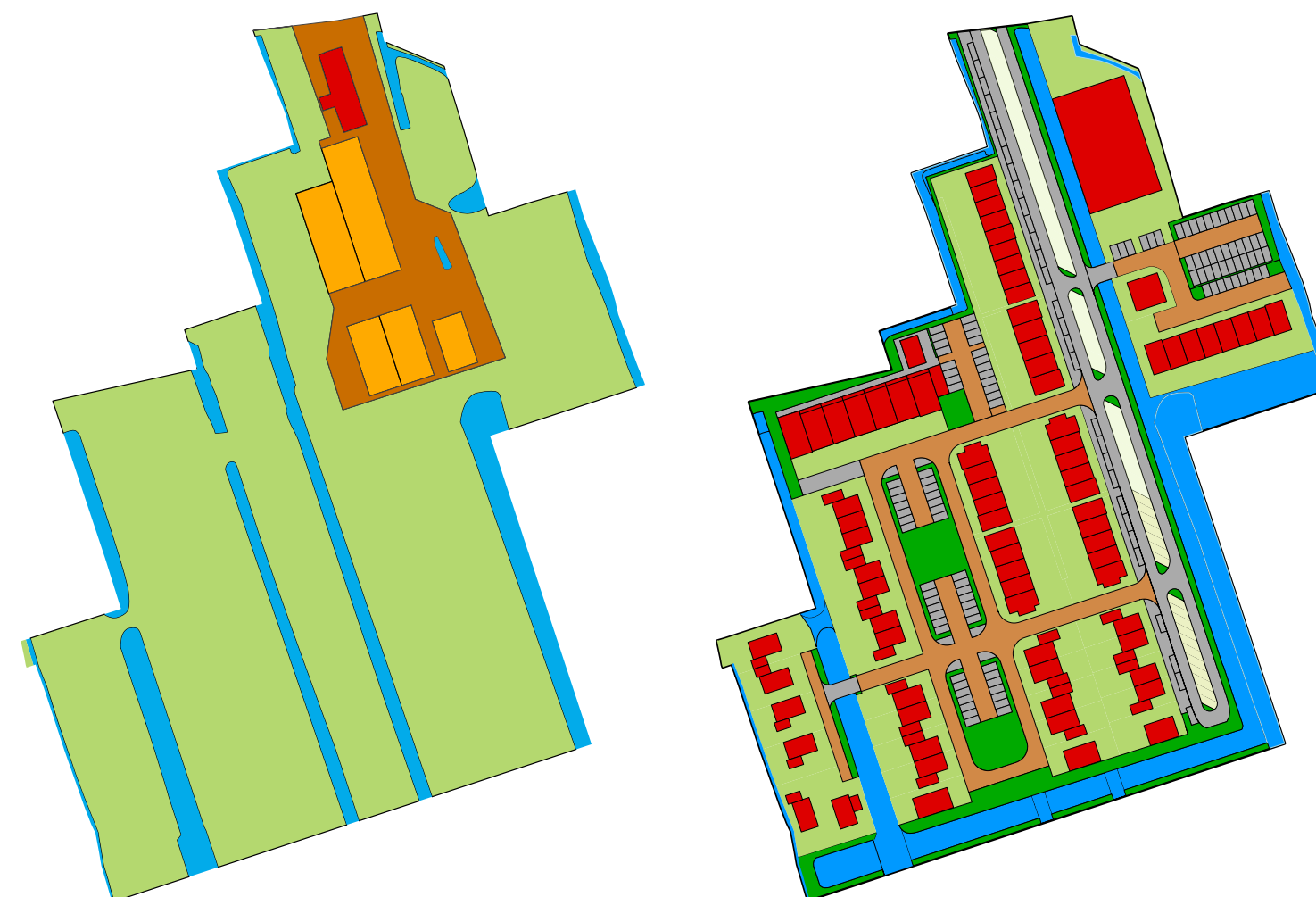
### Watercompensatie - overzicht

De berekening van het bestaande en het toekomstige verhard oppervlak is gebaseerd op de tekeningen op de pagina hiernaast. Hierbij geldt als kanttekening dat de oppervlakte van de bestaande sloten, evenals de bestaande verhardingen, zijn afgeleid van een luchtfoto, in combinatie met de GBKN. Toekomstige inmetingen van het terrein kunnen leiden tot een meer gedetailleerde berekening van de waterhuishouding.

Onderstaande tabel geeft een weergave van de berekening van de watercompensatie zoals die bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is gehanteerd.

omschrijving	Bestaand in m2	totaal m2 bestaand	nieuw in m2	totaal m2 nieuw
<b>bebouwd</b>				
boerderij met opstallen	1741		0	
woningen	241		5264	
kerkgebouw	0		1105	
subtotaal	1982		6369	
<b>onbebouwd</b>				
erfverharding	2594		0	
wegen en parkeren	0		8143	
subtotaal	2594		8143	
subtotaal verhard		4576		14512
<b>onbebouwd verhard</b>				
groen openbaar	0		3220	
halfverharding	0		1027	
tuin/erf	25677		9967	
water	3894		5421	
subtotaal onverhard		29571		19635
<b>totaal oppervlakte</b>		<b>34147</b>		<b>34147</b>

Waterbalans - opgesteld volgens tabel uit bestemmingsplan.



Huidig ruimtegebruik

Toekomstig ruimtegebruik

#### Legenda

- erfverharding
- boerderij met opstallen
- tuin/erf
- bebouwing
- groen openbaar
- water
- wegen en parkeren
- halfverharding