



Raadsvergadering d.d.

4 november 2014

Vraag toehoorder/raadslid:

■■■■■■■■■■ (GBK) vraagt naar de stand van zaken ten aanzien van de Leenheerenpolder.

Besluit/toezegging:

Hierop wordt teruggekomen.

Antwoord:

De Leenheerenpolder in Goudswaard heeft nog steeds een agrarische bestemming. Mocht de provincie in de toekomst alsnog een andere invulling hieraan willen geven, dan is een herzieningsprocedure van het bestemmingsplan nodig. De provincie beraadt zich hier nog over.

Voor de Leenheerengorzenpolder heeft Deltanatuur een verzoek ingediend en is de procedure doorlopen om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming Natuur. Tegen dit wijzigingsplan is door derden beroep ingesteld. Wij verwachten de uitspraak vóór eind februari 2015. Het is de bedoeling van Deltanatuur om in 2015 te starten met de werkzaamheden in zowel de Leenheerengorzenpolder als de buitendijkse gebieden van de Leenheerenpolder (die al de bestemming Natuur hebben). De uitspraak en de eventuele verdere beroepsprocedure wordt echter eerst afgewacht.

De grond nabij de haven van Goudswaard valt buiten de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en dus buiten het project van Deltanatuur. Dit gebied zal naar alle waarschijnlijkheid verkocht gaan worden.



Gemeente Korendijk
 Voorstraat 31
 3265 BT Piershil
 Postbus 3708
 3265 ZG Piershil
 t: 14 0186 / 088 – 647 17 00
 e: gemeente@korendijk.nl
 w: www.korendijk.nl

Stichting Scouting Suanablake

KvK 24483056



UW BRIEF VAN/KENMERK

ONS KENMERK
 KDK/08271/U.11151

BIJLAGE(N)

ONDERWERP
 toekomstige verplaatsing
 wachtschip scouting

CONTACTPERSOON
 A. van Bokkem

PIERSHIL
25 APR. 2018

U heeft met wethouder Boogaard gesproken over de situatie en afspraken tussen Scouting Suanablake en Watersportvereniging De Put. In deze gesprekken kwam ook de toekomstige verplaatsing van activiteiten van de scouting aan de orde.

Huidige situatie

Het wachtschip Hr. Ms. Van Bochove van de scouting ligt al geruime tijd naast de watersportvereniging bij jachthaven De Put aan de Nieuwendijk in Goudswaard. Het perceel is in eigendom van de watersportvereniging. Deze heeft andere plannen met dit gebied. In een overeenkomst tussen de scouting en de watersportvereniging is overeengekomen dat de scouting haar activiteiten en de ligplaats van haar wachtschip gaat verplaatsen.

Intentie

Wij hebben als college gesproken over de situatie van de scouting. Wij hebben begrepen dat op basis van de overeenkomst zowel de scouting als de watersportvereniging zich inspannen om te zoeken naar een geschikte locatie voor de scouting. Indien u de mogelijkheden heeft onderzocht en een aantal locaties in beeld heeft, dan zijn wij bereid mee te denken over het plan, de locatiekeuze en eventuele opties bij knelpunten. Mocht na toetsing een geschikte locatie naar voren komen dan zijn wij bereid de haalbaarheid te onderzoeken en mee te denken over het efficiënt doorlopen van de procedures die noodzakelijk zijn voor het daadwerkelijk realiseren van de verplaatsing.

Locatie onderzoek

Bij uw zoektocht naar een andere locatie, heeft u ook een locatie in de Leenheerenpolder in Goudswaard als optie in beeld.

Leenheerenpolder

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 21 februari 2018 uitgesproken (Uitspraak 201504578/2/R2) dat het aanwijzingsbesluit Natura 2000 Deltawateren/Haringvliet van de toenmalige Staatssecretaris van Economische Zaken zonder de Leenheerenpolder ongeldig is. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit moet voor half juli een nieuw besluit hebben genomen, dat mede bepalend zal zijn voor nieuwe ontwikkelingen in de Leenheerenpolder.

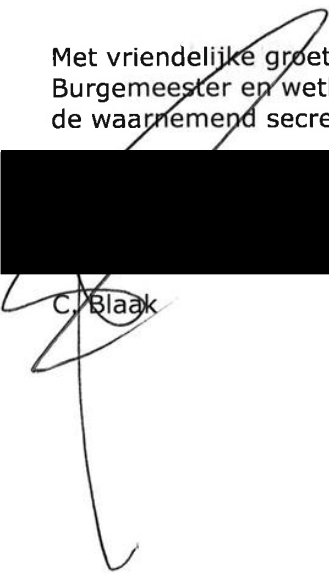
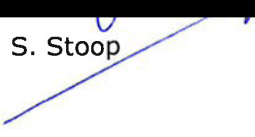
De gemeente wil zich blijven inzetten om voor de natuur en de inwoners/bezoekers het optimale voor de Leenheerenpolder te bereiken. Voor de Leenheerenpolder in Goudswaard is daarom een plan in ontwikkeling met daarin aandacht voor ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van het dorp Goudswaard, de Hoeksche Waard en de omgeving.

Voor dit gebied onderzoeken wij met diverse initiatiefnemers en grondeigenaren wat de mogelijkheden zijn voor natuurontwikkeling, recreatie en wonen. Wij zijn in gesprek met deze partijen om de mogelijkheid te onderzoeken of de scouting hierin ondergebracht kan worden. Zekerheid hierover kunnen wij echter niet geven. Vandaar dat wij u adviseren om op zoek te blijven naar alternatieve locaties om de scouting (tijdelijk) onder te brengen.

Tot slot

Als u een geschikte locatie op het oog heeft, dan horen wij dat graag van u. Wij adviseren om uw plan en beoogde locatie voor te leggen aan de gemeente. Dit kan in overleg met medewerkers van de afdeling Dienstverlening, bereikbaar via telefoonnummer 140186. Zij kunnen met u meedenken over het plan en u informeren over de benodigde vergunningen en de kans van slagen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Korendijk,
de waarnemend secretaris, de burgemeester,


C. Blaak
drs. S. Stoop

Schets van [redacted] on, Zeelenberg architectuur

[redacted] oningen.

[redacted] 50 woningen.

WNF 60 recreatiewoningen en een restaurant.



6/25

Goudswaard, 4 januari 2018.

College van gemeente Korendijk
Voorstraat
Piershil

Betreft: intentieverklaring/principe-uitspraak

GEMEENTE KORENDIJK INGEKOMEN	
5 JAN 2018 <i>ontv.</i> 05 JAN 2018	
Nummer:	<i>KDK 14086-I.15583</i>
Class. Nr.:	
Medewerker:	
Kopie naar:	



Geacht College,

De 21^e december jl. hebben we met u gesproken over de stand van zaken voor wat betreft de ontwikkelingen in de Leenheerenpolder. Dit naar aanleiding van enkele telefoongesprekken met weth. Den Boer. Bij hem is de vraag/het verzoek neergelegd of Korendijk met een ontwikkelaar, waarmee wij in gesprek zijn, een gezamenlijk intentieverklaring zou willen ondertekenen voor de herstructurering van onze locatie.

Gezien het feit dat ons verzoek als Collegestuk door het College van een antwoord zal worden voorzien lijkt het ons goed onze vraag met deze brief een formelere status te geven en de intentie beter te duiden.

Juni 2016 hebben wij een schets aan u getoond met een ontwikkeling waarbij op ons perceel een zestigtal woningen ingekleurd stonden. Dit plan is in september dat jaar ingebracht bij het project 'Leenheerenpolder' tijdens een schetsbijeenkomst. Na diverse bijeenkomsten is in maart 2017, in samenspraak met buurman [REDACTED] (WNF), de onderstaande minder gedetailleerde schets gemaakt die als basis gediend heeft voor het voorkeursscenario dat juli jl. door de gemeenteraad geaccordeerd is.

Na het raadsbesluit is het door ons ingebrachte plan nader besproken met een ontwikkelaar en we zijn met hen zo ver dat we tot zaken zouden kunnen komen waardoor er eindelijk iets kan gaan gebeuren in de polder, maar waardoor wij vooral eindelijk ons bedrijf elders voort kunnen zetten op een plek waar voor ons wel toekomstmogelijkheden zijn. Wij zijn blij met deze ontwikkeling, u ook nemen we aan en we vragen uw medewerking voor het vervolg.

Er is behoefte aan enige zekerheid ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan voordat er allerlei kosten gemaakt worden in de vorm van onderzoeken naar; de vraag naar woningen, archeologie, het uitsplitsen naar type woning, de verkeersafwikkeling, bodemmilieu onderzoek etcetcetc. Concreet wil de ontwikkelaar samen met het College middels een intentieverklaring vastleggen; *dat de ontwikkelaar de wens heeft om het plan van Zeelenberg door te ontwikkelen en uit te voeren. Dat daartoe getracht zal worden om tot een bestemmingswijziging te komen. Dat Korendijk mee wil/zal werken aan alle procedures en onderzoeken om tot realisatie van het onderstaande plan te komen (waar het de 3,5ha van ons betreft). Waarbij gemeente Korendijk aan geeft dat er een vijftig á zestig woningen gebouwd mogen worden.*

In 'vliegwielen de Leenheerenpolder' zijn een aantal projecten samengebracht die elkaar kunnen versterken. Of en op welke wijze er samengewerkt kan of zal worden met andere partijen, zal mede afhankelijk zijn van de snelheid/gelijktijdigheid waarmee dit en de andere projecten opgepakt zullen worden.

Mochten er vragen zijn dan zijn we uiteraard graag bereid eea nader toe te lichten. Wij wachten op uw spoedige en positieve reactie, we spreken elkaar in alle geval 25 januari.

Met vriendelijke groet, [REDACTED]

Goudswaard

**Gemeente Korendijk**

Voorstraat 31
3265 BT Piershil
Postbus 3708
3265 ZG Piershil
t: 14 0186 / 088 – 647 17 00
e: gemeente@korendijk.nl
w: www.korendijk.nl

IBAN NL52 BNGH 0285019465
IBAN NL41 INGB 0000009952
BTW NL00681784.B01
KvK 24483056



UW BRIEF VAN/KENMERK
4 januari 2018/

ONS KENMERK
KDK/14086/I.15583

BIJLAGE(N)

ONDERWERP
Ontvangstbevestiging

CONTACTPERSOON

PIERSHIL
- 8 JAN 2018

Hierbij bevestig ik namens het College van burgemeester en wethouders de ontvangst van uw bericht van bovenvermelde datum met als onderwerp: 'Intentieverklaring / principeuitspraak over de ontwikkeling van de Leenheerenpolder te Goudswaard'.

Wij hebben uw bericht geregistreerd onder kenmerk KDK/14086/I.15583. Het is in behandeling bij de afdeling Ontwikkeling en Beheer.

U krijgt zo spoedig mogelijk bericht.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Korendijk,

afdeling Bedrijfsvoering

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 12 juli 2018 08:12
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: [DL13760001] Leenheerenpolder getekende overeenkomsten
Bijlagen: Intentieovereenkomst Blokland -Nm getekend.pdf; Intentieovereenkomst Blokland -WNF getekend.pdf; Intentieovereenkomst Blokland -Gemeente getekend.pdf; volledig getekende koopovereenkomst Blokland-Nm.pdf

Hoi [REDACTED]
 Hierbij ook nog andere overeenkomsten en een belangrijke mail over de Leenheerenpolder. Wil jij dit in DIV verwerken bij de overeenkomst die je gisteren van mij hebt ontvangen? Een ander optie is dat je mij het betreffende nummer doorgeef. Dan zal ik het zelf regelen.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Projectleider/Teamcoördinator Ruimte
 Afwezig: vrijdag



E [REDACTED]
W www.korendijk.nl

Adres
 Voorstraat 31
 3265 BT Piershil
 Postbus 3708
 3265 ZG Piershil

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 11 juli 2018 14:14
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: [DL13760001] Leenheerenpolder getekende overeenkomsten

Heren,

Hierbij zend ik u de door alle partijen ondertekende overeenkomsten toe. Het is voor wat betreft de IO niet de meest chique manier om dezelfde overeenkomst steeds apart door partijen getekend te hebben. Het heeft immers de voorkeur om één exemplaar te hebben met daarop ieders handtekening. Door omstandigheden binnen dit project met de aanvankelijke de wens van de Natuurmonumenten om zelf tot koop over te gaan, maar daarvoor in verband met de woningbouwmogelijkheden niet voldoende geld voor konden genereren, de betrokken grondeigenaren die bij voorkeur met een projectontwikkelaar wilde zaken doen, de onzekerheid over de Natura 2000 begrenzing, het vertrouwen tussen de oorspronkelijke projectteamleden en het nieuwe lid de projectontwikkelaar vastleggen in een Intentieovereenkomst en ook nog het veiligstellen van de mogelijkheid van bouwen van 9 appartementen/ 4 woningen en 2 appartementen is dit echter niet gelukt. Niettemin is een voor dit moment optimaal resultaat beschikbaar. De projectteamleden WWF NL, Nm, Blokland (= Bouwbedrijf Gebroeders Blokland B.V. en B.G.B. Grondbedrijf B.V.) en gemeente Korendijk hebben de Intentieovereenkomst getekend. Daarnaast hebben Blokland en Nm de koopovereenkomst getekend waarbij de onverdeelde helft van de boerderij van F. Ampt c.s. is gekocht. Deze overeenkomst ligt reeds ter afwikkeling bij notaris Koppelaar te Sliedrecht. Blokland heeft per mail medegedeeld dat zij overeenstemming heeft bereikt over de aankoop van het gehele bedrijf [REDACTED] Ter afdichting van het dossier ontvang ik nog graag de overeenkomsten tussen Blokland en deze partijen. Eventuele bedrijfsgevoelige informatie mag in die overeenkomsten zijn doorgehaald.

De navolgende stappen volgen mijns inziens.

1. Ontvangst getekende overeenkomst tussen Blokland en [REDACTED] zijn B.V. 's en [REDACTED];
2. Aktepassering [REDACTED] en zijn B.V. 's ☐ ☒ Blokland ☐ ☒ 1/2 onverdeeld aan Nm;
3. Opstarten nieuw projectteam overleg bestaande uit partijen uit IO plus de provincie Zuid Holland;
4. Opstellen Samenwerkingsovereenkomst tussen partijen van het nieuwe Projectteam.
5. Verrichten van onderzoeken;
6. Opstellen bestemmingsplan (vaststelling/onherroepelijk uiterlijk 31 december 2020);

7. Uitvoering.

Ik begreep dat [REDACTED] de projectleider bij Natuurmonumenten het voortouw zal nemen in de opstart van het overleg. Zodra hij van vakantie terug is, zal hij hiertoe de contacten leggen.

Ik vertrouw erop u hiermede vooralsnog van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

De Lorijn raadgevers o.g.

Postadres: Postbus 145, 6650 AC Druten | Bezoekadres: Geerstraat 8 Druten

T: 0487-512147 | F: 0487-517586 | [REDACTED]

INTENTIEOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Bouwbedrijf Gebroeders Blokland B.V. gevestigd aan de Moerbeij 5 te 3371 NZ Hardinxveld-Giessendam te dezen vertegenwoordigd haar bestuurder de heer René Paul Biesheuvel, geboren op 16 augustus 1964 te Rotterdam, hierna te noemen "**Blokland**";
en
2. Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten, gevestigd aan Noordereinde 60 te 1243 JJ 's-Graveland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur, de heer Teelen Jan Wams, geboren op 21 september 1959 te 's-Hertogenbosch, hierna te noemen "**Natuurmonumenten**";
3. De gemeente Korendijk, gevestigd aan de Voorstraat 31 te 3265 BT Piershil, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Paulus Boogaard, geboren op 5 oktober 1969 te Goudswaard, hierna te noemen Gemeente Korendijk;
4. Stichting Het Wereld Natuur Fonds-Nederland, gevestigd aan de Dribergseweg 10 te 3708 JB Zeist, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Kirsten Schuijt, CEO, hierna te noemen "WWF NL".

Ondergetekenden hierna tezamen te noemen: "**(de) partijen**"

Overwegende dat:

- de percelen van [REDACTED] g [REDACTED] aangekocht zijn door Blokland, zoals op de bijgevoegde schets is aangegeven;
- de gebiedsvisie op 4 juli 2017 in de gemeenteraad is vastgesteld;
- Blokland en Natuurmonumenten een koopovereenkomst hebben waarbij zij gezamenlijk eigenaar worden van de percelen van [REDACTED] kadastraal bekend als de gemeente Goudswaard, [REDACTED] zoals op de bijgevoegde schets is aangegeven.
- het vlekkenplan onderdeel is van de gebiedsvisie Leenheerenpolder, dat dient als kader voor de ontwikkeling van de Leenheerenpolder;
- de Raad van State het besluit van de staatssecretaris van Economische Zaken van 28 april 2015, kenmerk PDN/2015-109, tot aanwijzing van het Natura 2000-gebied "Haringvliet" voor zover de Leenheerenpolder niet is opgenomen binnen dit gebied op 21 februari 2018 heeft vernietigd (Uitspraak 201504578/2/R2, ECLI:NL:RVS:2018:603);
- de Raad van State de staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat opdraagt om binnen 20 weken na de uitspraak van 21 februari 2018 een nieuw besluit te nemen omtrent de begrenzing van het Natura 2000-gebied "Haringvliet", met inachtneming van deze uitspraak, de uitspraak van de Afdeling van 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1351, en het arrest van het Hof van Justitie van 19 oktober 2017, ECLI:EU:C:2017:774. De Staatsecretaris dient dit besluit derhalve uiterlijk 20 juni 2018 te hebben genomen;
- het besluit van de Staatssecretaris van 28 april 2015 bemoeilijkt woningbouw binnen de Leenheerenpolder en het is de verwachting van partijen dat het nieuw te nemen besluit van de Staatssecretaris hierin verandering kan brengen. Deze verwachting wordt versterkt doordat het Ministerie van LNV op 13 juni 2018 te kennen heeft gegeven de ontwerpbegrenzing van de Natura 2000 niet over de percelen voor de woningbouw te leggen.

Parafen: 

- partijen zich zullen inspannen om de Leenheerenpolder grotendeels in te richten als natuurgebied waarbij op onderhavige percelen woningbouw mogelijk wordt;
- voor de woningbouwplannen wordt verwezen naar de voorkeursvariant uit de gebiedsvisie;

Komen overeen dat

1. Partijen zijn voornemens een samenwerkingsovereenkomst (SOK) af te sluiten voor het gehele project Leenheerenpolder. In deze overeenkomst spreken partijen de intentie uit waaronder zij tot een SOK komen.
2. Partijen menen dat op de betrokken percelen van [REDACTED] 60 permanente woningen in verschillende varianten kunnen worden ontwikkeld. Hierbij wordt bij voorkeur de woningbouw en het en bouw- en woonrijp c.a. uitgevoerd door Blokland. Partijen kunnen daarbij nadere afspraken maken.
3. Partijen willen een uiterste inspanning verrichten om:
 - de Natura 2000 begrenzing zodanig te laten vast stellen dat de bouw van maximaal 60 permanent bewoonde woningen en 40 recreatiewoningen in het gehele plangebied, zoals weergegeven in het Vlekkenplan, mogelijk wordt.
 - de noodzakelijke terp(en) aan te leggen met de uit het totale project vrijkomende grond om zoveel mogelijk een gesloten grondbalans te houden.
 - tot een goede verkeersafwikkeling te komen, waarbij een evenwichtige balans in de verdeling van de eventuele kosten van verkeersmaatregelen over de verschillende planonderdelen tot stand komt.
 - gezamenlijk tot een beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan te komen.
4. Partijen in de SOK nadere afspraken maken over wie wat doet en hoe verrekening van kosten daarvan plaatsvindt.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

te Hardinxveld Giessendam d.d. ____ juni 2018

te 's-Gravenland d.d. ____ juni 2018

Gebroeders Blokland B.V.,

Natuurmonumenten,

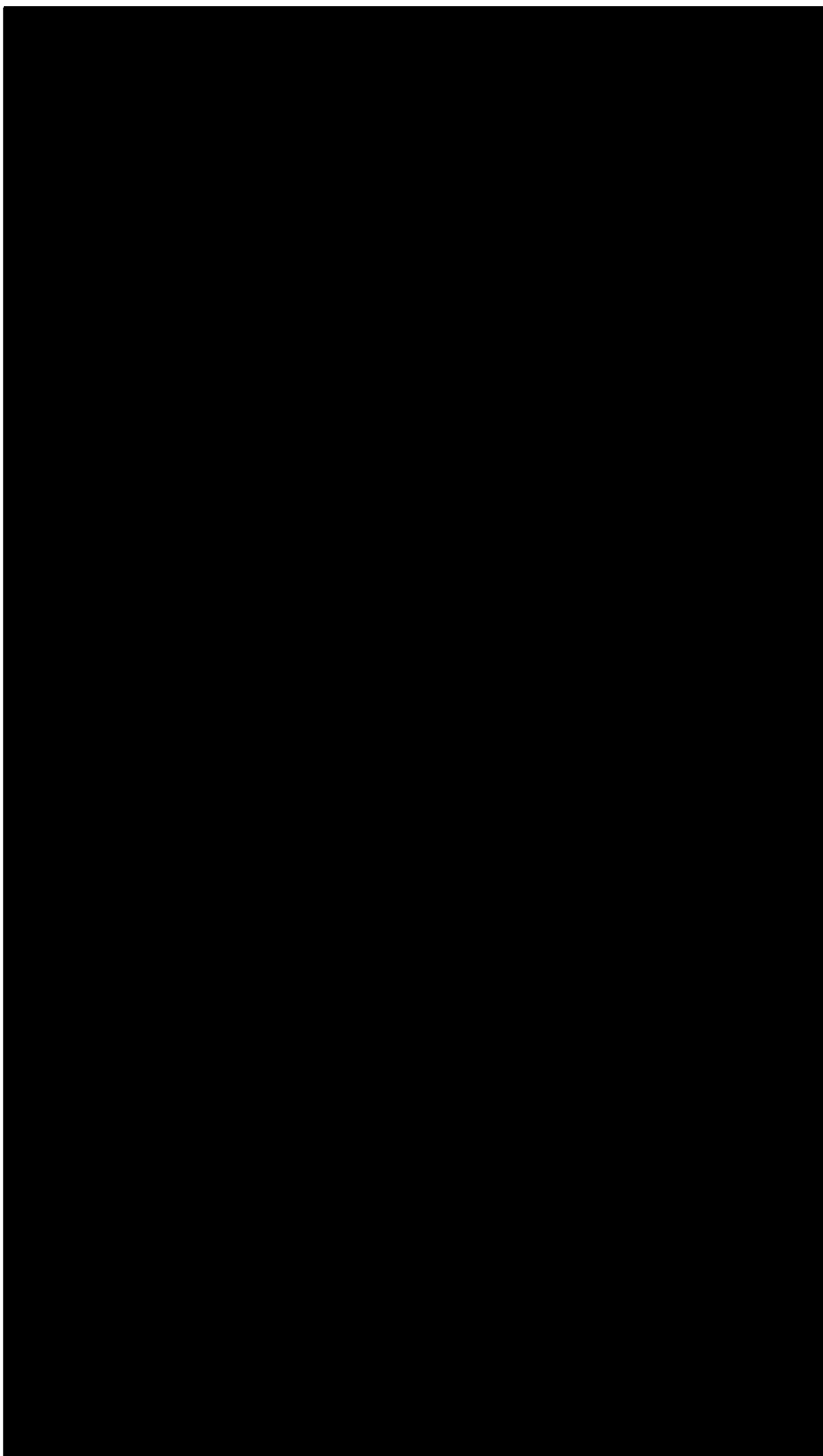
Te Piershil d.d. 11 juli 2018

Gemeente Korendijk

Wereld Natuur Fonds



Parafen:



Parafen:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'B' or similar character, located below the 'Parafen:' label.

INTENTIEOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Bouwbedrijf Gebroeders Blokland B.V. gevestigd aan de Moerbei 5 te 3371 NZ Hardinxveld-Giessendam te dezen vertegenwoordigd haar bestuurder de heer René Paul Biesheuvel, geboren op 16 augustus 1964 te Rotterdam, hierna te noemen "**Blokland**";
en
2. Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten, gevestigd aan Noordereinde 60 te 1243 JJ 's-Graveland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur, de heer Teelen Jan Wams, geboren op 21 september 1959 te 's-Hertogenbosch, hierna te noemen "**Natuurmonumenten**";
3. De gemeente Korendijk, gevestigd aan de Voorstraat 31 te 3265 BT Piershil, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Paulus Boogaard, geboren op 5 oktober 1969 te Goudswaard, hierna te noemen "Gemeente Korendijk";
4. Stichting Het Wereld Natuur Fonds-Nederland, gevestigd aan de Driebergseweg 10 te 3708 JB Zeist, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Kirsten Schuijt, CEO, hierna te noemen "WWF NL".

Ondergetekenden hierna tezamen te noemen: "**(de) partijen**"

Nemen in aanmerking dat:

- de percelen van [REDACTED] gemeente Goudswaard, sectie A, nummers 175 (0.10.33 na), 105 (0.1.10 na), 106 (0.1.10 na) en 107 (0.1.10 na) aangekocht zijn door Blokland, zoals op de bijgevoegde schets is aangegeven;
- de Gebiedsvisie op 4 juli 2017 in de gemeenteraad van Korendijk is vastgesteld;
- Blokland en Natuurmonumenten een koopovereenkomst beogen waarbij zij gezamenlijk eigenaar worden van de percelen van [REDACTED] kadastraal bekend als de gemeente Goudswaard, [REDACTED] zoals op de bijgevoegde schets is aangegeven.
- In de gebiedsvisie een vlekkenplan is opgenomen, dat dient als kader voor de ontwikkeling van de Leenheerenpolder;
- de Raad van State het besluit van de staatssecretaris van Economische Zaken van 28 april 2015, kenmerk PDN/2015-109, tot aanwijzing van het Natura 2000-gebied "Haringvliet" voor zover de Leenheerenpolder niet is opgenomen binnen dit gebied op 21 februari 2018 heeft vernietigd (Uitspraak 201504578/2/R2, ECLI:NL:RVS:2018:603);
- de Raad van State de staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat opdraagt om binnen 20 weken na de uitspraak van 21 februari 2018 een nieuw besluit te nemen omtrent de begrenzing van het Natura 2000-gebied "Haringvliet", met inachtneming van deze uitspraak, de uitspraak van de Afdeling van 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1351, en het arrest van het Hof van Justitie van 19 oktober 2017, ECLI:EU:C:2017:774. De staatssecretaris dient dit besluit derhalve uiterlijk 20 juni 2018 te hebben genomen;
- partijen zich zullen inspannen om de Leenheerenpolder grotendeels in te richten als natuurgebied waarbij op onderhavige percelen woningbouw mogelijk wordt;
- voor de woningbouwplannen wordt verwezen naar de voorkeursvariant uit de gebiedsvisie;

Parafen:

Komen overeen dat

1. Partijen zijn voornemens een samenwerkingsovereenkomst (SOK) af te sluiten voor het gehele project Leenheerenpolder. In deze overeenkomst spreken partijen de intentie uit waaronder zij tot een SOK komen.
2. Partijen menen dat op de betrokken percelen van [REDACTED] 60 permanente woningen in verschillende varianten kunnen worden ontwikkeld. Hierbij wordt bij voorkeur de woningbouw en het en bouw- en woonrijp c.a. uitgevoerd door Blokland. Partijen kunnen daarbij nadere afspraken maken.
3. Partijen willen, gezamenlijk met de woningbouw als onderdeel van het Vlekkenplan mogelijk maken en daarvoor een uiterste inspanning verrichten om:
 - de Natura 2000 begrenzing zodanig te laten vast stellen dat de bouw van maximaal 60 permanent bewoonde woningen en 40 recreatiewoningen in het gehele plangebied mogelijk wordt.
 - de noodzakelijke terp(en) aan te leggen met de uit het totale project vrijkomende grond om zoveel mogelijk een gesloten grondbalans te houden.
 - tot een goede verkeersafwikkeling te komen, waarbij een evenwichtige balans in de verdeling van de eventuele kosten van verkeersmaatregelen over de verschillende planonderdelen tot stand komt.
 - gezamenlijk tot een beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan te komen.
4. Partijen in de SOK nadere afspraken maken over wie wat doet en hoe de verrekening van kosten daarvan plaatsvindt.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

te Hardinxveld Giessendam d.d. ____ juni 2018

te 's-Graveland d.d. 9 juni 2018

Gebroeders Blokland B.V.,**Natuurmonumenten,****Gemeente Korendijk****Wereld Natuur Fonds**

INTENTIEOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Bouwbedrijf Gebroeders Blokland B.V. gevestigd aan de Moerbei 5 te 3371 NZ Hardinxveld-Giessendam te dezen vertegenwoordigd haar bestuurder de heer René Paul Biesheuvel, geboren op 16 augustus 1964 te Rotterdam, hierna te noemen "**Blokland**";
en
2. Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten, gevestigd aan Noordereinde 60 te 1243 JJ 's-Graveland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de _____, geboren op _____ te _____, hierna te noemen "**Natuurmonumenten**";
3. De gemeente Korendijk, gevestigd aan de Voorstraat 31 te 3265 BT Piershil, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Paulus Boogaard, geboren op 5 oktober 1969 te Goudswaard, hierna te noemen Gemeente Korendijk;
4. Stichting Het Wereld Natuur Fonds-Nederland, gevestigd aan de Driebergseweg 10 te 3708 JB Zeist, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Kirsten Schuijt, CEO, hierna te noemen "WWF NL".

Ondergetekenden hierna tezamen te noemen: "**(de) partijen**"

Overwegende dat:

- de percelen van _____ gemeente Goudswaard, _____ aangekocht zijn door Blokland, zoals op de bijgevoegde schets is aangegeven;
- de gebiedsvisie op 4 juli 2017 in de gemeenteraad is vastgesteld;
- Blokland en Natuurmonumenten een koopovereenkomst hebben waarbij zij gezamenlijk eigenaar worden van de percelen van _____ kadastraal bekend als de gemeente Goudswaard, _____ (namelijk 200 (0.19.150 ha), 201 (0.19.155 ha), 100 (2.10.175 ha) en 102 (0.07.152 ha) zoals op de bijgevoegde schets is aangegeven.
- de gebiedsvisie een vlekkenplan is, dat dient als kader voor de ontwikkeling van de Leenheerenpolder;
- de Raad van State het besluit van de staatssecretaris van Economische Zaken van 28 april 2015, kenmerk PDN/2015-109, tot aanwijzing van het Natura 2000-gebied "Haringvliet" voor zover de Leenheerenpolder niet is opgenomen binnen dit gebied op 21 februari 2018 heeft vernietigd (Uitspraak 201504578/2/R2, ECLI:NL:RVS:2018:603);
- de Raad van State de staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat opdraagt om binnen 20 weken na de uitspraak van 21 februari 2018 een nieuw besluit te nemen omtrent de begrenzing van het Natura 2000-gebied "Haringvliet", met inachtneming van deze uitspraak, de uitspraak van de Afdeling van 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1351, en het arrest van het Hof van Justitie van 19 oktober 2017, ECLI:EU:C:2017:774. De Staatsecretaris dient dit besluit derhalve uiterlijk 20 juni 2018 te hebben genomen;
- het besluit van de Staatssecretaris van 28 april 2015 bemoeilijkt woningbouw binnen de Leenheerenpolder en het is de verwachting van partijen dat het nieuw te nemen besluit van de Staatssecretaris hierin verandering kan brengen. Deze verwachting wordt versterkt doordat het Ministerie van LNV op 13 juni 2018 te kennen heeft gegeven de ontwerpbebegrenzing van de Natura 2000 niet over de percelen voor de woningbouw te leggen.

Parafen:


- partijen zich zullen inspannen om de Leenheerenpolder grotendeels in te richten als natuurgebied waarbij op onderhavige percelen woningbouw mogelijk wordt;
- voor de woningbouwplannen wordt verwezen naar de voorkeursvariant uit de gebiedsvisie;

Komen overeen dat

1. Partijen zijn voornemens een samenwerkingsovereenkomst (SOK) af te sluiten voor het gehele project Leenheerenpolder. In deze overeenkomst spreken partijen de intentie uit waaronder zij tot een SOK komen.
2. Partijen menen dat op de betrokken percelen van [REDACTED] 60 permanente woningen in verschillende varianten kunnen worden ontwikkeld. Hierbij wordt bij voorkeur de woningbouw en het en bouw- en woonrijp c.a. uitgevoerd door Blokland. Partijen kunnen daarbij nadere afspraken maken.
3. Partijen willen een uiterste inspanning verrichten om:
 - de Natura 2000 begrenzing zodanig te laten vast stellen dat de bouw van maximaal 60 permanent bewoonde woningen en 40 recreatiewoningen in het gehele plangebied mogelijk wordt.
 - de noodzakelijke terp(en) aan te leggen met de uit het totale project vrijkomende grond om zoveel mogelijk een gesloten grondbalans te houden.
 - tot een goede verkeersafwikkeling te komen, waarbij een evenwichtige balans in de verdeling van de eventuele kosten van verkeersmaatregelen over de verschillende planonderdelen tot stand komt.
 - gezamenlijk tot een beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan te komen.
4. Partijen in de SOK nadere afspraken maken over wie wat doet en hoe verrekening van kosten daarvan plaatsvindt.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

te Hardinxveld Giessendam d.d. ____ juni 2018

te 's-Gravenland d.d. ____ juni 2018

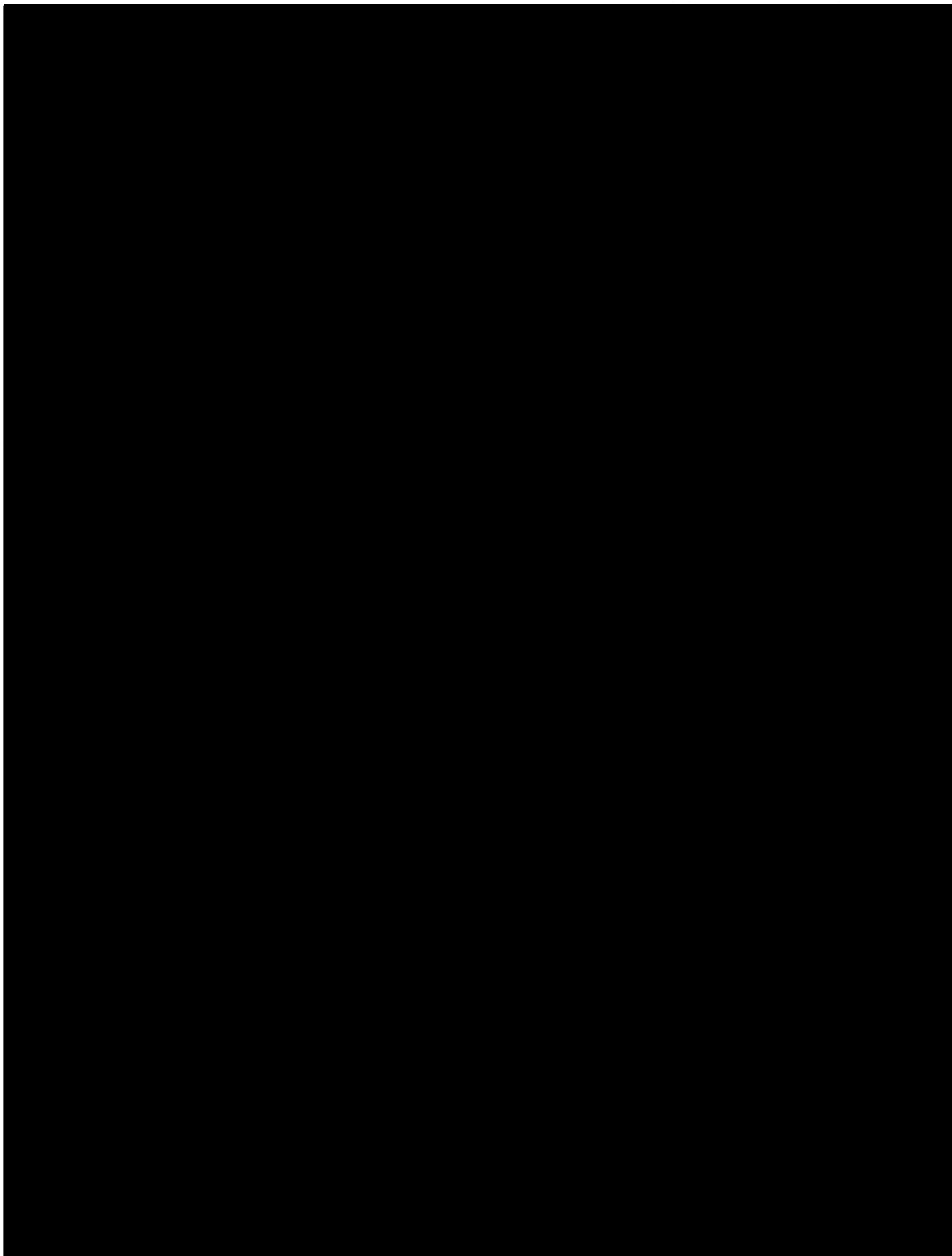
Gebroeders Blokland B.V.,

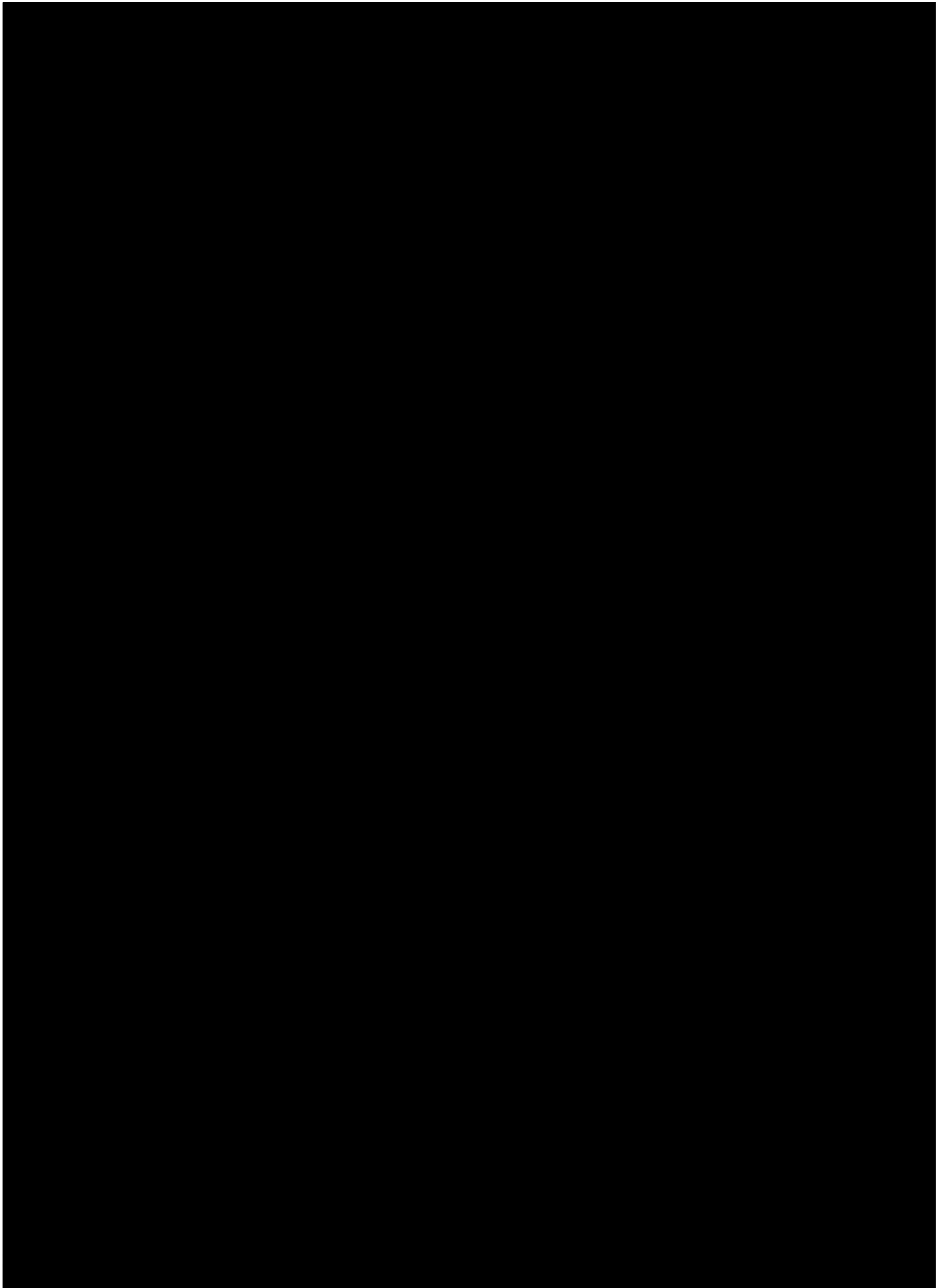
Natuurmonumenten,

Gemeente Korendijk

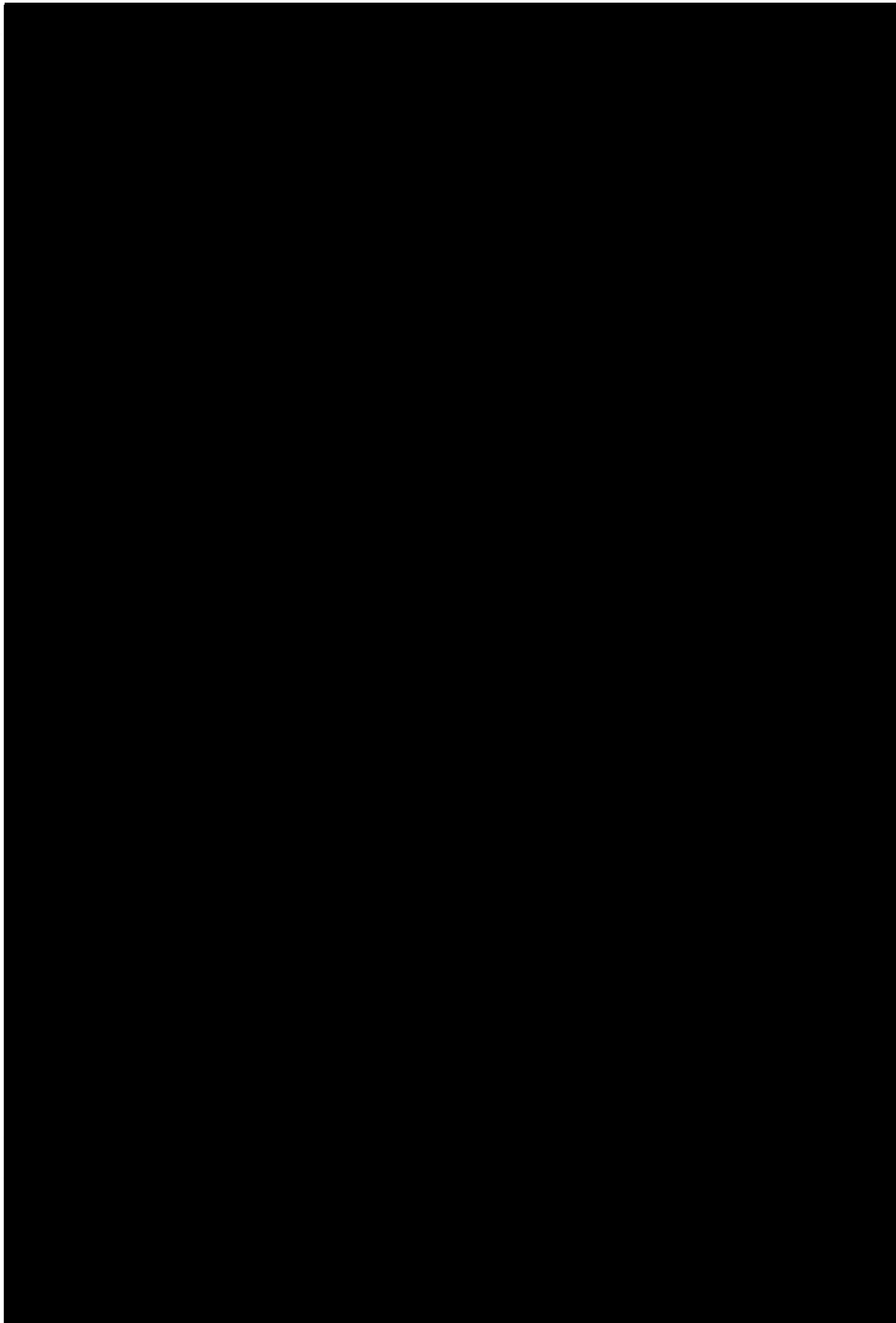
Wereld Natuur Fonds

artikel 2.1 Woo

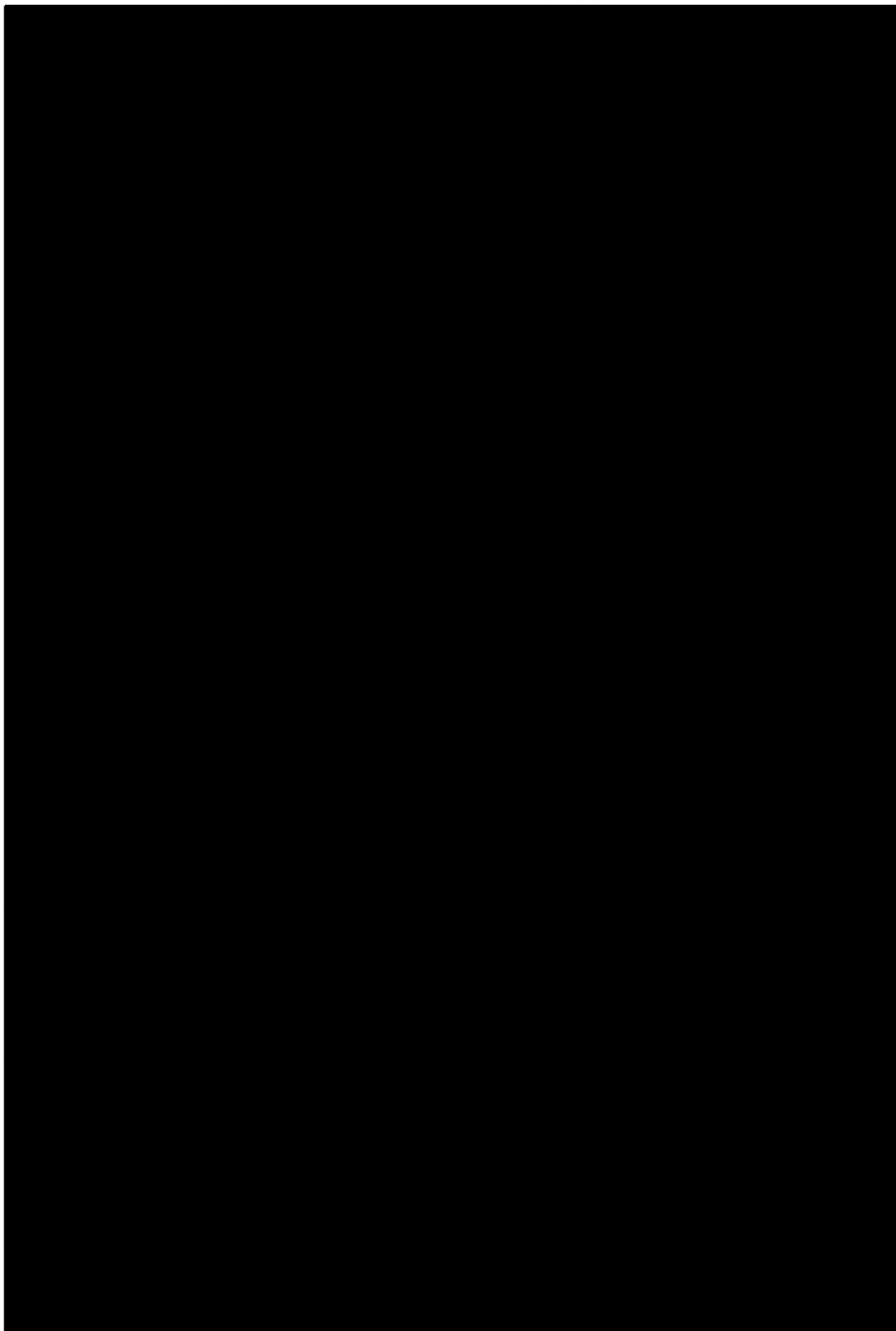




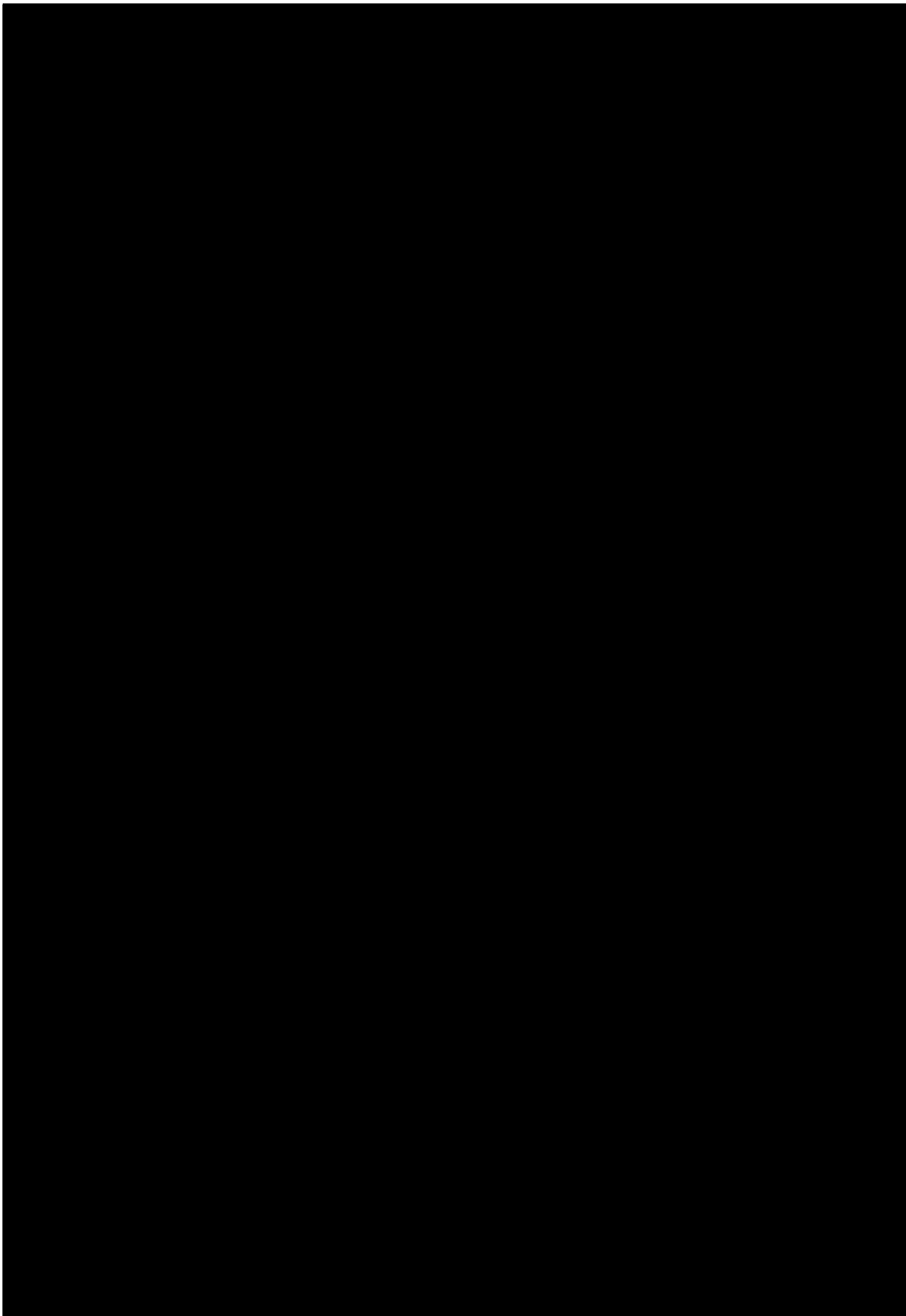
[Handwritten signature]

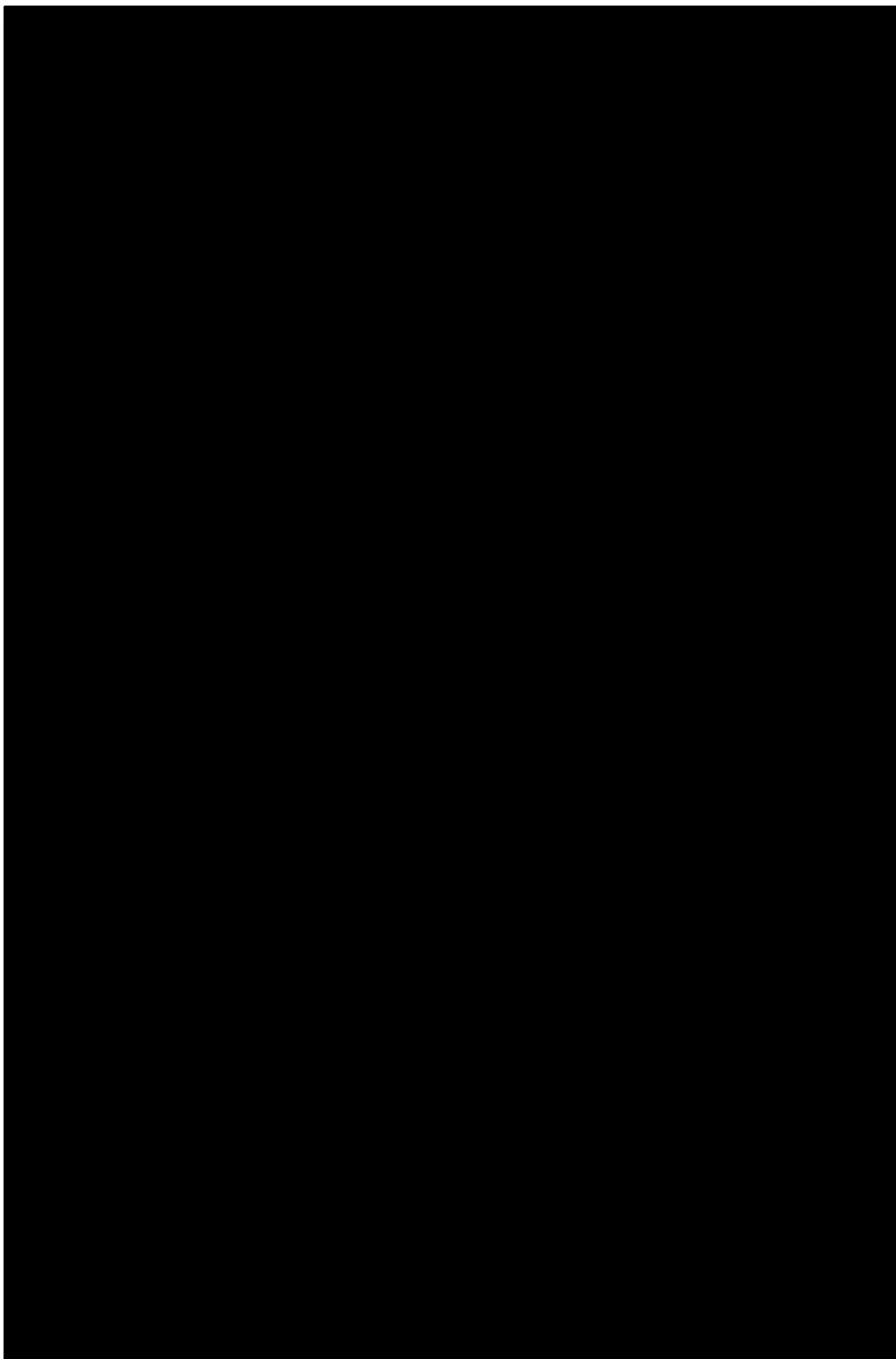


Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located at the bottom right of the page.

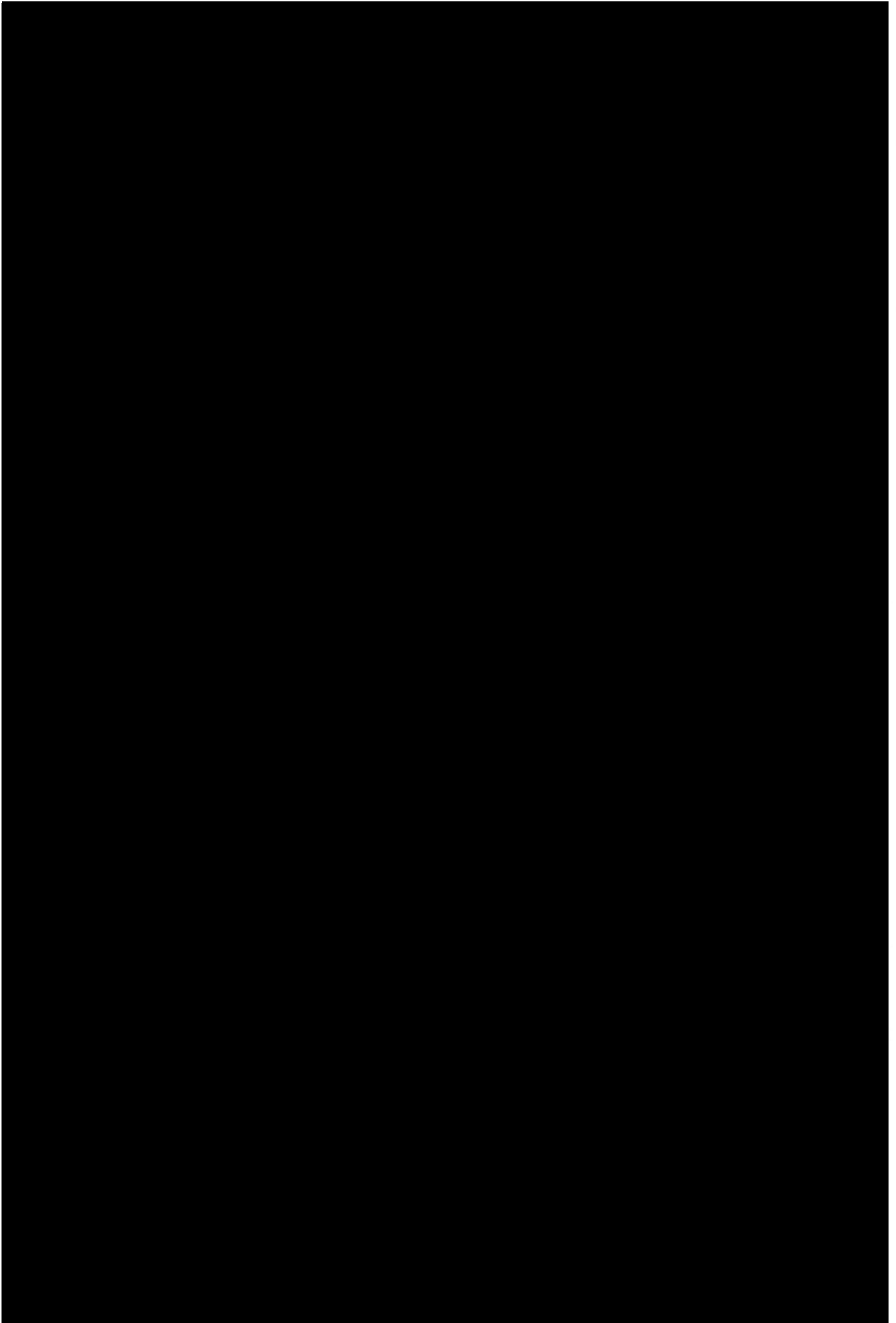


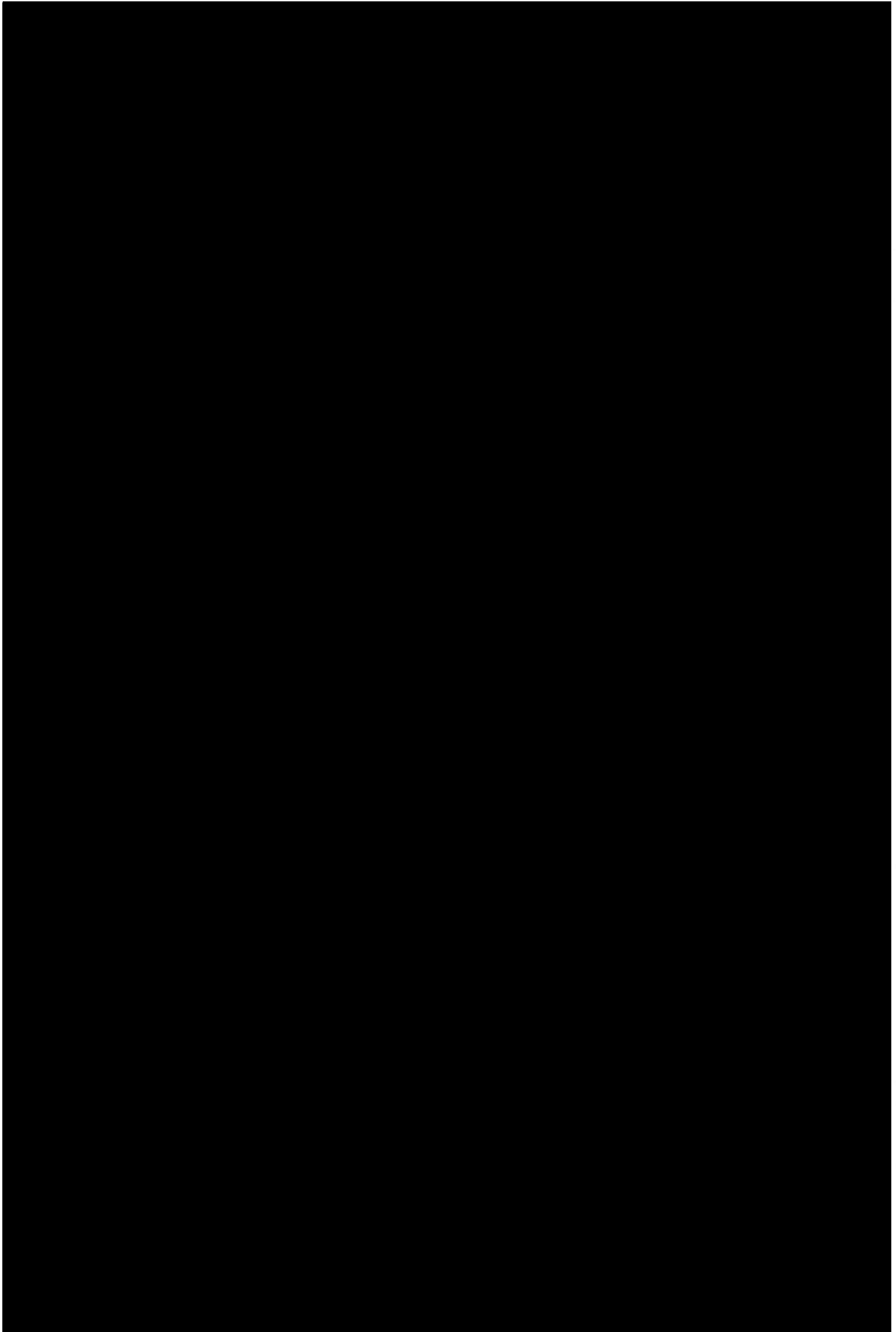
14

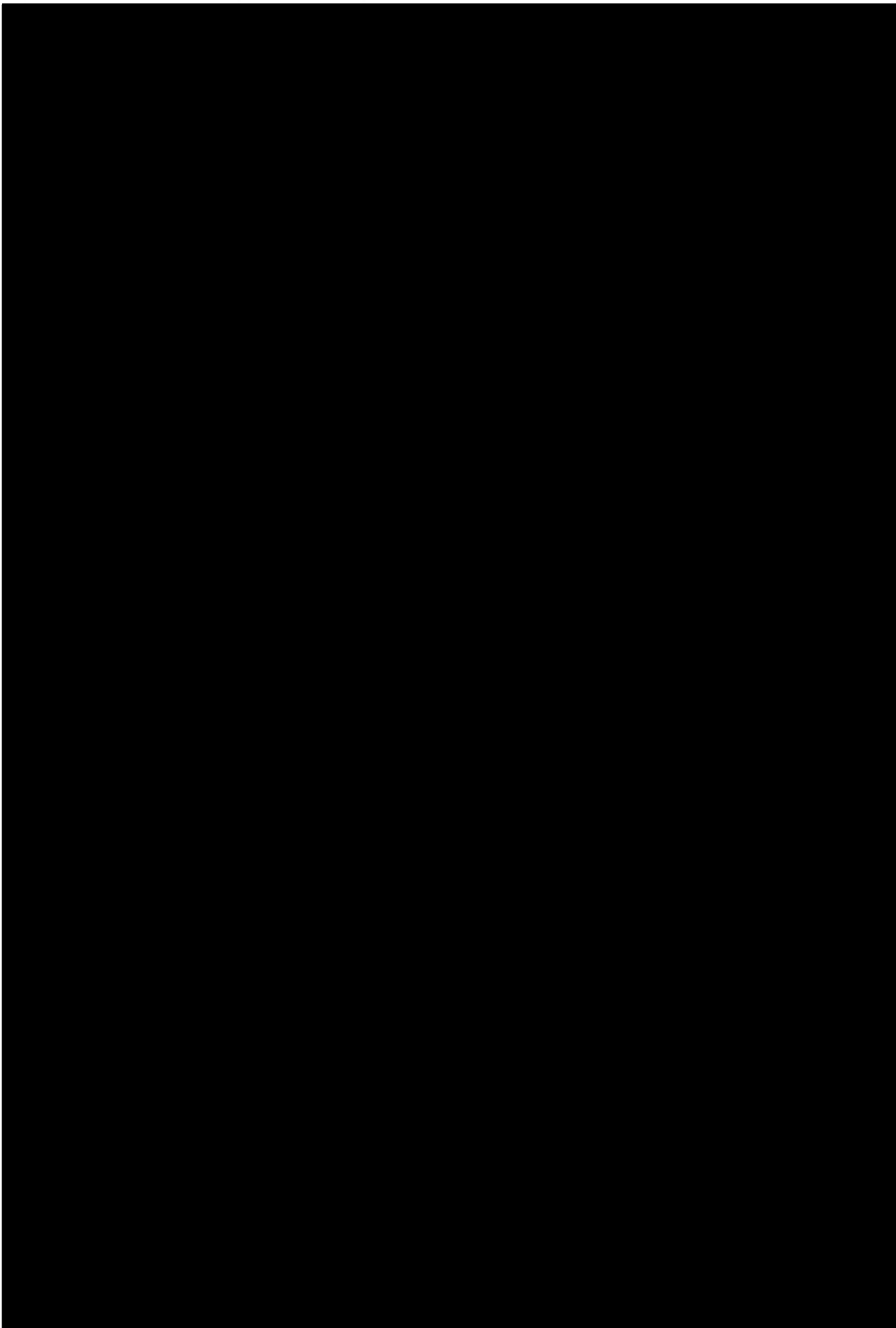




4-14







6/228

27-03-18

Meneer den Boer,

Groet, F. [REDACTED]

Contactpersonen Blokland
[REDACTED]
[REDACTED]NM/WNF
[REDACTED]GEMEENTE KORENDIJK
INGEKOMEN

27 MRT 2018

Nummer: KDK 14458116397

Class. Nr.:

Medewerker:

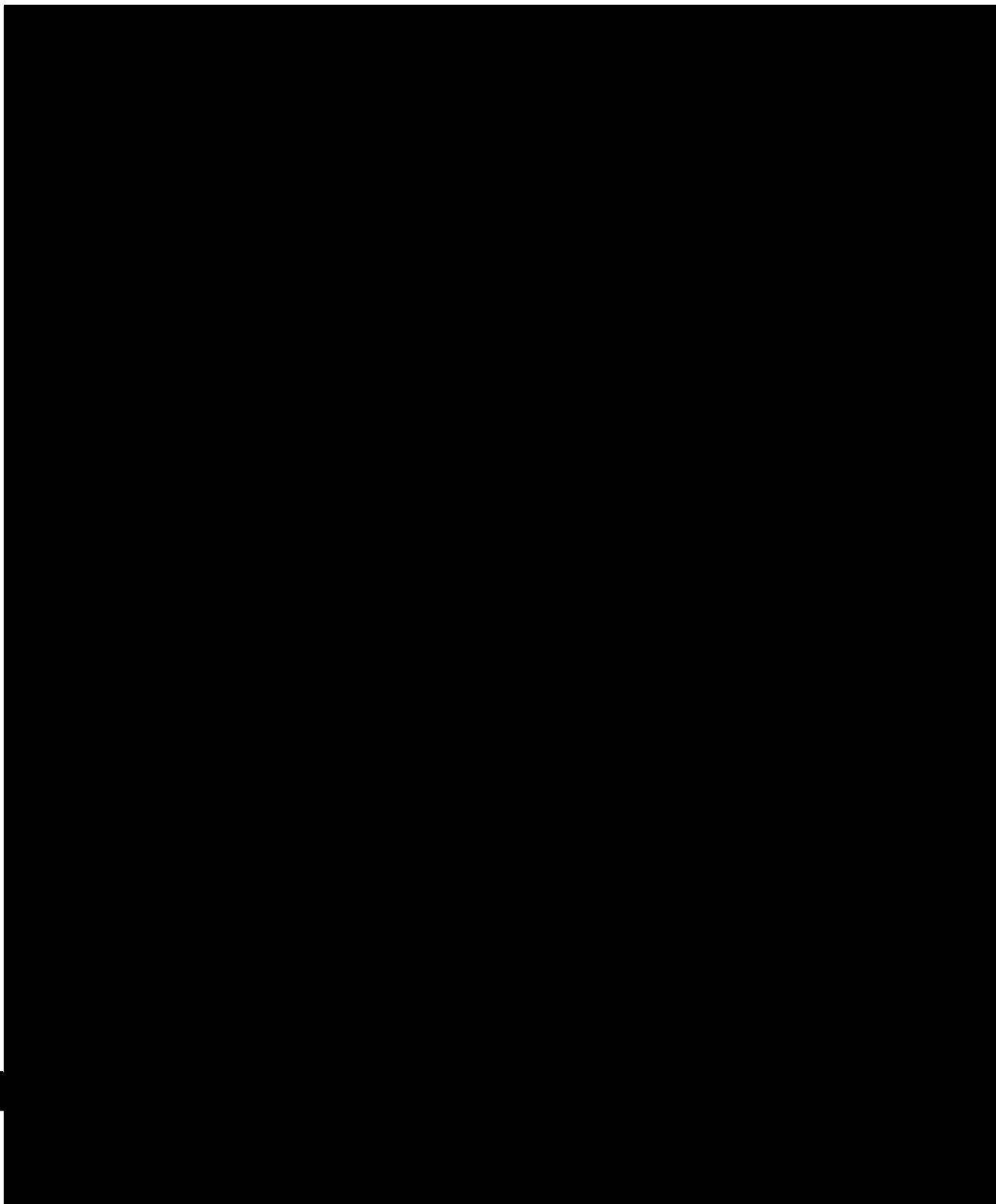
Kopie naar:

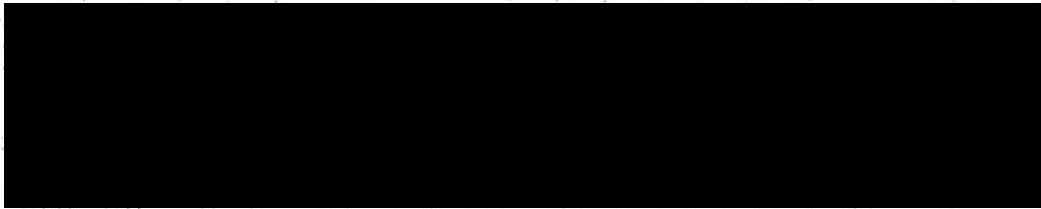


Datum : 26 maart 2018

Kenmerk : 20180326/JL.RB

Projectnr. : - Projectnaam : Goudswaard – Leenheerenpolder Betreft : Uiterste voorstel gronden/
opstellen   

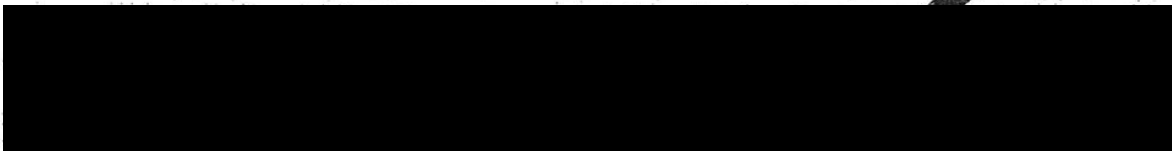




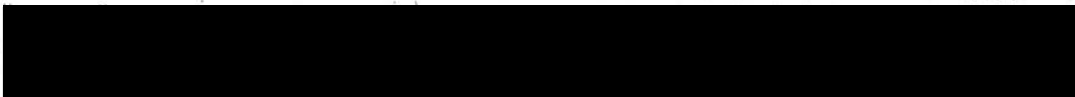
De ondergetekenden:

Leden van de projectgroep Leenheerenpolder, bestaande uit Natuurmonumenten, Wereldnatuurfonds en de gemeente Korendijk, hierna gezamenlijk te noemen: "**leden**",

nemen het volgende in aanmerking dat:



- de bovengenoemde eigenaren in onderhandeling zijn met projectontwikkelaars over de verkoop van de betrokken percelen
- de gebiedsvisie op 4 juli 2017 in de gemeenteraad is vastgesteld;
- de gebiedsvisie een vlekkenplan is, dat dient als kader voor de ontwikkeling van de Leenheerenpolder;
- de Raad van State het besluit van de staatssecretaris van Economische Zaken van 28 april 2015, kenmerk PDN/2015-109, tot aanwijzing van het Natura 2000-gebied "Haringvliet" voor zover de Leenheerenpolder niet is opgenomen binnen dit gebied heeft vernietigd;
- de Raad van State de staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat opdraagt om binnen 20 weken een nieuw besluit te nemen omtrent de begrenzing van het Natura 2000-gebied "Haringvliet", zoals hier voor onder II is vernietigd, met inachtneming van deze uitspraak, de uitspraak van de Afdeling van 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1351, en het arrest van het Hof van Justitie van 19 oktober 2017, ECLI:EU:C:2017:774;
- de leden van mening zijn dat de Leenheerenpolder grotendeels moet worden ingericht als natuurgebied en vooral op onderhavige percelen woningbouw mogelijk gemaakt moet worden;
- voor de woningbouwplannen wordt verwezen naar de voorkeursvariant uit de gebiedsvisie;
- de begrenzing van natura 2000 tot 28 april 2015 een groot deel van die woningbouw frustreert.



1. Genoemde leden wensen spoedig geheel of gedeeltelijk eigenaar te worden van de betrokken percelen om daarop spoedig de woningbouw veilig te kunnen stellen. Waarbij Natuurmonumenten als juridisch eigenaar zal fungeren.

2. De leden menen dat op de betrokken percelen ten minste 40 woningen in verschillende varianten kunnen worden gerealiseerd en zijn bereid daarover afspraken te maken met de eigenaren of hun rechtsopvolgers. Hierbij wordt bij voorkeur de woningbouw en bouwrijp c.a. maken aan de huidige eigenaar of opvolgende projectontwikkelaar gelaten.
3. Natuurmonumenten en Wereld Natuurfonds zijn bereid per direct een bedrag van € [REDACTED] te investeren of samen met de projectontwikkelaar [REDACTED] waarbij als tegenprestatie tenminste de helft van de betrokken percelen juridisch aan Natuurmonumenten moet worden geleverd.
4. De leden willen, nadat een overeenkomst met betrokken mede-eigenaren is gesloten, gezamenlijk met de mede-eigenaar of mede-eigenaren de woningbouw als onderdeel van het Vlekkenplan mogelijk maken en daarvoor een uiterste inspanning verrichten om:
 - de Natura 2000 begrenzing zodanig te laten vast stellen dat de bouw van maximaal 60 permanent bewoonde woningen in het gehele plangebied mogelijk wordt;
 - de noodzakelijke terp met uit het totale project vrijkomende grond aan te leggen om zoveel mogelijk een gesloten grondbalans te houden;
 - tot een goede verkeersafwikkeling te komen, waarbij een evenwichtige balans in de verdeling van de eventuele kosten van verkeersmaatregelen over de verschillende planonderdelen tot stand komt;
 - gezamenlijk tot een beeldkwaliteitsplan te komen.

Plaats:

.....

Datum:

.....

Naam:

.....

Handtekening:

.....

**Gemeente Korendijk**

Voorstraat 31
3265 BT Piershil
Postbus 3708
3265 ZG Piershil
t: 14 0186 / 088 – 647 17 00
e: gemeente@korendijk.nl
w: www.korendijk.nl

IBAN NL52 BNGH 0285019465
IBAN NL41 INGB 0000009952
BTW NL00681784.B01
KvK 24483056



UW BRIEF VAN/KENMERK
10 september 2018

ONS KENMERK
KDK/16202/U.12099

BIJLAGE(N)

ONDERWERP
reactie op bezwaar ontsluiting
Leenheerenpolder

CONTACTPERSOON

PIERSHIL

08 OKT 2018

Aanleiding

Op 10 september 2018 stuurde u ons een brief. Het betrof een 'bezwaar tegen ontwerp verkeersontsluiting Leenheerenpolder te Korendijk via Achterweg/Langeweg over de Oudendijk conform gebiedsvisie d.d. 6 juni 2017'.

Hierbij ontvangt u onze reactie. De reactie is afgestemd met de andere partijen die betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling en die van uw brief een kopie hebben ontvangen.

Status brief

Wij wijzen u erop dat het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van de Gebiedsvisie Leenheerenpolder formeel gezien geen besluit is dat voor bezwaar en beroep vatbaar is. Wij behandelen uw brief dan ook niet als een formeel bezwaarschrift volgens de Algemene Wet Bestuursrecht.

Inhoud/Proces

In uw brief staat dat u zich zorgen maakt over de extra verkeersbelasting van de Oudendijk door de toekomstige ontwikkeling van de Leenheerenpolder. U vermeldt beschikbaar te zijn om in overleg met u uw bijdrage te leveren en samen met de initiatiefnemers mee te denken aan een voor alle partijen aanvaardbare oplossing.

Wij zijn blij met uw bereidheid om te participeren in de klankbordgroep. U ontvangt daarvoor te zijner tijd een uitnodiging. Wij verwachten dat de klankbordgroep eind dit jaar voor het eerst zal vergaderen. Tijdens de overleggen van de klankbordgroep is er genoeg ruimte om de door u beschreven bezwaren met elkaar te bespreken. In deze reactie gaan we daarom niet verder op uw bezwaren in.

Tot slot

Als u nog vragen heeft, neem gerust contact op met de heer [redacted] telefoonnummer is [redacted]

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Korendijk,
de waarnemend secretaris, de burgemeester,



[Handwritten signature in black ink]

[Handwritten signature in blue ink]

Aan: projectgroep Hoeksche Waard-West

Betreft: Ontwikkeling Leenheerenpolder

Geachte leden van de projectgroep,

Op 13 september jl. heb ik kennis genomen van de ontwikkeling van de Leenheerenpolder. Daarvoor had ik ook al een presentatie van de wethouder bij de Dorpsvereniging mogen meemaken. Hierover heb ik gesproken met buurtgenoten. We willen graag een (nieuw) idee voorleggen.

Als buurtgenoten zijn wij zeer verontrust over de voortgang van deze ontwikkeling. Het gaat ons niet zozeer over de plannen van de bouw van de woningen maar met name over de ontsluiting via de Achterweg.

De Achterweg is een uniek stukje Goudswaard waar veel wordt gewandeld, gefietst of gespeeld. Het is typisch een dorpsweggetje waaraan o.a. de ijs- en de voetbalclub zijn gehuisvest. Ook vind je er boerderijachtige woningen, paarden, schapen en veel natuur. Het is er doorgaans erg stil (m.u.v. de geluiden van de voetbalvereniging) en er zijn veel vogels te zien. Wij zouden het vreselijk vinden als dit zou verdwijnen en vinden dat dit gekoesterd moet worden. Bovendien denken we dat een ontsluiting via de Achterweg-Vaartweg geen goede oplossing biedt.

Ook vanaf de Dorpsstraat is de route Vaartweg-Molendijk, waarover de ontsluiting is gepland, niet logisch. Meestal wordt vanaf onze straat rechtstreeks de Molendijk genomen of gaat de route over de Prins Bernhardstraat door het dorp. Deze route zou zelfs mijn voorkeur hebben vanaf de Achterweg. Ik zou vanaf de Achterweg linksaf gaan over de Zwaneweg en vervolgens weer door het dorp rijden. Als andere automobilisten daar ook zo over denken kan het in het dorp druk worden. Dit lijkt ons een zeer onwenselijke situatie zeker gezien de aan deze weg gelegen scholen. Wij schatten het aantal autobewegingen vanaf de Leenheerenpolder op 200 tot 300 per dag. Dit kan oplopen naar 400 autobewegingen, afhankelijk van hoeveel recreanten de Leenheerenpolder zullen gaan bezoeken.

Daarnaast denken we dat de ontsluiting Achterweg-Vaartweg de nodige obstakels met zich mee zal brengen. Zal de route voor de bocht linksaf gaan met een brug over het Sandee? Dan staan er huizen in de Nieuwstraat in de weg. Of loopt de route voorbij de bocht op de Achterweg? Dan staat het huis op nummer 1 in de weg. Of iets verder, precies tussen nummer 3 en nummer 5 door en dwars door de volkstuinten en pal langs de begraafplaats? Ook daar zal de vredige rust dan verdwijnen. Dit geldt ook voor de Langeweg, die wordt gekruist, waar nogal eens wordt gewandeld van het dorp naar het "Goudswaardse bos". Als men dan eenmaal op de Vaartweg rijdt komt het volgende obstakel: de smalle Molendijk aan het einde van de Vaartweg. Dit dijkje is hier niet op berekend en bovendien moet men terug rijden richting Steegjesdijk.

Een ander probleem wat zich ook zou kunnen voordoen is de vraag hoe de Molendijk met een ontsluiting op de Westdijk autoluw gemaakt kan worden. Kunnen of mogen bewoners van de Leenheerenpolder dan ook geen boodschappen met de auto in het dorp meer doen? Dat zou weer in tegenspraak met de vitaliteit van het dorp zijn. Ik ben overigens geen voorstander van korte ritjes met de auto maar het is veelal de praktijk.

Wij denken een beter plan te hebben. Wij denken dat de ontsluiting in plaats van de zuidkant beter aan de noordkant kan worden gerealiseerd met een brug over het Sandee - de toegang naar de haven - en het fietspad welke vervolgens aansluit op de Noordweg (zie bijgevoegde tekeningen). Het voordeel is dat vrijwel niemand daar last van gaat krijgen en dat de Molendijk binnen de bebouwde kom als vanzelf ontlast zal gaan worden. De rust blijft grotendeels behouden. Dit is ook een belangrijk uitgangspunt uit de gebiedsvisie Leenheerenpolder.

Puntsgewijs is ons plan als volgt:

- Vanaf de Leenheerenpolder komt er een vaste brug over het Sandee (toegang haven) waar de gemotoriseerde boten zonder mast onderdoor kunnen varen. Deze wordt doorgetrokken tot de dijk en gaat na de dijk in een flauwe bocht naar beneden. Hierna komt de weg een stukje evenwijdig aan de dijk te liggen en gaat vervolgens in een bocht naar de Noordweg.
- Het fietspad dat op de dijk langs Costa del Spui gaat, waar het vanaf de dijk naar beneden loopt, onder de brug door. Dit fietspad kan blijven zoals het nu is.
- De Noordweg wordt verbreed. Hier ligt één huis langs met een groot landbouwbedrijf pal aan de Molendijk. Het niet of beperkt verbreden van de Noordweg is ook een optie om snelheidsbeperking te realiseren. Er zouden zelfs alleen passeerplekken kunnen worden gemaakt.
- De COOP is vanaf de t-splitsing op de Noordweg-Molendijk goed met de auto bereikbaar (zie tekening). Deze is vanaf die kant beter bereikbaar dan vanaf de Vaartweg, belangrijk voor de virtualiteit van het dorp. Ook dat levert bij aan de rust in het dorp.
- Aan de kant van de Westdijk kan ook een ontsluiting komen, echter alleen voor ongemotoriseerd verkeer. Op deze wijze wordt de Molendijk in het dorp niet extra belast. Verkeer vanaf de Westdijk kan wel gewoon doorrijden over de Molendijk. De situatie blijft zoals deze is.
- Bezoekers van de Leenheerenpolder nemen ook de voorgestelde ontsluitingsroute. Dit wordt aangegeven met duidelijke borden buiten het dorp. De route sluit aan op een parkeerplaats.
- Boten met lange masten, die niet onder de brug door kunnen, krijgen een ligplaats aan de kant van het Spui, voor de brug. Een optie kan ook zijn om een bewegende brug te maken maar dat zal de nodige kosten met zich meebrengen.
- De dagcamping evenals het Costa del Spuit zitten ver genoeg van de brug. Ook daar blijft de rust gehandhaafd.
- Het havenpad, om met de auto het Costa del Spui of de dagcamping te bereiken gaat eveneens onder de brug door.

In de gebiedsvisie over de Leenheerenpolder is eveneens te lezen dat een goede verkeersontsluiting een hoofdvoorwaarde is. Het zou mooi zijn als hier een variant wordt bedacht waar het *hele* dorp achter zal staan. Ook dat zal de betrokkenheid en de draagkracht voor ontwikkeling in de Leenheerenpolder verbreden.

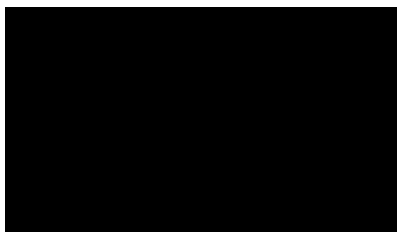
In de gebiedsvisie staat ook dat de ontsluiting aan de Noordkant geen optie is omdat verkeer van de A-29 vanaf de zuidelijke afslag over Sluisjesdijk en Zwartsluisje dan de Leenheerenpolder bereikt. Dat lijkt ons niet kloppen. Het verkeer vanaf die kant moet net zo goed over deze route bij een ontsluiting over de Achterweg. Bovendien zullen de meeste bezoekers vanaf Rotterdam komen en de afslag Oud-Beijerland nemen. Komende vanaf het Buitenom is het dan zeer de vraag of zij de route Molendijk-Vaartweg zullen gaan nemen. Ook vanaf die kant is de route niet logisch.

Nog een laatste punt: In het overleg met de buurtgenoten gaf een bewoner aan dat het beter zou zijn als het fietspad Piershil – Goudswaard doorgetrokken zou worden, ook om het fietsverkeer te stimuleren. Als website-beheerder (en maker van een nieuwe website) van de dorpsvereniging Coordijk weet ik dat dit een vurige wens van deze vereniging is. Dit zou goed kunnen aansluiten op de visie rust-natuur en liever per fiets. Het kan goed zijn dat we in de toekomst nog meer (elektrisch) zullen gaan fietsen. Verder zal ook dit een goed argument zijn om de draagkracht voor de ontwikkeling in de Leenheerenpolder te versterken.

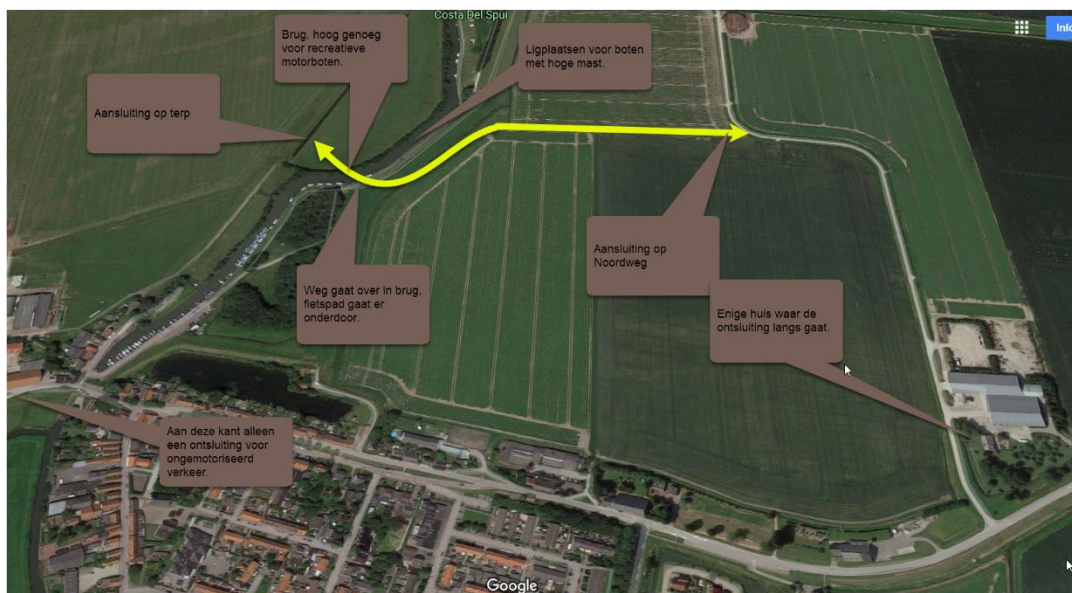
Wij vragen om het geheel te heroverwegen en ontvangen graag een reactie op deze brief. Ook zijn we bereid om deze mogelijkheid mondeling toe te lichten. Mochten er leden worden gezocht voor een eventuele klankbordgroep dan ben ik bereid om deze te komen versterken. Eén bewoner heeft aangegeven ook interesse te hebben.

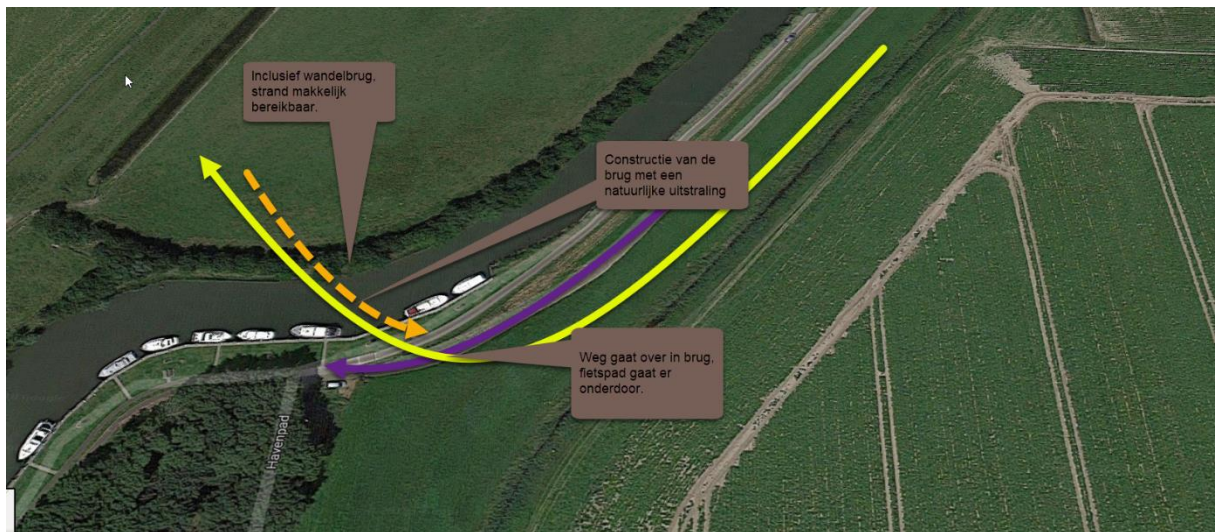
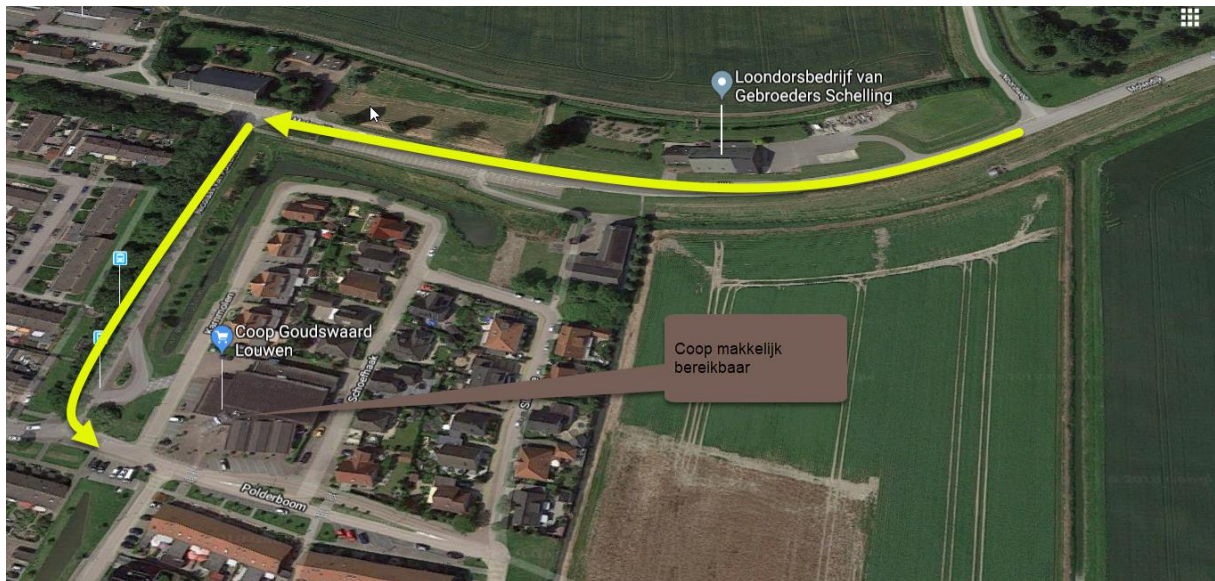
Met vriendelijke groet,

Namens buurtgenoten van de Dorpstraat en Achterweg (namen bij ons bekend)



Bijlagen (ook als losse bestanden bijgevoegd)





Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 31 oktober 2018 13:46
Aan: Documentaire Informatie Voorziening
Onderwerp: FW: ontwikkeling Leenheerenpolder
Bijlagen: projectgroep Hoeksche Waard-West.docx; ontsluiting 3.png; ontsluiting 2.png; ontsluiting 1.png

Beste collega,
 Willen jullie de bijlage inboeken en op mijn naam zetten?
 B.v.d.

[REDACTED] Ruimte
 Afwezig: vrijdag

	W www.korendijk.nl	Adres Voorstraat 31 3265 BT Piershil Postbus 3708 3265 ZG Piershil
--	---	--

Verzonden: maandag 29 oktober 2018 12:37
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: ontwikkeling Leenheerenpolder

Deze bewoner wil graag weten wanneer hij een reactie kan verwachten. Hebben jullie enig idee. Ik zal hem in ieder geval berichten dat de brief in behandeling is genomen.

Alvast bedankt voor jullie reactie.

Met vriendelijke groet,
 Sylvia van Leeuwen-van Vliet
 Regisseur Waardenketens.

Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard
Waleplein 2 Postbus 5881
3291 CZ Strijen 3290 EA Strijen



☎ (088) 6471935
 ✉ svanleeuwen@sohw.org
 🌐 www.sohw.org
 🌐 www.nationaallandschap.nl
 🌐 www.eropuitindehoekschewaard.nl

Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard behartigt gemeenschappelijke belangen van de vijf gemeenten in de Hoeksche Waard op de beleidsgebieden ruimte, landschap, economie, samenleving en integrale veiligheid.

Disclaimer Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Indien de informatie verzonden met dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit bericht te vernietigen en de inhoud ervan niet te gebruiken, openbaar te maken, te vermenigvuldigen en/of te verspreiden. Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van deze e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Aan dit bericht kunnen jegens Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard geen rechten worden ontleend inzake contractuele of wettelijke verplichtingen. Een opdracht of beschikking wordt alleen per post verzonden en ondertekend door de daartoe bevoegde perso(o)n(en).

Verzonden: maandag 8 [REDACTED]
 [REDACTED] 'Frans van Zijderveld'
Onderwerp: FW: ontwikkeling Leenheerenpolder

[REDACTED] is bij ons binnengekomen. Misschien is hij al in je bezit. Anders bij deze.
 Hij is gericht aan de projectgroep Leenheerenpolder.
 Met vriendelijke groet,

Regisseur Waardenketens.

Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard
Waleplein 2 Postbus 5881
3291 CZ Strijen 3290 EA Strijen



www.sohw.org
 www.nationaallandschap.nl
 www.eropuitindehoekschewaard.nl

Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard behartigt gemeenschappelijke belangen van de vijf gemeenten in de Hoeksche Waard op de beleidsgebieden ruimte, landschap, economie, samenleving en integrale veiligheid.

Disclaimer Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Indien de informatie verzonden met dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit bericht te vernietigen en de inhoud ervan niet te gebruiken, openbaar te maken, te vermenigvuldigen en/of te verspreiden. Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van deze e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Aan dit bericht kunnen jegens Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard geen rechten worden ontleend inzake contractuele of wettelijke verplichtingen. Een opdracht of beschikking wordt alleen per post verzonden en ondertekend door de daartoe bevoegde perso(o)n(en).

Van: Info SOHW

Verzonden: dinsdag 2 oktober 2018 9:38

Aan: Roobol, Martin; Leeuwen van Vliet, Sylvia van

Onderwerp: FW: ontwikkeling Leenheerenpolder

V

maandag 1 oktober 2018 16:43

Aan: Info SOHW

Onderwerp: ontwikkeling Leenheerenpolder

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze stuur ik u een brief over de ontwikkeling in de Leenheerenpolder namens een aantal bewoners van de Achterweg en de Dorpsstraat. Graag ontvangen wij hierop een reactie.

wonen langs de dijk. De geluidstoename + fijnstofstoename, maar zeker ook de trillingen op funderingen en gevels zullen groter worden.

->1. De verwachte verkeerstoename volgens de Gebiedsagenda is een aanslag op het woongenot van de bewoners langs de Oudendijk.

De voorstellen zijn vanuit de geldende milieu eisen bezien, die bij verandering van regiem zeker getoetst zullen worden, juridisch niet stand te houden. De oude panden krijgen een aanslag op hun constructie door een veel grotere verkeersintensiteit waarbij trillingen in het dijklichaam in fundering en muren doorzetten. Maar wat nog erger is dat de bewoners een onaanvaardbare geluidstoename in hun woning zelf zullen ervaren, naast het fijnstof dat door ramen en via erven naar binnenkomt.

In onze gemeente is op korte afstand reeds een voorbeeld aanwezig waarbij bovengenoemde negatieve effecten door verkeersoverlast op het woongenot al heel lang spelen. De bewoners van de Sluisjesdijk en Zwartsluisje, klagen al tientallen jaren over verkeersoverlast, onveiligheid en schade aan de woningen.

Nota bene: Er staat letterlijk in de tekst van de Gebiedsagenda ***"Om de Sluisjesdijk ter zijde te staan bij het terugdringen van de verkeersoverlast wordt de Oudendijk aangewezen om dit doel te bereiken"***!

->2. De Gebiedsagenda verplaatst het probleem van de ene dijk naar de andere dijk.

Helaas zijn ook in de bebouwde kom voorbeelden te noemen van zwaar verkeersoverlast op dijken. Daarentegen: uw college weet bij grote infrastructurele projecten in de omgeving, zoals bij de dijkversterking langs de Westdijk, krachtig op te treden om de bewoners binnen de bebouwde kom tegen overlast te beschermen. Al het zware verkeer moest daarvoor buitenom. Helaas ook weer over de Oudendijk en ook die ervaring is mede aanleiding is om nu echt alles in het werk te stellen om permanente verkeersoverlast te voorkomen. Er is geen verschil in bewoning langs een dijk binnen of buiten de bebouwde kom als het over verkeersoverlast gaat.

In de Gebiedsvisie staat: ***"Uit de besprekingen met de deelnemers in het projectteam, de schetsbijeenkomst en de dorpsvereniging Goudswaard blijkt dat er draagvlak is voor deze Gebiedsvisie"***.

->3. Dit kan zo zijn geweest, maar met de participatie van het Buurtschap Oudendijk aan tafel zou bij het hoofdstuk 'Verkeerskundige effecten' nooit instemming zijn verleend aan de optie om de Oudendijk centraal te stellen in de verkeersafwikkeling van en naar de Leenheerenpolder.

En om daarnaast het dorp Goudswaard via de Oudendijk een betere toegang naar de rijksweg A29 te geven! De oprit naar deze rijksweg begint in de ontwerpvarianten al op onze dijk.

Al deze voorstellen vormen een onaanvaardbare extra belasting van onze aantrekkelijke dijk en wijzen wij, bewoners, af.

Voorstel: met deze brief wordt dringend verzocht bij de aanstaande planuitwerking een alternatief te bedenken waarmee de Oudendijk te Goudswaard niet wordt belast met verkeersafwikkeling van een nieuwe Leenheerenpolder. In wat voor vorm dan ook.

Bij deze wordt verzocht om in eerste instantie na te gaan op welke wijze de onbebouwde polderwegen beter benut kunnen worden bij het ontwerpen van allerlei verkeersvarianten.

De werkzaamheden aan het project Dijkversterking Hoekse Waard West hebben laten zien dat het benutten van de lege polder wegen zeer goed kan werken. Ook bij de uitvoering van de Leenheerengorzenpolder daarna is dit gebleken.

Aan:- het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Korendijk

c.c.Provincie Zuid Holland

c.c.Natuurmonumenten

c.c.SOHV

c.c.Havenbedrijf Rotterdam

c.c.Wereld Natuurfonds

Betreft: bezwaar tegen ontwerp verkeersontsluiting Leenheerenpolder te Korendijk via Achterweg/Langeweg over de Oudendijk conform gebiedsvisie d.d. 6 juni 2017

Datum: 10 september 2018

Geacht college,

Binnenkort zal gestart worden met de uitwerking van plannen voor de herinrichting Leenheerenpolder te Goudswaard. De basis daarvoor is gelegd in de door uw college aan de gemeenteraad aangeboden Gebiedsvisie Leenheerenpolder d.d. 6 juni 2017. In deze Gebiedsvisie staan de randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven die ingezet zijn geworden om te komen tot een uiteindelijke voorkeursvariant voor mogelijke herinrichting. De kern van het rapport beslaat de grote waarde die een opnieuw ingerichte Leenheerenpolder heeft voor de Gebiedsagenda Hoekse Waard West/Spuimonding. Dit alles met als doel de vitaliteit van in het bijzonder het dorp Goudswaard te versterken door het aantrekken van bewoners en bezoekers.

Deze op zich begrijpelijke doelen worden vervolgens uitgewerkt in een aantal scenario's die in het verleden in een aantal sessies met inwoners van (voornamelijk) het dorp Goudswaard zijn besproken.

Het buurtschap Oudendijk, ook behorende tot Goudswaard heeft geen inbreng gehad in de overleg sessies en de verschillende uitgewerkte scenario's. Dat is een grote vergissing in de regio geweest. Nu blijkt dat de minister de Leenheerenpolder wil toevoegen aan het Natura 2000 programma, wordt de eerder gemaakte Gebiedsvisie bijzonder actueel. En daarmee komt een mogelijke onherstelbare aantasting van de monumentale Oudendijk binnen het bereik van de plannenmakers.

In de Gebiedsvisie staan een aantal varianten beschreven die het dorp Goudswaard en de Leenheerenpolder op een mogelijk verkeersnet kunnen aansluiten. Wat hierbij opvalt is de zinsnede: ***"Een (alternatieve) aansluiting richting het zuiden sluit altijd aan op de Oudendijk en de Lange Eendrachtsweg. Dit zijn wegen die verbreed moeten worden om extra verkeer af te wikkelen"***.

Voor bewoners van de Oudendijk een onthutsende zin, waarvan de auteurs denken een oplossing aan te dragen om verkeersproblemen bij de ontsluiting van de Leenheerenpolder te voorkomen. De reikwijdte van dit voorstel beslaat veel meer dan alleen verkeersproblematiek. Hier wordt het woon en leefmilieu van een hele dijk in de waagschaal gesteld.

Nota bene, de Oudendijk heeft nu een erfontsluitingsfunctie. Geen bestemming als verkeers-ontsluitingsweg zoals in de nieuwe visie. (Voor de goede orde: de dijkwegen binnen Korendijk zijn allemaal erfontsluitingswegen. En ongeschikt vanwege hun profiel om hieraan een verkeersontsluitingsfunctie te geven). Bedenkt u eens wat dit voorstel zou gaan betekenen voor het

De uitdaging ligt op tafel en bij deze wordt het voorstel gedaan om alle creativiteit aan te spreken om bovengenoemd onheilsscenario te voorkomen.

->4. Om deze brief aan uw college met een positieve en constructieve opstelling te beëindigen wil ik u graag wijzen op de Quicksan 2018 Zwartsluisje/Sluisjesdijk opgesteld door hetzelfde bureau, wat betrokken is geweest bij de Leenheerenpolder, Goudappel Coffeng. In opdracht van de SOHW. Daarin zijn door dit bureau een aantal varianten bedacht voor verkeersmaatregelen ter ontlasting van genoemde dijken. Een integrale benadering van de hele Zuid-Westhoek van Korendijk lijkt de meest succesvolle aanpak om te komen tot oplossing van bereikbaarheid en voorkomen van extra verkeersoverlast. De rapportage vermeldt bijvoorbeeld mogelijkheden die bij lopen via verbreding van de Lange Eendrachtsweg vise versa. En die zowel de Leenheerenpolder als Goudswaard en Piershil kunnen verbinden via vlakke wegen door de (onbebouwde) polder richting Rondweg en A29.

Ik stel mij graag beschikbaar om in overleg gremia mij bijdrage te leveren om samen met de Initiatiefnemers uitwerking ontwerpplannen Leenheerenpolder mee te denken aan een voor alle partijen acceptabele oplossing.

Bij onverhoopt afwikkelen van verkeer via de Oudendijk ten behoeve van de nieuwe Leenheerenpolder en Goudswaard ontsluiting, zullen alle noodzakelijk geachte juridische stappen genomen worden om de gevolgen hiervan voor het welzijn van de bewoners en hun panden te voorkomen.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covering the signature of the sender.

P.a.

A black rectangular redaction box covering the name of the sender.

-Deze brief is eerder ter kennisneming voorgelegd aan het Dijkenoverleg Korendijk.

GEMEENTE



KORENDIJK

Onderwerp	Bezwaar verkeersontsluiting Leenheerenpolder
Registratienummer	KDK/16202/A-03589
Ingekomen van	

Afdeling	Ontwikkeling en Beheer
Behandeld door	
Portefeuillehouder	P. Boogaard

Ontwerpbesluit	Openbaar	Niet openbaar
Arhi-procedure	Ja	Nee
Het college besluit: - Kennis te nemen van de ingekomen brief over de verkeersontsluiting van de Leenheerenpolder; - Akkoord te gaan met de bijgevoegde conceptreactie.		

Geconsulteerd/Akkoord	Initialen	Datum	Akkoord/Opmmerkingen
Ontwikkeling en Beheer			
Dienstverlening			
Bedrijfsvoering			
Staf			
X Afdelingshoofd	KB	27-9-2018	Akkoord

Besluitvormingsprocedure	Datum			
MT				
OR / GO				
Burgemeester				
X College van B & W	2 oktober 2018	Bespreken	Kennisgeving	Weekbrief
Commissie				
Gemeenteraad				

College van B&W	Datum	Conform	Bespreken	Aantekeningen collegeleden
Burgemeester Stoop				
Wethouder Boogaard				
Wethouder Den Boer				



Vervolgblad	KDK/16202/A-03589
Onderwerp:	Bezwaar verkeersontsluiting Leenheerenpolder

Aanleiding

Er is een brief binnengekomen van [REDACTED], waarin hij zijn bezwaren uit tegen de voorgenomen ontsluitingsroute van de nog te ontwikkelen Leenheerenpolder.

Overwegingen

In de bijgevoegde conceptreactie wordt aangegeven dat er geen sprake is van een formeel bezwaar volgens de Algemene Wet Bestuursrecht. [REDACTED] wordt een plek toegezegd in de klankbordgroep om de belangen van de dijkbewoners te behartigen. Inhoudelijk wordt niet op zijn ingediende bezwaren ingegaan. De conceptbrief is zo goed mogelijk afgestemd met de andere gebiedspartijen.

Consequenties

- Financiën -
- Jaarplanning -
- Juridisch / WKPB -
- Personeel & Organisatie -
- Communicatie -
- Burgerparticipatie -
- Informatie gemeenteraad -
- Publicatie website -
- Bekendmaken -
- verordening/beleid -
- Arhi-procedure n.v.t.

Ambtelijk advies

- Kennis nemen van de ingekomen brief over de verkeersontsluiting van de Leenheerenpolder;
- Akkoord gaan met de bijgevoegde conceptreactie.

Standpunt portefeuillehouder

Niet besproken.

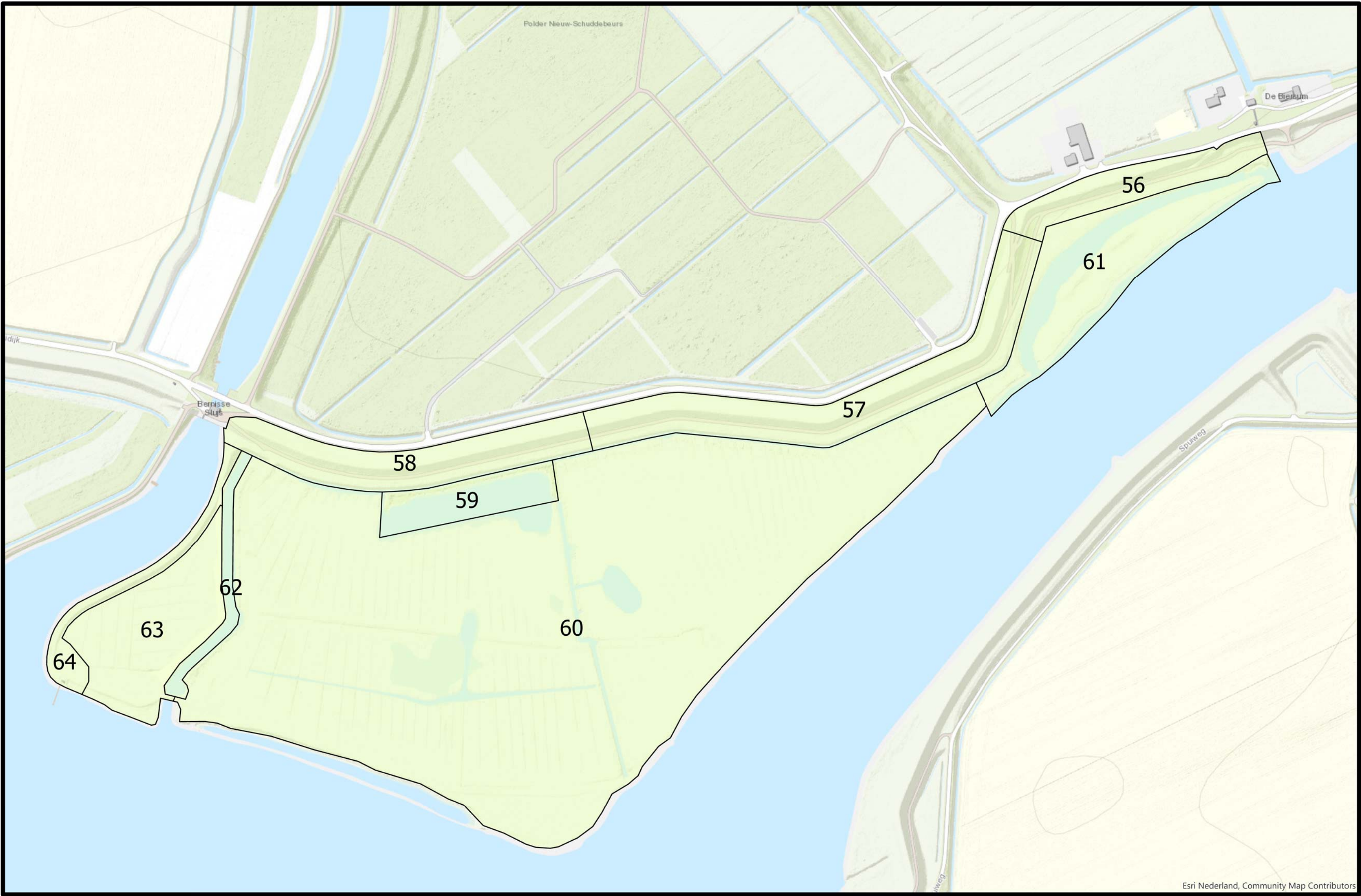
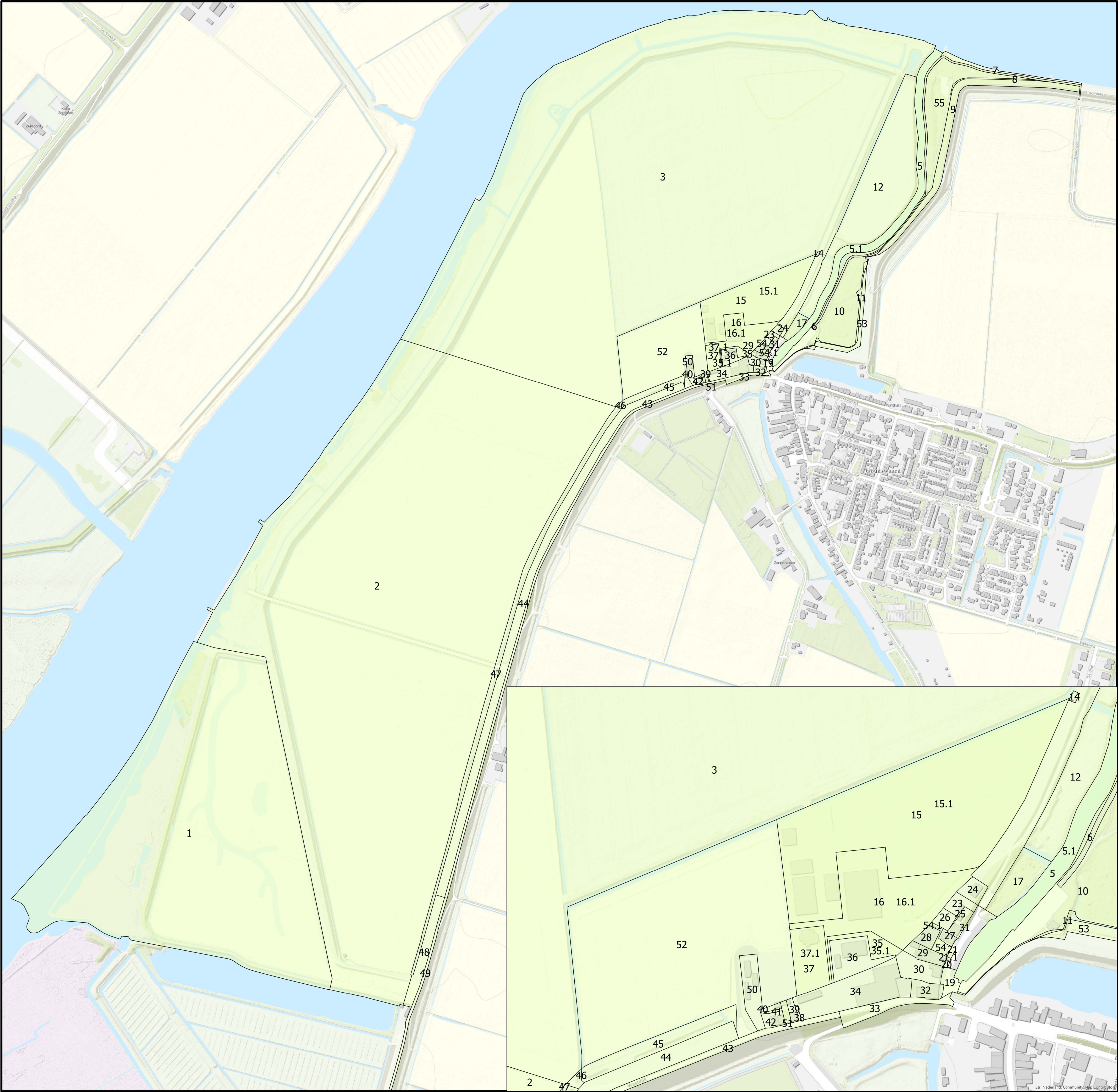
Vervolgprocedure

-

Bijlagen

- [Brief van \[REDACTED\]](#)
- [Conceptreactie \[REDACTED\]](#)

Grondplan LHP

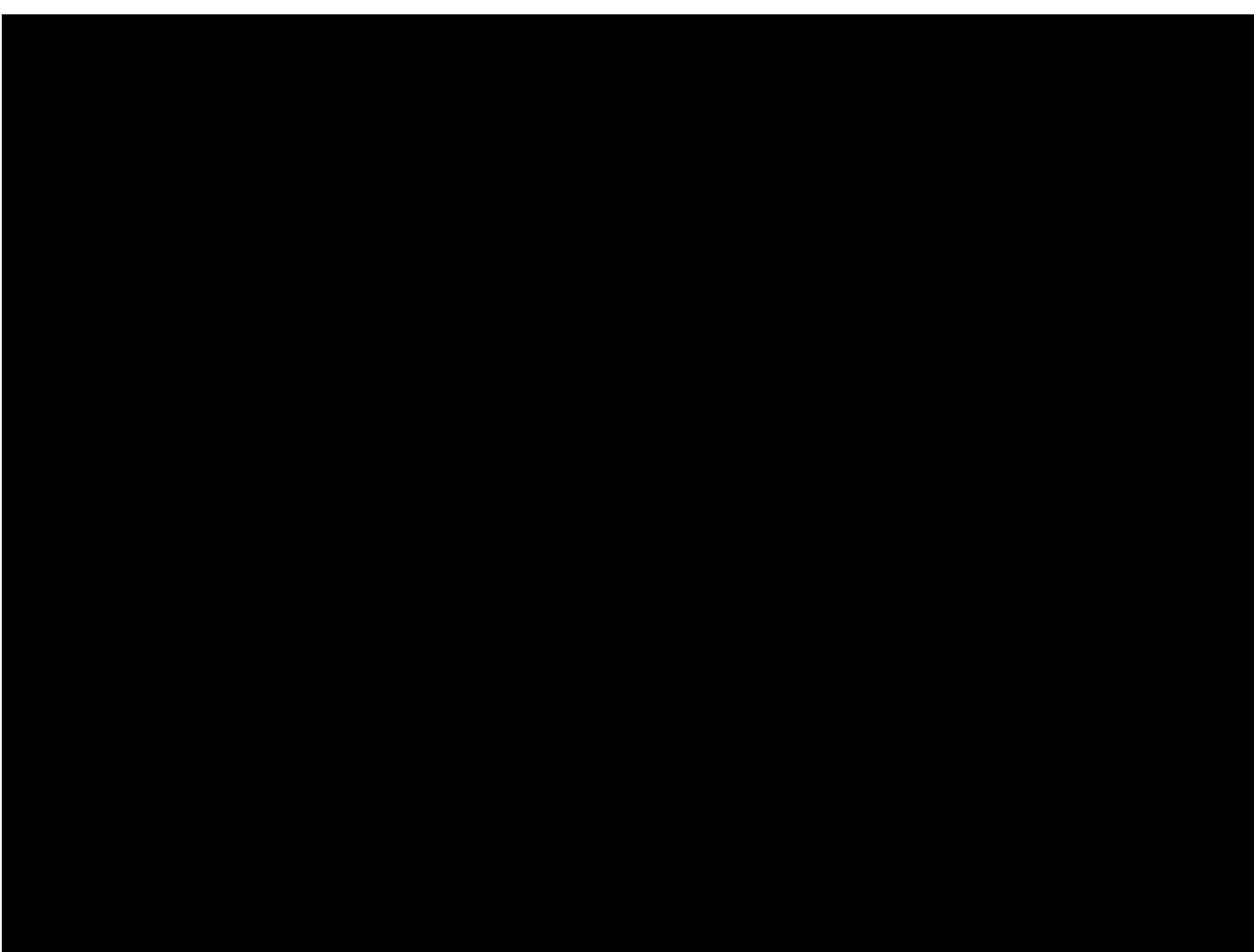


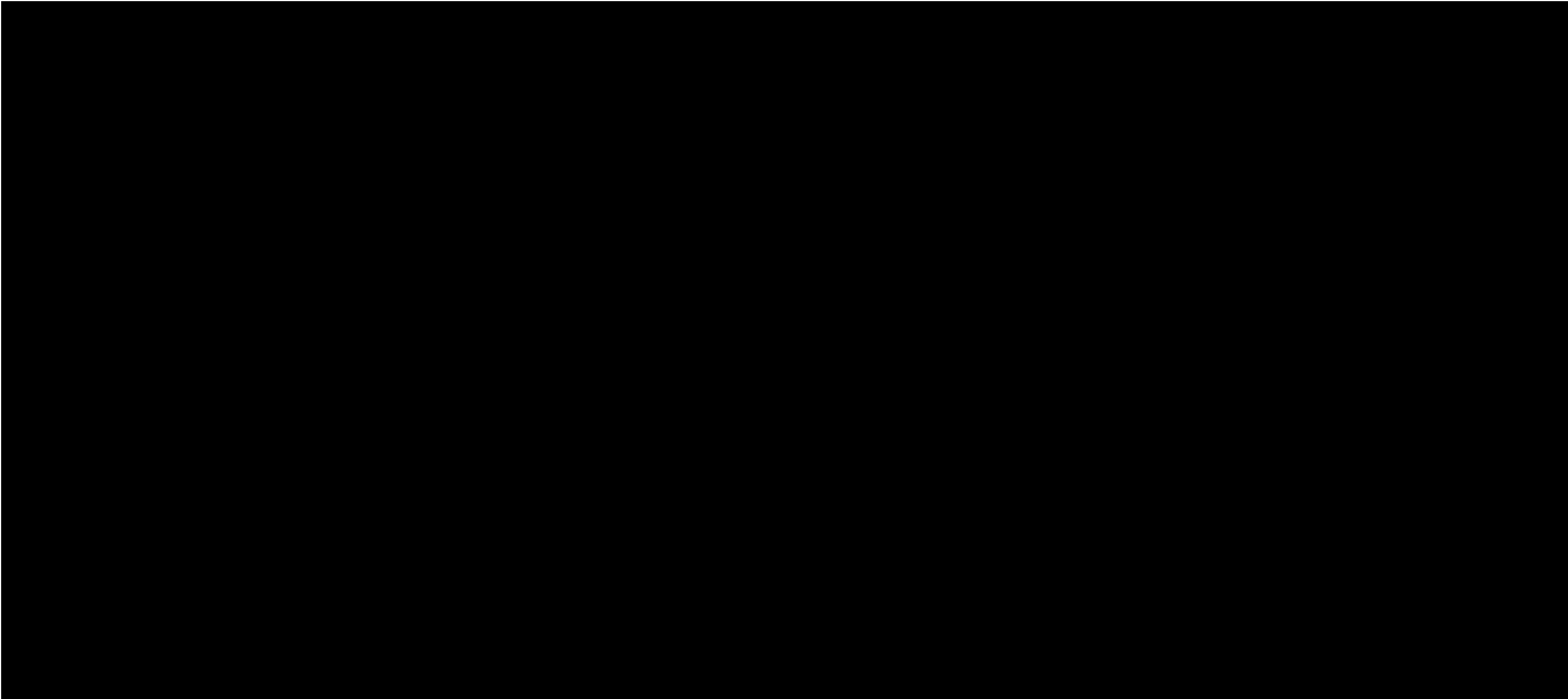
Planning Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder

Opdrachtgever:
Project:
Betreft:
Dossiernummer RHDHV:
Wijzigingsdatum:
Opsteller:

Natuurmonumenten
Opstellen projectplan gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder
Planning
BG4580-100-100
4 april 2020
[redacted]

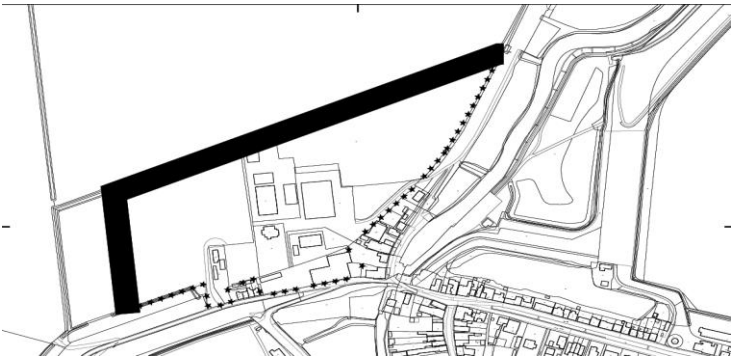
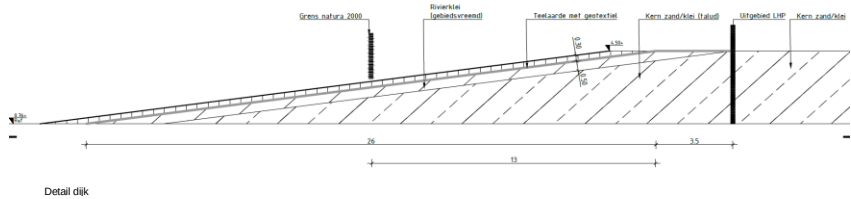
jaar	2017	2018	2019				2020				2021				2022			
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Visiefase																		
1 Vaststelling van de Gebiedsvisie Leenheerenpolder																		
2 Intentieverklaring herinrichting Leenheerenpolder																		
3 Opstellen van het projectplan																		
Inrichten projectorganisatie																		
4 Sluiten samenwerkingsovereenkomst																		
5 Opstellen inkoopstrategie																		
6 Inrichten dagelijks projectmanagement																		
Planfase																		
7 Via inkoop selecteren van adviseur voor inrichtingsplan, bestemmingsplan en contract.																		
8 Opstellen schetsontwerp inrichtingsplan tbv bestemmingsplan																		
9 Opstellen beeldkwaliteitsplan																		
10 Ontwerp ontsluiting tbv verkeer																		
11 Komen tot een sluitende grondexploitatie																		
12 Uitvoeren van de onderzoeken en eventueel veldonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan																		
13 Opstellen bestemmingsplan																		
14 Opstellen vorm vrije mer-beoordeling en mer besluit																		
15 Ter vise legging van het voorontwerpbestemmingsplan																		
16 Behandeling inspraak en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan																		
17 Behandeling zienswijzen, vaststelling van het bestemmingsplan en ter inzagelegging																		
18 Behandeling beroepen (uitgangspunt geen beroepen)																		
19 Opstellen plan grondverwerving ivm ontsluitingsweg																		
20 Minnelijke grondverwerving ivm ontsluitingsweg																		
21 Onteigening grondverwerving ivm ontsluitingsweg (voor verder planning uitgangspunt dat gronden minnelijk verworven worden.																		
Inrichtingsplan- en contractfase																		
22 Uitvoeren nadere onderzoeken ten behoeve van vergunningen																		
23 Opstellen programma van eisen, samen met stakeholders																		
24 Opstellen voorontwerp inrichtingsplan																		
25 Aanvragen en verlenen vergunningen																		
26 Opstellen SSK-raming																		
27 Opstellen uitvoeringsplanning																		
28 Opstellen inkoopplan uitvoering																		
29 Opstellen contract voor uitvoering																		
30 Doorlopen aanbestedingsprocedure																		
Uitvoeringsfase																		
31 Voorbereiding uitvoering (definitief inrichtingsplan, vergunningen, coordinatie omgeving)																		
32 Uitvoering inrichtingsplan																		
33 Start bouwwerkzaamheden (woningen, recreatiewoningen, zorghotel enz.)																		
34 Overdracht gemaakt werk																		
35 Gebruik- en beheerfase																		





Project: BG4580 Projectplan Leenheerenpolder											
Onderwerp: Grondbalans bebouwd balkon											
Opsteller: K. Willems											
datum: #####											
		Dikte laag	Lengte dijk	Lengte talud	Horizontale lengte ta	Oppervlakte	Hoogte bestaand	Hoogte nieuw	Verschil maaiveldigging	Inhoud	Toelichting
		in meters	in meters	in meters	in m	in ha	hoogte t.o.v. N.A.P. (m)	hoogte t.o.v. N.A.P. (m)	tussen nieuw en oud in m	m3	
Aanvulling Dijk en kern											
	Teelaarde	0,3	600	26,2			0,76	4,5		4.716	
	Rivierklei	0,5	600	26,2			0,76	4,5		7.860	
											De totale oppervlakte is 6,24 ha. De dijk lengte is 600 meter en de grens ligt halverwege de dijk van 26 meter breed. Deze wordt van het totaal afgetrokken. Vandaar 5,46 ha.
	Kern (zand/klei)		600			5,46	0,76	4,5		3,74 204.204	
	Kern (zand/klei) talud		600		26		0,76	4,5		3,74 29.172	breedte talud * hoogte * 0,5 * lengte dijk
totaal volume										245.952	
Ontgraving grond woning en infrastructuur											
		Dikte	Lengte	breedte	Oppervlakte kavels						
	Wegen	0,8	1050	5,5						4.620	
	Woningbouw		1		200	60				12.000	
	Verharding rond de woningen		0,3		300	60				5.400	
	Riool	1	1050		1,9					1.995	Talud 2:1 bodem breedte 0,9 en 1 m diep
	Bestaande dijk		125		48,62					6.078	De oppervlakte is de oppervlakte van de doorsnede van de dijk.
totaal										30.093	
BALANS										215.860	

Afbeeldingen ter ondersteuning grondbalans.



overzicht dijk

Bijlage I. Leenheerenpolder Inkoopplan

Opsteller: [REDACTED]

Datum: 22 februari 2019

In de vervolgfase van de integrale gebiedsontwikkeling van Leenheerenpolder is een tijdige inkoopanalyse van de te onderscheiden uit te voeren activiteiten, projectonderdelen en ontwikkelingen relevant. Het vormt de basis voor een solide inkoopplan/-dossier. Een inkoopplan dat in de vervolgfase dynamisch en aan verandering onderhevig kan en mag zijn. De wijze en momenten van marktbenadering laten zich namelijk sturen door een afweging van met name contractscope, de contractvorm(en) en daarbij behorende voorwaarden en de te volgen aanbestedingsstrategie/-procedure. Een eenduidig afwegingskader waarvoor te gebruiken tools als bijlage bij dit plan zijn gevoegd biedt houvast voor een gestructureerde inkoop van de diverse te onderscheiden projectonderdelen/ontwikkelingen.

Contractscope

In een scopeafweging is het de bedoeling om de bandbreedte aan mogelijke contractscopevarianten te beschrijven met specifieke aandachtspunten (voor- en nadelen/risico's en kansen) per scopevariant en onderscheidende aspecten. Sturing in de afweging is mogelijk door een onderscheidende score per aspect tussen de beschouwde scopevarianten en daarnaast door een weging per beschouwd aspect. Een uiteindelijke beslissing over de contractscope hangt echter voornamelijk af van de wijze van (centrale)aansturing van de integrale gebiedsontwikkeling. Een keuze voor een bepaalde contractscope wordt voornamelijk bepaald op basis van:

- samenhang/raakvlakken (zoals de onderzoeken in het voortraject en het grondverzet en de routing van grondstromen tijdens de uitvoering)
- risicoverdeling en garanties (te denken valt aan het 'bouwgeschikt' opleveren van de woonterp(en); met een garantie op een bepaalde restzetting/verschilzetting van de aangebracht terp. Wie garandeert wat? En wie is waarvoor verantwoordelijk?)
- de aanwezigheid van op zich zelf staande onderdelen (zoals de daadwerkelijke bouw van woningen op een 'bouwgeschikte' woonterp: het is evident dat deze bouwactiviteiten volledig bij de bouwer zijn ondergebracht)
- "hardheid" deelontwikkelingen en planning daarvan
- grondposities
- afspraken over beheer en onderhoud
- gelijktijdigheid besluiten (politiek, bestemmingsplanprocedure(s) en uitvoeringsbesluiten)
- breedgedragen programma van eisen als functionele basis (waarin ambitie/verwachtingen goed zijn verankerd: ofwel Wat moet!...Wat mag!)
- noodzakelijke doordetailering ontwerpen (i.r.t. maakbaarheid, haalbaarheid en vergunbaarheid - waaronder risicobeschouwing - deels accepteren van risico's en delen in kansen)
- één pot geld of juist niet?
- en zeker sturend: budgetzekerheid (het 'los' uitvoeren van onderzoeken vooruitlopend op een marktbenadering van het resterende ontwerp- en uitvoeringstraject kan nodig blijken om zekerheid te krijgen over de financiële component)

Belangrijk is dat in de samenwerking tussen partijen voorop staat dat de doelstellingen van de integrale gebiedsontwikkeling bereikt worden tegen zo min mogelijk kosten met een zo hoog mogelijke kwaliteit.

Contractvorm(en)

Met betrekking tot de keuze van een contractvorm voor de projectonderdelen binnen de integrale gebiedsontwikkeling dient een proces te worden doorlopen dat op gegeven moment(en) - steeds met de focus: "zo vroeg mogelijk naar de markt" - leidt tot marktbenadering(en). Een marktbenadering vindt niet eerder plaats dan dat een (deel)projectscope is vastgelegd die door belanghebbenden breed gedragen wordt op basis van een programma van eisen met een voldoende functionele specificatie waarin een minimale kwaliteit is gegarandeerd, ofwel het betreft een contract met "een melange" van meer of minder ontwerpverantwoordelijkheid, verzorgen van resterende onderzoeken, verzorgen van procedures en vanzelfsprekend het uitvoeren van het werk. Het is een uitdaging om met behoud van evenwicht in ambities en afspraken, maximale vrijheid en innovatie (voor zover dat binnen dit project speelt) uit de markt te halen.

Door een te hoog abstractieniveau in een contractspecificatie bestaat de kans dat het eindbeeld niet zal voldoen aan de verwachtingen en er onvoldoende handvatten zijn om tussentijds bij te kunnen sturen. Ook bestaat hierdoor het risico dat belanghebbenden de eindsituatie mogelijk niet zullen accepteren omdat hun eisen niet zijn verwerkt. Hierom zal er functioneel mogen worden gespecificeerd waar dat mogelijk is, maar meer gedetailleerd waar dat is vereist. Dit laatste zal onder meer het geval zijn bij aspecten die reeds vergaand in het definitief ontwerp zijn vastgelegd. Het is onzinnig om terug te gaan naar een oplossingsvrije specificatie als duidelijk is wat gemaakt moet worden. Extra aandacht voor de juiste functionele specificaties is zodoende een must. Alleen daar waar het niet anders kan kunnen meer details worden voorgeschreven. Voorkomen moet worden dat er geen ruimte resteert voor de markt om kennis in te kunnen brengen en te kunnen optimaliseren. Waar de markt het beste in staat is risico's te beheersen, moet dit niet door een 'dichtgetimmerd' contract een gepasseerd station zijn (denk hierbij bijvoorbeeld aan de meest optimale routing van grondstromen i.r.t. de noodzakelijke toepassingen; door Opdrachtgever voorgeschreven grondstromen blijken bij nader inzien niet de meest logische).

Aanbestedingsstrategie

Onderdeel van een inkoopanalyse is eveneens een beschouwing van de aanbestedingsstrategie. Aanbestedingsprocedures zijn duidelijk beschreven in vigerende aanbestedingswet- en regelgeving.

Bij het eventueel zelfstandig op de markt zetten van voorbereidingstrajecten (studies, onderzoeken, procedures, contractvoorbereiding) is het aannemelijk dat sprake is van een marktbenadering van bekende, geschikt gebleken adviesbureaus middels meervoudig onderhandse procedures, tenzij sprake is van een aanzienlijke omvang van de dienst en de aanbestedende dienst zich heeft te houden aan aanbestedingsverplichtingen gerelateerd aan overheidsopdrachten.

Wanneer het resterende ontwerp- en uitvoeringsdeel van de integrale gebiedsontwikkeling als één werk op de markt wordt gezet is een Europese procedure met een voorafgaande selectie (de zogenaamde niet-openbare procedure) de meest aannemelijke. Uitgaande van een contractvorm waarbij meer verantwoordelijkheid bij de uitvoerende partij wordt neergelegd ten aanzien van

ontwerp, procedures en omgevingsmanagement is het gunnen op basis van de Beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV) meer aannemelijk dan gunnen op basis van de laagste prijs al dient de omvang van de kwaliteitswaarde wel te zijn afgestemd op de complexiteit van het werk. Er moet goed worden afgewogen wat kwaliteit waard mag zijn versus meer controle en bijsturingmogelijkheden (en daarmee hogere kosten) vanuit de opdrachtgever van het werk.

Relevante factoren voor de aanbestedingsstrategie die in het vervolg van de integrale gebiedsontwikkeling in beeld moeten blijven:

- waar is de hoofdbeslissing genomen voor uitvoering van het werk? Wie besteedt aan? Is alleen sprake van een bestuurlijk "vehikel"? Zo ja dan mag bijvoorbeeld een bestek van een klein onderdeel van het project wel naar de lokale aannemer. Als dit niet het geval is, dan is er vrij snel een verplichting om onderdelen (zowel diensten als werk) Europees aan te besteden. Dit geldt bijvoorbeeld ook als een te realiseren onderdeel uitmaakt van overkoepelende procedures zoals die t.b.v. wijziging van een bestemmingsplan.
- er dient rekening te worden gehouden met een verbod op het knippen van een logisch samenhangend project in afzonderlijke werken, rekening houdend met de vigerende aanbestedingswetgeving (nadere informatie hieromtrent is te vinden in de Aanbestedingswet in artikel 2.14 en in de "Gids proportionaliteit" van april 2016).
- daarnaast mogen afzonderlijke projecten niet zondermeer worden gebundeld. Dit is eveneens geregeld in de Aanbestedingswet. De wet beoogt meer concurrentie, minder administratieve lasten, een meer uniforme aanbestedingspraktijk en een eenvoudiger afhandeling van klachten. Belangrijk hierbij is het beginsel van proportionaliteit. In de Gids proportionaliteits is het aspect van bundelen nader toegelicht. Het bundelen van opdrachten dient dus een reëel doel te dienen en goed gemotiveerd te zijn.
- bij de verdere uitwerking van de integrale gebiedsontwikkeling dient wellicht rekening te worden gehouden met verschillend aanbestedingsbeleid van de betrokken partijen.

Mogelijke leidende uitgangspunten voor inkoop

Vooruitlopend op de daadwerkelijke invulling van het inkoopproces van de integrale gebiedsontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten gezamenlijk met het kernteam afgestemd en vastgesteld:

- Daar waar mogelijk wordt de integrale gebiedsontwikkeling op basis van één gezamenlijke pot geld uitgevoerd;
- Er mogen geen elementen afvallen, versobering is wel mogelijk;
- Er is sprake van de sturing middels een projectorganisatie met een bemensing vanuit de betrokken partijen;
- Er is een focus op "win-win" en dus werk met werk maken, dit impliceert o.a. een zo hoogwaardig mogelijke toepassing vanbinnen het werk vrijkomende grond, optimaal gezamenlijk gebruik van de benodigde infrastructuur en daarbij behorende kunstwerken;
- Zo veel mogelijk onderzoeken, studies, procedures en ontwerp in één keer naar de markt (wellicht ruimtelijke procedures en daarmee samenhangende onderzoeken vooruitlopend) bij voorkeur op basis van een functioneel programma van eisen (geënt op een D&C contract op basis van de UAV-GC 2005).

Aandachtspunten

Aanvullend en verduidelikend op voorgaande zijn in ieder geval de volgende aspecten van belang in relatie tot de inkoopprocedure voor de integrale gebiedsontwikkeling in Leenheerenpolder.

Ruimtelijke procedures

Het meenemen van ruimtelijke procedures in een contract dat naar de markt gaat betekent dat, uitgaande van een breed gedragen Programma van Eisen, de markt sneller benaderd kan worden. De ervaring leert dat marktpartijen doorgaans in staat zijn om procedures sneller in gang te laten gaan dan opdrachtgevers (al dan niet “gestimuleerd” door een mijlpaal in contract met boete- en bonusregeling)

Vanzelfsprekend is er een risico op bezwaren/zienswijzen bij het laten verzorgen van ruimtelijke procedures door de markt, waardoor vertraging kan ontstaan. Deze vertraging kan echter ook optreden in de situatie dat de ruimtelijke procedures door de opdrachtgever zelf worden verzorgd

Als er sprake is van maatschappelijke weerstand (bezwaren/zienswijzen) die de “redelijkheid en billijkheid” van het contract te boven gaat dan zal de markt vertraging en extra inspanningen gaan vertalen in een geldclaim.

Het niet meenemen van ruimtelijke procedures in een contract dat naar de markt gaat betekent dat de markt in principe ook pas later benaderd kan worden, als het uitgangspunt daarbij ook is dat pas bij zicht op een positieve uitkomst van de procedures de markt benaderd gaat worden.

Ontwerpdetaillering

Uitgangspunt is dat zo veel mogelijk procedures en ontwerpwerkzaamheden door de markt worden uitgevoerd, bij voorkeur op basis van een functioneel programma van eisen. Dat betekent dat tijdens de verdere uitwerking van de integrale gebiedsontwikkeling continu de focus moet zijn gericht op marktbenadering wanneer dit kan. Marktbenadering in een zeer vroeg stadium op basis van een D&C contract is echter geen optie wanneer de risico's niet beheerst kunnen worden en er op basis van eisen vanuit stakeholders, bevoegd gezag/overheid, etc. nadere ontwerpdetaillering noodzakelijk is. Het kan dan zo zijn dat een bepaald onderdeel van de contractscope nog minimale ontwerpwerkzaamheden behoeft en in feite alleen de engineering resteert. De gewenste clustering van de projectonderdelen impliceert dan dat een deel van het contract als D&C en een deel bijvoorbeeld als E&C behandeld zal kunnen gaan worden. Daar waar onderdelen van het project afzonderlijk kunnen worden uitgevoerd, er hiervoor vanuit procedures geen beperkingen zijn (geen raakvlakken) en tot in detail duidelijk is wat gemaakt moet worden kan bijvoorbeeld ook een regulier RAW bestek op basis van de UAV op de markt worden gezet.

Kwaliteit

Het is van belang om te onderkennen dat de markt in principe niet meer maakt dan de minimale kwaliteit die in het contract wordt geëist. Eventuele prijsoptimalisaties na gunning zullen normaliter dan ook niet terugvloeien in de kas van de opdrachtgever. Wat betreft beloofde extra kwaliteit bij inschrijving: dit is vaak een “papieren kwaliteit” en zal tijdens realisatie moeten blijken. Met andere

woorden, dan blijkt of er niet te veel betaald is bij inschrijving? Scenario: de beloofde kwaliteit wordt niet gerealiseerd en resulteert in “vechten” om geld terug te krijgen.

Door naast minimale kwaliteit ook ruimte te bieden voor een extra prestatie (waarbij gegund wordt op waarde, wellicht als prestatie criterium: “Wat moet” is een agrarisch te beheren areaal droge natuur van 10 ha ... “Wat wenselijk is” is een agrarisch te beheren areaal droge natuur van 20 ha. Iedere ha meer wordt beloond met een X bedrag als fictieve waarde) is aan de voorkant duidelijk wat extra is ingekocht en zal dit ook gerealiseerd moeten worden. Waar de ambitie van de opdrachtgever hoger is dan de minimale eisen van het contract (ingegeven door bezuinigingsnoodzaak) kan op deze wijze wel gericht extra kwaliteit worden ingekocht. Met een volledige vorm van het zogenaamde “Omgekeerd aanbesteden”, waarbij de markt ten aanzien van een project wordt gevraagd: “Wat kun je maken voor een X bedrag?” ligt de focus in de regel wat minder op die specifieke onderdelen waar de ambitie van de opdrachtgever hoger is, maar juist meer op de focus van de marktpartij (na gunning) om het optimale uit het budget te halen rekening houdend met de minimale eisen van het contract en een maximaal financieel rendement van de marktpartij.

Een “waarde” component bij de aanbesteding van de integrale gebiedsontwikkeling zou meerjarig onderhoud kunnen zijn (inclusief die van de Leenheerengorzenpolder en de Buitengorzen). Het meennemen van meerjarig onderhoud in een contract voor een langdurige periode zal er voor zorgen dat de kwaliteit die wordt gerealiseerd hoger zal zijn dan in een contract waar geen sprake is van een meerjarige onderhoudsverplichting. Met name de contractuele duur van het meerjarig onderhoud bepaalt of opdrachtnemer (inschrijver) extra aandacht heeft voor een onderhoudsarm en beheerbaar ontwerp (voor zover dat te beïnvloeden is).

Voor dit project betekent het eventueel meenemen van meerjarig onderhoud in de aanbesteding (om extra kwaliteit bij aanleg te verwezenlijken) wellicht een administratief lastige component: er zal toekomstig onderhoudsbudget moeten worden bijgeplust in het uitvoeringsbudget. Bij de betrokken partijen kan leiden tot lastige politieke procedures om onderhoudsbudget uit de voorzieningen te halen (voor zover er al sprake is van een voorziening). Als dit het geval is, dan is het aannemelijk dat een minimale kwaliteit in de contracteisen wordt opgenomen om op deze manier de gewenste kwaliteit te borgen.

Plafondbedrag

Het werken met een plafondbedrag dat is gebaseerd op de eigen uitvoeringsraming geeft zekerheid aan de voorkant, maar brengt ook een risico met zich mee dat de markt niet inschrijft!. Met een plafondbedrag kan een voorschot worden genomen op te verwachten aanbestedingsvoordeel en er kan bijvoorbeeld een “risicopot” uit het budget gehaald worden die door de opdrachtgever wordt beheerd (er van uitgaande dat de markt na gunning altijd zal claimen dat een optredend risico niet in zijn scope zat). Een eventuele extra ambitie zal vanzelfsprekend wel moeten worden bijgeplust op het plafondbedrag dat aan de markt bekend zal worden gemaakt.

“Percelen”

Om onzekerheid over haalbaarheid van de uitvoering van een onderdeel te kunnen beheersen is er de mogelijkheid om in de aanbesteding uit te gaan van meerdere percelen. Één perceel (A) wordt als “zeker” beschouwd en het andere perceel (B) wordt als optie meegenomen met een voorbehoud van

gunning (voor een bepaalde datum). Deze methodiek is eerder toegepast bij projecten waar de financiering van het tweede perceel van een participant moest komen en deze het al dan niet doorgaan van dit perceel afhankelijk wilde maken van de inschrijfsom op dit perceel. Het is van belang dat er wordt bepaald dat er op ieder afzonderlijk perceel moet worden ingeschreven, maar dat de totaalprijs van de percelen als gunningscriterium (naast kwaliteit) wordt meegenomen.

Kanttekening: Als duidelijk is voor de markt dat een perceel af kan vallen, moet worden voorkomen dat een inschrijver kan gaan speculeren en bijvoorbeeld op het optie perceel (B) voor “0” inschrijft (omdat het totaal van de percelen de prijs bepaalt) en bij het niet doorgaan van dit perceel er wel voor betaald gaat worden.

Om dat speculeren te voorkomen zijn er formats denkbaar waarmee de inschrijvingsbedragen van de afzonderlijke percelen van de verschillende inschrijvers met elkaar vergeleken worden en een te hoge prijs voor het “zekere” perceel (A) leidt tot een lage ranking. Speculeren wordt hiermee ontmoedigd. Degelijke formats dienen wel heel goed wiskundig te worden gecheckt op “gaten”.

Het benoemen van plafondbedragen voor de afzonderlijke percelen (en in ieder geval voor perceel A) zorgt ervoor dat speculeren lastig wordt.

* Hierbij wordt verondersteld dat de daadwerkelijke bouwactiviteiten (zowel voor permanente bewoning als recreatie) alsmede de daaraan gekoppelde infrastructuur geen onderdeel uitmaken van dit contract

Varianten											
Aspect	Wegings- factor	I: Één opdracht* - alle onderzoeken, studies - alle (ruimtelijke) procedures - ontwerp en uitvoering		II: - Dienst: 1 opdracht (ruimtelijke)procedures en contractvoorbereiding incl. de daarbij behorende studies en onderzoeken - Werk: 1 opdracht resterend ontwerp en uitvoering incl. resterende procedures - Baardwijkse overlaat (A1a+b, A2, A4a+b, A17-52)		III: ETC NADER TE BEPALEN		IV:		V:	
Procedures	10%	3	Bestemmingsplanprocedure(s) Uitvoeringsbesluiten	3		3		3		3	
Besluitvorming	10%	3	- "hardheid" deelontwikkelingen - vertraging besluitvorming	3		3		3		3	
Aansturing - voorbereiding	10%	3	- bundeling van onderzoeken/feiten - "ruis" in de ontwerpfase: "geneuzel" tot het laatste detail - overloop onderzoekstraject in contractvoorbereiding - risico op missen relevante aspecten bij afzonderlijke aanpak	3		3		3		3	
Aansturing - uitvoering	10%	3	- geen "ruis" in de uitvoeringsbegeleiding: geen discussie over uitgevoerd werk, bewijslast, mate en wijze "toezicht", revisie-wensen, nieuwe eisen over kwaliteit werk, etc.	3		3		3		3	
Samenhang/raakvlakken	20%	3	- onderzoeken en studies - werk met werk - overlap werkgebied - risico's en garanties (naar elkaar wijzen na realisatie)	3		3		3		3	
Kwaliteit werk	10%	3	Uitwerking van kleinere onderdelen is van ondergeschikt belang in grote geheel omdat het aandeel financieel gezien beperkt is!	3		3		3		3	
Budgetzekerheid	20%	3	Uitgangspunt is dat duidelijkheid over budget er moet zijn voor marktbenadering. Met meerdere contracten is mislukken van separate aanbestedingen van deze contracten lastiger te voorkomen: verschuiven van budget tussen deelprojecten kan alleen als aanbestedingsprocedures niet gelijktijdig lopen (om gebruik te kunnen maken van inzet van aanbestedingsvoordeel in ander deelproject), daarnaast is met verschillende belanghebbenden financiële inbreng/verdeling (baten in meerdere projecten) een aandachtspunt, al dan niet met accepteren van vervallen van subsidie. Tijdens uitvoering kunnen de opdrachtnemers van de contracten (wel afhankelijk van de contractvorm) in mindere mate kosten in het project herverdelen (voorbeeld: een duur uitgevallen aanpassing van de infrastructuur wordt gecompenseerd met een versobering van het areaal droge natuur?)	3		3		3		3	
Tijd	10%	3	- ZIJN ER DEADLINES? - Risico's op minder aandacht voor planning uitvoering bepaalde onderdelen van het werk!	3		3		3		3	
.....										3	
Gewogen score		3,0		3,0		3,0		3,0		3,0	

Score 1-5: waarbij 1 negatief en 5 positief

RAPPORT

Spoorboekje naar de integrale gebiedsontwikkeling van de Leenheerenpolder

Ontwikkeling van de Leenheerenpolder langs vier trajecten: planvorming, ontwikkelingswijze & projectorganisatie, planologische procedures en voorbereiding & realisatie

Klant: Vereniging Natuurmonumenten

Referentie: BG4580_T&P_RP_1904081410

Status: Finale versie/3.0

Datum: 25 juni 2019



Larixplein 1
5616 VB EINDHOVEN
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 42 50 **T**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Spoorboekje naar de integrale gebiedsontwikkeling van de Leenheerenpolder

Ondertitel: Ontwikkeling van de Leenheerenpolder langs vier trajecten: planvorming, ontwikkelingswijze & projectorganisatie, planologische procedures en voorbereiding & realisatie

Referentie: BG4580_T&P_RP_1904081410

Status: 3.0/Finale versie

Datum: 25 juni 2019

Projectnaam: BG4580

Projectnummer: BG4580

Auteur(s):

Gecontroleerd door:

Datum/Initialen: 25 juni 2019

Goedgekeurd door:

Datum/Initialen: 25 juni 2019



Classificatie

Projectgerelateerd

Disclaimer

No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and OHSAS 18001:2007.

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding spoorboekje	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	De huidige situatie van het plangebied	4
2.1.1	Leenheerengorzenpolder en buitengorzen	4
2.1.2	Leenheerenpolder	6
2.1.1	Spuigors SBB	7
2.2	Beoogd eindbeeld van de ontwikkeling	9
2.2.1	Doelstellingen ontwikkeling	9
2.2.2	Leenheerenpolder, Leenheerengorzenpolder en Buitengorzen	9
2.2.1	Spuigors SBB	12
3	Huidige stand van zaken	13
3.1	Samenwerking initiatiefnemers	13
3.2	Planvorming	14
3.3	Huidige posities in eigendom van vastgoed en beheer	15
3.4	Uitgevoerde onderzoeken	16
4	Wat nog te doen?	16
4.1	Inrichten projectorganisatie	17
4.2	Planfase	17
4.3	Inrichtingsplan- en contractfase	18
4.4	Uitvoeringsfase	19
4.5	Gebruik- en beheerfase	20
4.6	Planning	21
5	Risico's en kansen	22
6	Projectorganisatie	23
6.1	Belanghebbende partijen	23
6.2	Structuur	24
6.2.1	Stuurgroep	24
6.2.2	Kernteam en projectteam	24
6.2.3	Samenwerking met de omgeving	25
6.3	Inkoop	26
6.4	Communicatie	26
6.5	Financiën	26
6.5.1	GreX	26



6.5.2	SSK-raming	27
6.5.3	Kansen financiering	27

Bijlagen

Bijlage A Programma van Eisen
Bijlage B Eigendommensituatie vastgoed
Bijlage C Lijst van uitgevoerde onderzoeken
Bijlage D Bestemmingsplan
Bijlage E Planning
Bijlage F Vergunningeninventarisatie
Bijlage G Risico-inventarisatie
Bijlage H Analyse stakeholders
Bijlage I Hulpmiddelen inkoopstrategie
Bijlage J Grondbalans en SSK-raming

1 Inleiding

1.1 Aanleiding spoorboekje

Natuurmonumenten heeft, in december van 2018, Royal HaskoningDHV de opdracht gegeven om een projectplan/spoorboekje op te stellen voor de planuitwerking van de Leenheerenpolder te Goudswaard (gemeente Hoeksche Waard). De doelstelling van dit projectplan is te komen tot een integraal kader dat helderheid geeft over de stand van zaken en de stappen die nog gezet moeten worden om tot de feitelijke realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling te komen.

Het resultaat is een projectplan dat een spoorboekje vormt voor het verdere verloop van het project. Het geeft de betrokken partners in detail inzicht in:

- ✚ wat tot en met de uitvoering nog nodig is aan onder andere onderzoeken, planvorming, grondaankopen, beheerafspraken en vergunningen;
- ✚ welke inspanningen van iedere partij wordt verwacht (dit wordt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst (SOK));
- ✚ begroting van het project;
- ✚ een projectplanning;
- ✚ een passende projectorganisatie;
- ✚ risico's, opbrengsten en kosten en deze op een zuivere en evenwichtige wijze verdelen en beheersbaar maken;
- ✚ de wijze waarop, wanneer en door wie er wordt gecommuniceerd over de voortgang van het plan zowel intern als extern ofwel de communicatieplanning en -strategie.

De partners zijn Natuurmonumenten, de provincie Zuid Holland, de gemeente Hoeksche Waard, Wereld Natuur Fonds en Gebr. Blokland B.V. (de ontwikkelaar, hierna: Blokland). Zij vormen gezamenlijk het kernteam die regie voert over deze gebiedsontwikkeling. De klankbordgroep wordt gevormd door de omgeving.

Het projectplan wordt als input gebruikt voor de af te sluiten samenwerkingsovereenkomst. Deze wordt opgesteld door De Lorijn Raadgevers. De ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst vormt het vertrekpunt voor de verdere realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling.

1.2 Leeswijzer

In dit rapport beschrijven we stappen en aandachtspunten voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling. De bronnen of onderzoeken die ten grondslag hieraan liggen, zijn opgenomen in de bijlagen. Hier kan eenieder naar behoefte verdieping vinden. Het projectplan/spoorboekje gaat qua opzet van beschrijving van de gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder naar beschrijving van reeds bereikte stand van zaken, de stappen om nog te nemen en de wijze waarop men kan organiseren om daar te komen.

Hoofdstuk 2 geeft weer wat de huidige situatie is en wat het eindbeeld is. In hoofdstuk 3 kijken we terug. Wat is er allemaal gebeurd met betrekking tot de ontwikkeling van de Leenheerenpolder en wat is de stand van zaken? Vervolgens geven we in hoofdstuk 4 helderheid over wat nog moet gebeuren. In hoofdstuk 5 staan de risico's die kunnen optreden en welke kansen er zijn. Organisatorische zaken zoals de structuur en wijze waarin partijen samen werken alsmede de planning en de financiën leest u hoofdstuk 6.

2 Planbeschrijving

2.1 De huidige situatie van het plangebied

Het plangebied van het voorliggende projectplan is onderverdeeld in de volgende deelgebieden:

- Leenheerengorzenpolder en buitengorzen van de Leenheerenpolder
- Leenheerenpolder
- Spuigors SBB.

Afbeelding 1 geeft de ligging en begrenzing van het plangebied weer. Dit betreft het totale plangebied bij de uitvoering van de gebiedsvisie. Dit plangebied is niet gelijk aan het plangebied van het op te stellen bestemmingsplan. Dit verschil wordt verderop in dit hoofdstuk toegelicht.



Afbeelding 1 Ligging Leenheerengorzenpolder, buitengorzen, Leenheerenpolder en Spuigors

2.1.1 Leenheerengorzenpolder en buitengorzen

Beschrijving locatie

De Leenheerengorzenpolder is recent heringericht ten behoeve van zoetwatergetijdenatuur. Dit herinrichtingsproject maakt deel uit van Deltanatuur waarbij de provincie nieuwe waterrijke intergetijdennatuur inricht met extensieve recreatieve mogelijkheden. Voor het Deltanatuurproject Spuimonding Oost is in 2013 door het voormalig Dienst Landelijk Gebied (DLG) een inrichtingsplan met een schetsontwerp opgesteld voor de Leenheerengorzenpolder, gericht op ontwikkeling van het natuurdoeltype zoetwatergetijdennatuur. Vervolgens is door Provincie Zuid- Holland het plan nader uitgewerkt, wat heeft geleid tot een ontwerp. Dit plan is mede opgesteld om de bestemming van dit gebied middels een

2.1.2 Leenheerenpolder

Beschrijving locatie

De Leenheerenpolder is een buitendijks gelegen agrarische polder, met weidse horisonten, wat bijdraagt aan de beleving van de rust. De polder is bekaad aan de Spuizijde, de zogenaamde voorliggende kering. Voor de kade liggen de Buitengorzen die ook onderdeel zijn van Natura 2000. Ten zuidwesten ligt het onlangs heringerichte Natura 2000 gebied de Leenheerengorzenpolder. Aan de oostzijde ligt de primaire waterkering.

Ten oosten van de Leenheerenpolder ligt Goudswaard. Goudswaard is als Kreekrugdorp ontstaan aan de oerkreek 't Sandee, met de kerk, de Dorpsstraat en de havenkom als kenmerkend ensemble. Bij de dijk en de haven ligt het scharnierpunt, waarmee de nieuwe ontwikkelingen buitendijks met de rijke geschiedenis kunnen worden verbonden.

Langs de Veerdijk en Havenkade is er woningbouw aanwezig buiten de primaire waterkering die lager ligt dan de kruin. Hier zijn voorzieningen aanwezig om met vloedschotten de huidige voorlandkering te sluiten bij bepaalde waterstanden.

De totale oppervlakte van het plangebied is ca.158 ha groot. (Tekst deels ontleend aan het Werkboek Goudswaard (voorjaar 2017, Atelier 1:1))



Afbeelding 2 Situatie en hoogten volgens AHN Leenheerenpolder

Het grootste deel van de Leenheerenpolder is voorzien om Natura 2000 te worden.

De bestaande hoogten obv de open data van de AHN geven het volgende beeld. Over het algemeen ligt het huidige landbouwdeel met een beperkte variatie. Hogere delen zijn met name de voorliggende kering, ca. NAP + 3,6 m, de Veerdijk ligt op ca. NAP +3.4 m, de Westdijk op NAP + 5.2 m in het zuiden en op NAP + 4,5 m ten hoogte van de woningbouw.

De bodemopbouw over de bovenste 2 meter voor het gebied Natuur volgens het vlekkenplan binnen Leenheerenpolder is onderzocht met boringen. Dit laat een samenstelling zien van lagen met ca. 50% klei, zwak siltig en ca. 50 % zand, zeer fijn, zwak kleiig. [Bron: rapport Inrichtingsplan Spuimonding-Oost 9V7549a0/R00001/TvdB/Rott1 - Definitief eindrapport 23 september 2010]. Dieper grondonderzoek met sonderingen die gemaakt zijn bij de scheiding tussen Leenheerengorzenpolder en Leenheerenpolder geven

het beeld als weergegeven in onderstaande tabel 1 [Bron: Spuimonding Oost Zettingsberekeningen R001_T&P_BE6613 – 0.1/Final versie d.d. 3 november 2016]

Tabel 1 Globale opbouw ondergrond

Grondsoort	Laag - bovenkant [m + NAP]
Klei, zandig	0,8
Hollandveen	-2,8 à -3,8
Klei	-4,8 à -6,0
Zand	-6,5
Zand	-15,5
Klei	-16,8
Zand	18,5

De waterstanden liggen zijn weergegeven in onderstaande tabel 2 voor het regime Kier. Dit is momenteel ingesteld. [Bron: rapport Inrichtingsplan Spuimonding-Oost 9V7549a0/R00001/TvdB/Rott1 - Definitief eindrapport 23 september 2010]

Tabel 2 Waterstanden. Van toepassing is het regiem Kier

	Situatie bij beheerregime	
	Huidig	Kier
Gemiddeld laagwater (GLW, m t.o.v. NAP)	0.30	0.25
Gemiddeld hoogwater (GHW, m t.o.v. NAP)	0.65	0.65
Getijslag (m)	0.35	0.40
Middenstand (m t.o.v. NAP)	0.50	0.45
5% van de tijd < GLW (m t.o.v. NAP)	-0.15	-0.15
Aantal keer per jaar	10	10
5% van de tijd > GHW (m t.o.v. NAP)	1.10	1.10
Aantal keer per jaar	24	24

Nadat de Leenheerenpolder is ontwikkeld als natuurgebied zal de provincie is een tender te starten om een beheerder te vinden. Deze tender zal worden gecombineerd met de Leenheerengorzenpolder en Buitengorzen. De provincie zoekt één beheerder voor de Leenheerenpolder, Leenheerengorzenpolder en Buitengorzen.

2.1.1 Spuigors SBB

Het gebied Spuigors Staatsbosbeheer, (Spuigors SBB), ligt meer naar het noordoosten van het Spui en is met het water erbij een gebied van 27,8 ha. Het gebied heeft een natuurbestemming en is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is momenteel heringericht als natuurgebied. Het is in beheer bij Staatsbosbeheer en net als de Leenheerenpolder onderdeel van de grenswijziging van het Natura 2000-gebied Haringvliet. Derhalve is dit deelgebied onderdeel van de voorliggende gebiedsontwikkeling. Langs het Spui ligt een voorliggende (zomer-)kering en aan de andere zijde de primaire waterkering, de Bernisse Spuidijk.



Afbeelding 3 Situatie gebied Spuigors SBB

Het plangebied ligt op ca. NAP +1.3. De hoogtekaart o.b.v. de AHN is weergegeven in onderstaande kaart.



Afbeelding 4 Hoogten volgens AHN Spuigors SBB

Van de bodemopbouw zijn bij het opstellen van dit projectplan geen gegevens bekend.

2.2 Beoogd eindbeeld van de ontwikkeling

2.2.1 Doelstellingen ontwikkeling

De (hoofd-)doelen zijn de redenen om het initiatief te starten. Dit zijn:

1. *De Delta qua natuur robuuster te maken – Natura 2000 proof maken.*

Conform de gebiedsvisie betekent dit dat de natuurontwikkeling de vitaliteit van de getijdenatuur in het Haringvliet moeten versterken en bijdragen aan KRW doelen

2. *De vitaliteit van Goudswaard en regio Hoeksche Waard versterken.*

Conform de gebiedsvisie betekent dit concreet dat de ontwikkeling van de Leenheerenpolder dient bij te dragen aan:

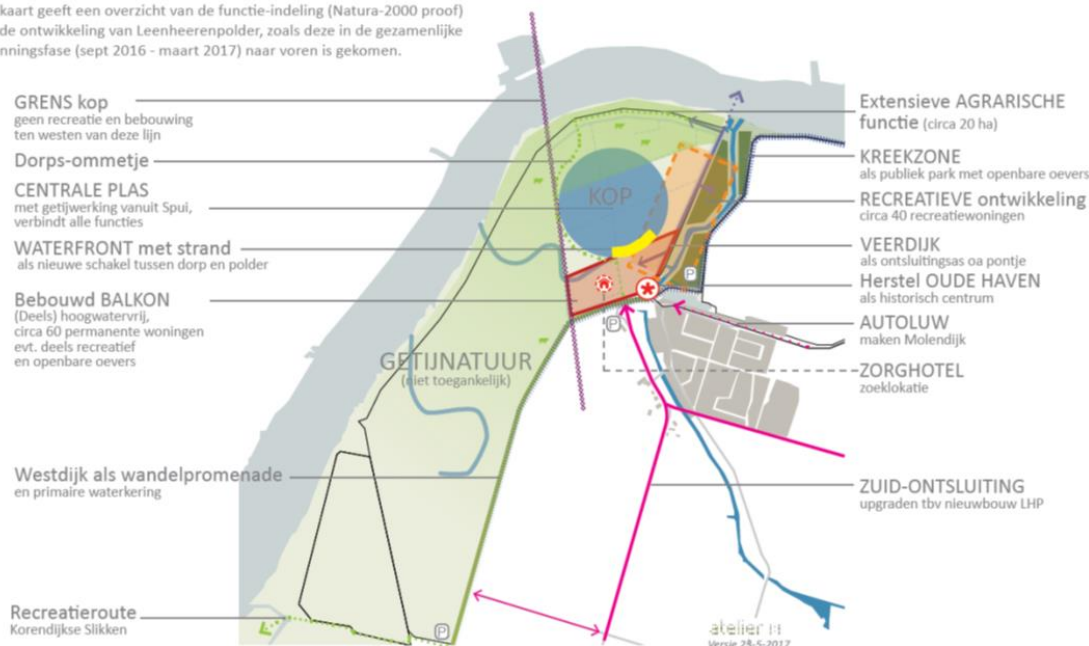
- Het vasthouden en aantrekken van bewoners en bezoekers om de vitaliteit te versterken.
- Een schakel te vormen in de regionale waardenketens (geformuleerd in project Hoeksche Waardenmakerij), ter versterking van andere projecten.

2.2.2 Leenheerenpolder, Leenheerengorzenpolder en Buitengorzen

Het beoogde eindbeeld van de ontwikkeling Leenheerenpolder is weergegeven in het zogenaamde Vlekkenplan Ontwikkeling LHP behorende bij de Gebiedsvisie Leenheerenpolder, Korendijk, 6 juni 2017. Dit is het vertrekpunt voor verder uitwerking door het kernteam. De meest zuidwestelijke driehoek is de Leenheerengorzenpolder die reeds in ingericht.

Vlekkenplan ontwikkeling LHP

Deze kaart geeft een overzicht van de functie-indeling (Natura-2000 proof) t.b.v. de ontwikkeling van Leenheerenpolder, zoals deze in de gezamenlijke verkenningfase (sept 2016 - maart 2017) naar voren is gekomen.



Afbeelding 5 Door de gemeenteraad vastgestelde Vlekkenplan



De onderstaande beschrijving van de elementen in het gebied van de Leenheerenpolder is gebaseerd op de Gebiedsvisie met aanvullingen uit de gesprekken tijdens het opstellen van dit projectplan met initiatiefnemers Natuurmonumenten, Wereld Natuurfonds, Gebroeders Blokland, Provincie Zuid-Holland en gemeente Hoeksche Waard:

Leenheerengorzenpolder

De Leenheerengorzenpolder is gerealiseerd als intergetijdengebied en wordt naar een beheerder gezocht voor dit gebied.

Leenheerenpolder

Het zuidelijke deel van de Leenheerenpolder wordt ontwikkeld tot hoogwaardig intergetijdengebied voor trekvogels en trekvis, waarbij de buitenkade wordt doorgegraven (zie ook paragraaf 3.2). Dit deel is niet toegankelijk voor het publiek maar wel beleefbaar vanaf het water (Spui), de “kop” en vanaf de Westdijk. De wettelijk beschermde bunkers moeten worden ingepast. Er zijn andere cultuurhistorische waarden zoals de oude dijk tussen Leenheerengorzenpolder en Leenheerenpolder die weloverwogen een plek krijgen in het inrichtingsplan. Ook de kreken zijn niet toegankelijk.

Het noordelijk deel van de kop (circa 20 ha) krijgt een extensieve agrarische functie met natuurwaarden. Onder extensief agrarisch grondgebruik wordt bijvoorbeeld verstaan, beweiding in lage veebezetting, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het gaat om natte graslanden uitgaande van bestaande hoogteligging. De kop wordt via de Veerdijk toegankelijk gemaakt voor recreatief gebruik (wandelpad). In de kop dient de mogelijkheid aanwezig te zijn voor een fietsveer naar de overkant. Investerings hiervoor worden nu nog niet genomen.

Er wordt een centrale plas gerealiseerd dat verbonden is met het intergetijde natuurgebied en met het Spui. Deze plas wordt als een natuurplas met recreatief medegebruik ontwikkeld. De natuurplas zal niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerde vaartuigen/waterscooters. Dat zal mogelijk ook gaan gelden voor het gemotoriseerde vaartuig van de scouting. Het is beoogd om een recreatiestrand met een noordwestelijke oriëntatie te realiseren, waarbij gezorgd wordt dat er geen stilstaande ondiepe wateren ontstaan ter vermijding van eventuele muggenoverlast. De plas maakt onderdeel uit van het Natura 2000-gebied met bijbehorende doelstellingen. De te kiezen recreatievormen dienen daarbij aan te sluiten.

Woningbouw

Tegen de Westdijk en de Veerdijk aan, ten zuiden en oosten van de plas is er ruimte voor een bijzonder hoogwaardig woonprogramma. Een programma dat past bij de schaal van Goudswaard maar voldoende de vitaliteit van het gebied een impuls kan geven. Hierbij wordt gedacht aan een programma van ten hoogste 66 permanente woningen en mogelijk een zorghotel/zorgwoningen of iets vergelijkbaars. De genoemde 66 woningen kunnen onderverdeeld worden in de gepande woningen van Bas Ampt (ter hoogte van de schuur) en de 60 woningen zoals genoemd in het vlekkenplan. In het woningbouwprogramma gaan we uit van maximaal 66 woningen voor de Leenheerenpolder/Westdijk. Over het realiseren van het aantal woningen is overeenstemming tussen de provincie en de gemeente. Voor de realisatie van een zorghotel/zorgwoningen is geen planologische ruimte in de VRM en heeft ook geen afstemming plaatsgevonden tussen gemeente en provincie. Ook is hiervoor (nog) geen initiatiefnemer. Uit het advies van het kwaliteitsteam: *“Goudswaard ligt nu áchter de dijk. De haven, de Veerdijk met de Havenkade en het Havenpad en het Sandee vormen de lijnen naar het Spui. In het Werkboek Goudswaard is aangegeven welke cultuurhistorische waarden er in het gebied gekoesterd moeten worden en hoe zij een rol spelen bij de verknoping van binnen en -buitendijks gebied, het dorp en de polder. (zie hierboven). Tegelijkertijd zijn de in het gebied te beschermen monumenten waardevolle artefacten. De plannen rond de Leenheerenpolder bieden de kans om het dorp en het water beter op elkaar te betrekken.*

Twee dingen spelen daarbij een rol: het type bewoning en de ontsluiting van de kop. Bij de aard en het type bewoning gaat het erom of de nieuwkomers zich betrokken voelen bij het dorp en vice versa. Soms is daar tijd voor nodig. Bij de ontsluiting gaat het erom dat de kop geen aparte ontsluiting krijgt waardoor het een eigen wereld wordt, een enclave, los van het dorp. De ontwikkeling van de kop moet juist een impuls zijn voor de vitaliteit en voor een verbetering van de ontsluiting van het dorp en de omgeving.”

Verblijfsrecreatie

Ten noorden van het woongebied is er ruimte voor een recreatief terrein met 40 eenheden verblijfsrecreatie met een verhuurexploitatie. In gebiedsvisie staat opgenomen 40 hoogwaardige recreatiewoningen welke bijdragen aan de vitaliteit van Goudswaard echter in de recente gesprekken is duidelijk geworden dat het hier ook eventueel kan gaan over extensieve recreatie die zich aanpast aan de natuurkwaliteit van het gebied.

Havengebied

Het havenkanaal en de haven zelf krijgen in de gebiedsvisie een impuls, zodat het als passantenhaven en als publieke zone beter benut wordt. Te denken is aan het herschikken van de huidige gebruiksfuncties en uitbreiden van de kade waar aangelegd kan worden. Tevens stimuleert de gemeente het vestigen van een passende horecagelegenheid. Voor deze ambities is momenteel nog geen initiatiefnemer gevonden.

In en rondom dit gebied zijn verschillende grondeigenaren en bewoners met belangen waarmee nadrukkelijk rekening mee zal worden gehouden.

Ontsluiting

Vanuit een verkeerskundig onderzoek (Goudappel Coffeng Ontsluiting gebied Leenheerenpolder, kenmerk KRK006/Rgr/0001.03 d.d. 6 juni 2017) is voorzien dat er aanpassingen aan de wegen nodig zijn om het gebied bereikbaar te maken en de bestaande route over de Molendijk en monumentale bebouwing op de Westdijk te ontzien. De beoogde route gaat dan via de Achterweg naar het zuiden (Oudendijk) en Oosten via een nieuwe verbindingsweg naar de Vaartweg. In het rapport is voorzien dat de Achterweg en Vaartweg volledig opgewaardeerd worden naar wegen van een breedte van 6 m. Het uitgangspunt voor dit spoorboekje is een opwaardering van het oostelijk deel van de Achterweg van af de Westdijk en de aanleg van de verbindingsweg met Vaartweg. Er zijn een aantal zaken die vragen om een second opinion op de beschouwing in het genoemd rapport te weten:

1. Er zijn vraagtekens bij de verwachte hoeveelheid verkeer die ontstaat met de ontwikkeling Leenheerenpolder. Wat genereren 60 woningen en 40 eenheden verblijfsrecreatie (extensieve vorm)? Havenuitbreiding ca. 10 ligplaatsen) Een zorghotel komt er niet;
2. Een deel van de geadviseerde maatregelen is reeds geraamd op ca. 2 miljoen investering, hoofdzakelijk op te brengen door de gebiedsontwikkeling. De vraag is of het doel niet bereikt kan worden met een minder grote maatregel? Is er een maatregel te verzinnen als verbetering van de bestaande ontsluitingen. Kan de voorgestelde maatregel niet kleiner uitgevoerd worden door wegen niet 6 m maar 4,5 m breed te maken.
3. Bewoners in het gebied maken zich zorgen over de overlast die zij mogelijk ontvangen van het verkeer via bestaande routes of nieuw te maken routes. De bepaling (nut en noodzaak) van de maatregelen dient dus goed onderbouwd te zijn.

Griendje van Ampt

Het Griendje van Ampt maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking van het Vlekkenplan Leenheerenpolder, dat in de Gebiedsvisie Leenheerenpolder is opgenomen. Binnen de kaders van het plan willen de partijen meedenken over getijdenontwikkeling op het ‘Griendje van Ampt’; gedachten gaan uit naar 50% intergetijdennatuur. Voorwaarde daarbij is dat er voldoende ruimte overblijft voor de overige functies uit het Vlekkenplan, waaronder een aantal eenheden van verblijfsrecreatie.

De belangrijkste eisen die gesteld worden aan de ontwikkeling zijn opgenomen in het programma van eisen dat opgenomen is in Bijlage A. Aan de hand van deze eisen kan het bovenstaande eindbeeld nader worden uitgewerkt. Daarnaast kunnen beoogde ambities en ontwikkelingen vanwege verschillende redenen afvallen. Dit zal zorgvuldig moeten worden gemotiveerd.

2.2.1 Spuigors SBB

Het eindbeeld van de herinrichting van de Spuigors SBB is hieronder weergegeven.



Afbeelding 3 Nieuwe inrichting Spuigors SBB

De belangrijkste aanpassingen bestaan uit:

- Het verleggen en extensiveren van het beheer van de dijksloot;
- Verhogen van het waterpeil;
- Inpassen bestaand gemaal om water vanuit de kreek in het gebied te brengen;
- Uitbreiden c.q. vergroten van de reeds aanwezige kreek;
- Aanleggen van hoogwatervluchtplaats;
- Extensiveren van de begrazingsdruk;
- Aanleggen van een rug om water in het gebied vast te houden;
- Aanbrengen van een uitkijkpunt.

Het gebied heeft op grond van het huidige bestemmingsplan de aanduiding natuur.

3 Huidige stand van zaken

Ten aanzien van de aspecten die voor dit plan van aanpak relevant zijn is bij elk aspect afzonderlijk aangegeven wat de stand van zaken is.

3.1 Samenwerking initiatiefnemers

Project Deltanatuur (2003 – 2009)

De Leenheerenpolder is in het verleden onderdeel geweest van het project Deltanatuur, waarin 3000 hectare natte natuurontwikkeling wordt gerealiseerd in de ZW delta. Dit heeft in 2003 geleid tot het uitvoeren van een planstudie (RHDHV) en medio 2009 tot de aankoop van grond door de provincie Zuid-Holland. Het planproces is rond 2012 stilgevallen als gevolg van politieke keuzes. Het voornemen om de Natura 2000 status van de buitendijkse polder te laten vervallen, heeft geleid tot een juridische procedure. De procedure om de Natura 2000 status van de Leenheerenpolder te herstellen is in 2018 in gang gezet.

Gebiedsagenda Hoeksche Waard West en Spuimonding (2016)

Op 17 mei 2016 is de Gebiedsagenda Hoeksche Waard West en Spuimonding gepubliceerd. Na het ondertekenen van een intentieverklaring zijn het Wereld Natuur Fonds, het Havenbedrijf Rotterdam, het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard en de gemeente Korendijk (per 1 januari 2019 gemeente Hoeksche Waard) aan de slag gegaan met de uitwerking van deze gebiedsagenda. Een belangrijk onderdeel van deze gebiedsagenda is de herontwikkeling van de Leenheerenpolder in Goudswaard. Voor de Gebiedsvisie LHP te Goudswaard zijn in de periode augustus 2016 en juni 2017 zes schetssessies georganiseerd onder leiding van het projectteam HWW Spuimonding. Op 8 juni 2017 vond een drukbezochte inloopavond plaats voor bewoners en belangstellenden, georganiseerd door de dorpsvereniging de Coorndijk. Vervolgens heeft het college de Gebiedsvisie ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. De gemeenteraad van de gemeente Korendijk is op 4 juli 2017 akkoord gegaan met de gebiedsvisie en het daarin opgenomen vlekkenplan voor de herinrichting van de Leenheerenpolder.

Om de uitkomsten van de diverse tijdens de schetssessies ontwikkelde scenario's goed te kunnen beoordelen, zijn diverse externe adviseurs betrokken, waarvan de rapportages grotendeels gepubliceerd en openbaar zijn. Hierbij gaat het om:

- ✚ Goudappel Coffeng (infrastructuur);
- ✚ VKZ (planeconomie, deze is om voor de hand liggende redenen niet openbaar);
- ✚ Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies BV (doorrekening economische effecten);
- ✚ Natuurmonumenten (effecten op N2000 doelen);
- ✚ Bureau Stroming (landschapsarchitectuur, geïncorporeerd in de Gebiedsvisie LHP);
- ✚ Kwaliteitsteam Hoeksche Waard (advies vz stuurgroep + Werkboek ruimtelijke kwaliteit);

Intentieovereenkomst (2018)

Na vaststelling van de gebiedsvisie hebben de Gebroeders Blokland, Natuurmonumenten, de voormalige gemeente Korendijk en Het Wereld Natuur Fonds, medio 2018, een intentieovereenkomst gesloten. De partijen zijn hiermee overeengekomen om een samenwerkingsovereenkomst (SOK) te sluiten voor het gehele herinrichtingsproject Leenheerenpolder. In de overeenkomst is aangegeven dat er 60 woningen voor permanente bewoning kunnen worden ontwikkeld. Hierbij wordt bij voorkeur de woningbouw en het bouwen woonrijp c.a. uitgevoerd door Blokland. Partijen willen verder hun uiterste inspanning verrichten om:

- ✚ de Natura 2000 begrenzing zodanig te laten vaststellen dat de bouw van maximaal 66 permanente bewoonde woningen en 40 recreatiewoningen binnen de contouren van vlekkenplan, zoals weergegeven in de Gebiedsvisie, mogelijk wordt. Rond de begrenzing van de N2000 is in de nazomer van 2018 nog een intentieovereenkomst gesloten m.b.t. de Spuigorzen, waaraan gemeente, HWL, provincie, NM en WNF zich hebben gecommitteerd.
- ✚ de noodzakelijke terp(en) aan te leggen met de uit het totale project vrijkomende grond om zoveel mogelijk een gesloten grondbalans te houden.



- ✚ tot een goede verkeersafwikkeling te komen, waarbij een evenwichtige verdeling van de eventuele kosten van verkeersmaatregelen tot stand komt.
- ✚ gezamenlijk tot een beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan te komen.

De provincie Zuid-Holland is geen partij in de intentieovereenkomst, maar sinds begin 2018 wel aangeschoven bij het kernteam overleggen.

Het voorliggende projectplan is de benodigde vervolgstap om te komen tot de samenwerkingsovereenkomst.

Samenwerkingsovereenkomst (beoogd voor zomer 2019)

Op het moment van schrijven van dit projectplan is er nog geen samenwerkingsovereenkomst. Voor de samenwerkingsovereenkomst is informatie, die geleverd wordt binnen het projectplan, nodig en voor het opstellen van het projectplan is het nodig dat er heldere afspraken liggen tussen initiatiefnemers. Daar waar nodig worden aannamen gedaan om het projectplan af te kunnen ronden.

Openstaande issues

Gebleken is dat er nog geen ontwikkelaar is gevonden voor de realisatie van de verblijfsrecreatie. De redenen hiervoor zijn dat (1) er nog discussie bestaat over welke vorm van recreatie beoogd is en (2) waardoor er nog niet naar initiatiefnemers is gezocht. Blokland heeft aangegeven dat er wel degelijk interesse is bij marktpartijen voor intensieve recreatie.

Ten behoeve van de vitaliteit van Goudswaard is de recreatieve ontwikkeling gewenst. Provincie Zuid-Holland en Natuurmonumenten willen inzetten op een extensieve vorm van recreatie. Natuurmonumenten zal op korte termijn de kaders van deze gewenste ontwikkeling nader uitwerken en delen met het projectteam. Dit betekent dat van de geplande 40 recreatiewoningen, waarover in de gebiedsvisie gesproken wordt, mogelijk licht wordt afgeweken. Vooralsnog is dat niet het geval en wordt vastgehouden aan 40. Deze afwijking zal in het kader van rechtszekerheid van de omgeving goed moeten worden onderbouwd. Het kernteam heeft verder afgesproken de markt te gaan consulteren. Mogelijk komt er een ontwikkelaar in beeld met een passend initiatief dat binnen de gestelde kaders van het kernteam past. Ook de vraag wat deze ontwikkelaar kan bijdrage aan de financiële begroting is dan belangrijk.

Initiatiefnemers zullen ook op de volgende aspecten nog tot overeenstemming moeten komen:

1. De grondeigendommen en verdeling van de beheerverantwoordelijkheid voor het eindbeeld. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.
2. Scopeverdeling t.a.v. woningbouwontwikkeling scherp krijgen. Zoals het realiseren van de terp inclusief verantwoording voor ontwerp. In paragraaf 6.8 wordt hier nader op ingegaan.
3. Omvang van de maatregelen ten behoeve van verkeersontsluiting van het gebied door de woningbouw en recreatieve ontwikkeling.
4. De sluitende financiële begroting incl. dekking vanuit bijdragen van partijen. In paragraaf 6.8 wordt hier nader op ingegaan.
5. De verdeling voor dragen van risico's die in het plan (kunnen) optreden. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Planvorming

Visie fase afgerond (2018)

Op 4 juli 2017 is de gebiedsvisie inclusief vlekkenplan vastgesteld door de gemeenteraad Korendijk. Er is een motie aangenomen (SGP, CDA, PvdA) die samengevat het college opdraagt om zich in te spannen tot het behoud van een zo groot mogelijk areaal landbouwgrond in de kop en op het bereiken van een redelijk toekomstperspectief voor de huidige belanghebbenden in het gebied. De visiefase is daarmee afgerond.

Vervolgstappen om het vlekkenplan meer concrete vorm te geven zijn niet concreet gezet, met uitzondering van de keuzen die gemaakt worden in het opstellen van dit projectplan of de samenwerkingsovereenkomst. In september 2018 is een inloopavond georganiseerd i.s.m. de dorpsvereniging de Coorndijk. In januari 2019 is een eerste klankbordgroep bijeenkomst georganiseerd als start van de verder invulling van het gebied.

Vervolgens is een intentieovereenkomst getekend, waarna Blokland een ruimtelijke adviesbureau opdracht heeft gegeven voor het opstellen van het bestemmingsplan en de noodzakelijke onderzoeken. Een voorontwerp bestemmingsplan is er nog niet. Daarnaast heeft de aankoop van de gronden door Blokland en Natuurmonumenten plaatsgevonden.

Natura 2000 status (2019)

Het besluit destijds van het Ministerie van LNV om de Leenheerenpolder buiten de aanwijzing van het Natura 2000-gebied Haringvliet te brengen, is in 2018 door de Raad van State vernietigd. Daarmee komt de Leenheerenpolder weer binnen het zoekgebied waar met name uitwerking gegeven kan worden aan inrichtings- en beheermaatregelen voor Natura-2000 die gebonden zijn aan sterk dynamische omstandigheden en waarvoor een uitbreidings- en/ of verbeterdoelstelling geldt. Specifiek gaat het dan om de habitattypen Slikkige rivieroever (H3270) en Ruigten en zomen (harig wilgenroosje), H6430B) en de habitatrictlijnsoorten Noordse woelmuis (1340), Elft (H1102) en Fint (H1103).

De provincie is vervolgens in gesprek met het ministerie over de afwikkeling van de Natura 2000 procedure. Om de rode ontwikkelingen uit de gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder mogelijk te maken is de begrenzing van het Natura 2000-gebied hier op verzoek van de gebiedspartijen aangepast. Ter vervanging van het verlies aan natuurpotentie zijn daarop een deel van het Spui en de Spuigors SBB aan de begrenzing toegevoegd. Een ontwerp wijzigingsbesluit Natura 2000 gebied is op 9 juli 2018 genomen. Het ministerie moet nog een definitief besluit nemen.

Om de rode ontwikkelingen uit de gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder mogelijk te maken is de begrenzing van het Natura 2000-gebied hier op verzoek van de gebiedspartijen aangepast. Ter vervanging van het verlies aan natuurpotentie zijn daarop een deel van het Spui en de Spuigors SBB aan de begrenzing toegevoegd.

Leenheerengorzenpolder (2017)

De Leenheerengorzenpolder is reeds in 2016/2017 door de Provincie Zuid-Holland opnieuw ingericht ten behoeve van zoetwatergetijdennatuur.

Buitengorzen (2017)

De buitengorzen zijn opnieuw ingericht ten behoeve van natuur. In het zuidelijke deel is een libellenweide aanwezig.

Spuigors SBB (2018)

Voor de aanpassing van de Spuigors SBB is een schetssessie geweest met eigenaar, beheerders en experts. Het gebied is opgenomen in het ontwerpbesluit Natura 2000 dat in 2018 in gang is gezet.

3.3 Huidige posities in eigendom van vastgoed en beheer

Het plangebied Leenheerenpolder is ruwweg bezit van de provincie Zuid-Holland met in de kop een tweetal particuliere agrarische erven van elk circa 3 resp. 3,5 hectare groot. Samen met de Leenheerengorzenpolder en de buitengorzen is het provinciaal eigendom 179,5 ha. Het havenkanaal is van de gemeente, de Veerdijk, Westdijk en de wegen zijn van het Waterschap Hollandse Delta en er liggen particuliere percelen en bebouwing nabij de Veerdijk. Een deel van deze bebouwing en gronden is



afgelopen jaren eigendom geworden van de Gebroeders Blokland in samenwerking met Natuurmonumenten (namens de Droomfondspartijen). De huidige eigendommen van vastgoed is weergegeven in bijlage B.

Voor de landbouwgronden worden jaarlijkse pachtovereenkomsten gesloten. Dit wordt nu nog door de provincie geregeld. Het wordt nog bepaald op welk moment de pacht wordt uitgegeven door Natuurmonumenten of wanneer de pachtvoorwaarden in aanloop naar natuur en recreatiegebruik aangepast worden.

Voor de jacht is een overeenkomst met de WBE voor zes jaar, lopende tot en met 2023. Deze is tussentijds te beëindigen wanneer de uitgangssituatie verandert. Betreding van de landbouwgronden ten behoeve van onderzoeken etc is in overleg met de provincie mogelijk.

De huidige haven is gedeeld eigendom van Watersportvereniging Goudswaard en gemeente Hoeksche Waard. Aanliggend is het bedrijf Stout de eigenaar van een perceel. Er zijn ook aanliggende private woningbezitters. De oostzijde van de haven is eigendom van de gemeente Hoeksche Waard en beperkt van het Waterschap Hollandse Delta.

Ter plaatse van de beoogde nieuwe ontsluiting voor wegverkeer en naast de bestaande wegen zijn diverse particulier of bedrijven eigenaar van gronden.

Het gebied Spuigors SBB is eigendom van Staatsbosbeheer, Waterschap Hollandse Delta en Recreatieschap Voorne Putten Rozenburg.

3.4 Uitgevoerde onderzoeken

Ten behoeve van de voorliggende beoogde integrale gebiedsontwikkeling zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Dit zijn hoofdzakelijk onderzoeken uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening voor de herinrichting van de Leenheerengorzenpolder en Buitengorzen voor getijdennatuur. Veel van deze onderzoeken zijn bruikbaar voor de integrale gebiedsontwikkeling van de Leenheerenpolder. In Bijlage C is een lijst met uitgevoerde onderzoeken opgenomen. In het kader van het bestemmingsplan en vergunningverlening moeten nog (aanvullende) onderzoeken worden uitgevoerd. In Bijlage D Bestemmingsplan is een lijst hiervan opgenomen. Deze lijst maakt inzichtelijk welke onderzoeken nog moeten worden gedaan om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. Voor de uiteindelijke vergunningverlening zal in dat kader ook onderzoek noodzakelijk zijn. In Bijlage F is een vergunningeninventarisatie opgenomen. Uit deze inventarisatie komen de belangrijkste vergunningen, incl. het bevoegd gezag, doorlooptijden, onderzoekslast, indieningsvereisten en meest logische aanvrager naar voren. De bepalende voor de gebiedsontwikkeling is de bestemmingsplanprocedure.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling zijn reeds enkele onderzoeken door Gebr. Blokland uitgezet. In een later stadium zullen deze onderzoeken ter beschikking moeten worden gesteld met het kernteam ten behoeve van de integrale gebiedsontwikkeling.

4 Wat nog te doen?

Dit hoofdstuk beschrijft de stappen die nodig zijn om tot een geslaagde gebiedsontwikkeling te komen. De organisatie die daarvoor nodig is, wordt beschreven in hoofdstuk 6.

Van de activiteiten opgenomen in dit hoofdstuk is nog niet aangegeven hoe de verdeling van verantwoordelijkheid is voor de partners in de ontwikkeling. Dit is een onderwerp van gesprek tussen partners om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. Elke gebiedsontwikkeling vraagt om een eigen aanpak. We hanteren voor de Leenheerenpolder de fasering die in onderstaande tabel is weergegeven.

Fase	Producten
Visiefase (gedaan)	Gebiedsvisie
Inrichten projectorganisatie	Samenwerkingsovereenkomst Projectteam
Planfase	Planuitwerking (Inrichtingsplan en beheerplan, Landschapsplan, Beeldkwaliteitsplan, programma van eisen, onderzoeken en bestemmingsplan)
Inrichtingsplan- en contractfase	Inrichtingsplan, Vergunningen Contract voor uitvoering
Uitvoeringsfase	Ingericht gebied
Gebruik- en beheerfase	Beheerovereenkomsten

4.1 Inrichten projectorganisatie

Doel:	Komen tot overeenstemming tussen partners over het eindresultaat van de ontwikkeling, de toedeling van verantwoordelijkheden en risico's. En om vervolgens de organisatie als opdrachtgever in te richten.
Resultaat:	Een ondertekende samenwerkingsovereenkomst en aangestelde projectmanager met ondersteuning.
Tijdsperiode:	Maart tot en met mei 2019

De partners zullen over de nog openstaand issues in gesprek gaan. Informatie uit het projectplan kan hierbij als basis dienen. Mogelijk dat er nog een aantal zaken onderzocht dienen te worden om de business case sluitend te maken. Echter er zal ook ruimte moeten zijn om later heen nog hernieuwde inzichten een plek te geven. Het kernteam zal de overeenkomst moeten voorbereiden onder voorzitterschap van Natuurmonumenten en de stuurgroep zal de samenwerkingsovereenkomst ondertekenen.

De partners zullen moeten bekijken welke activiteiten ze met de eigen organisatie invullen en welke activiteiten ze inkoop. In een inkoopstrategie geeft ze aan welke werkpakketten dit zijn en wat de hoofdgedachte en kaders zijn, denk aan het hechten van groot belang aan de aspecten duurzaamheid, of kosten of tijdsplanning. Of welk inkoopbeleid van toepassing is i.v.m. rechtmatigheid van besteding van gelden.

De eerste vraag is of een van de partijen een projectleider en ondersteuning kan inzetten. Is dit niet het geval dat zal deze via een inkoopproces aan het projectteam toegevoegd worden. Dit inkoopproces staat beschreven in een inkoopplan dat aangeeft welke contractvorm en welke aanbestedingsvorm en gunningscriteria gehanteerd gelden.

4.2 Planfase

Doel:	Concretiseren van het inrichtingsplan en mogelijk maken hiervan via o.a. een bestemmingsplanprocedure.
-------	--

Resultaat:	Een onherroepelijk bestemmingsplan.
Tijdsperiode:	April 2019 t/m oktober 2020 (exclusief beroepsprocedure en onteigening gronden voor ontsluiting)

De door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie moet nader worden uitgewerkt. Hierbij wordt tevens de (financiële) haalbaarheid aangetoond, alle milieuonderzoeken uitgevoerd en worden de (plan)risico's in beeld gebracht. Hiermee wordt de gebiedsontwikkeling vertaald naar een bestemmingsplan. In Bijlage D worden de werkzaamheden ten aanzien van het opstellen van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De planfase kent samengevat de onderstaande activiteiten:

1. Inventarisatie van de activiteiten die aanvullend gewenst zijn in het gebied. Dit kan in beeld komen via de klankbordgroep of anderszins.
2. Via een inkoopproces selecteren van een adviseur die het inrichtingsplan maakt in samenwerking met de stakeholders, onderzoeken doet, bestemmingsplan opstelt en het contract t.b.v. realisatie.
3. Opstellen schetsontwerp inrichtingsplan waarin alle functies een plaats krijgen in het gebied. De diepgang in beschrijving van de inrichting is hierin globaal gehouden.
4. Voor de woningbouw dient er een beeldkwaliteitsplan te zijn om de gemeenteraad meer inzicht te geven op wat deze inhoudt. Het is belangrijk om hierbij de hydraulische consequenties van gekozen vormen te betrekken. Meerdere eilanden maken houdt in dat onderzoek naar hydraulische stromingen nodig is en mogelijk aanvullende maatregelen.
5. Bepalen van de wijze van ontsluiting voor verkeer. Welke wegen vormen de ontsluiting en wat zijn de fysieke aanpassingen. Hierbij ook de stakeholders betrekken (zie paragraaf 6.1).
6. Komen tot een financiële sluitende grondexploitatie inclusief risico's. Dit is ook het onderzoek naar externe bijdragen vanuit ondernemingen of subsidies.
7. Uitvoeren van onderzoeken op het niveau geschikt voor het bestemmingsplan.
8. Opstellen bestemmingsplan en doorlopen van de procedure. Dit is een integraal bestemmingsplan voor het hele gebied Leenheerenpolder en ontsluitingswegen.
9. Doorlopen van proces van grondverwerving:
 - a. Bepalen welke gronden aangekocht moeten worden. Dit is met name voor de ontsluitingsweg.
 - b. Doorlopen van proces van minnelijke verwerving.
 - c. Doorlopen proces van onteigening.

4.3 Inrichtingsplan- en contractfase

Doel:	Voldoende diepgang krijgen in het plan zodat een aantal vergunningen aangevraagd kunnen worden en de opdracht aan een aannemer gegeven wordt.
Resultaat:	Een (technische-) inrichtingsplan, vergunningen en opdracht aan een aannemer.
Tijdsperiode:	April 2019 tot en met maart 2021

Het schetsontwerp inrichtingsplan vanuit de planfase krijgt een verdieping in de meer technische aspecten. Dit gebeurt samen met de stakeholders, waaronder in ieder geval beleidsmedewerkers, toekomstig eigenaren en beheerders. Het programma van eisen geeft uiteindelijk het te bereiken eindresultaat weer en vormt de basis van het contact voor de bouw en/of aanleg van natuur, terp, haven, weg etc. exclusief inrichting woongebied. Onderzoeken worden uitgevoerd om concreet vergunningen te kunnen aanvragen of de juiste informatie in het contract te kunnen toevoegen. Via een aanbesteding wordt dit contract opgedragen aan een aannemer.

De vergunningen met een lange doorlooptijd worden reeds door de initiatiefnemers aangevraagd.

Een uitgangspunt in dit projectplan is een scheiding tussen het inrichtingsplan, de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers, de woningbouwontwikkeling en de verantwoordelijkheid van Gebroeders Blokland. In verband hiermee geldt dat de terp onderdeel is van het inrichtingsplan en het bouwrijp- en woonrijp maken daarboven op onderdeel van de woningbouwontwikkeling.

De inrichtingsplan- en contractfase bevat grofweg de volgende activiteiten:

- Opstellen programma van eisen samen met stakeholders;
- Uitvoeren van (technische) onderzoeken;
- Opstellen Voorontwerp bestemmingsplan samen met stakeholders;
- Verkrijgen van de benodigde vergunningen;
- Opstellen van een SSK-raming;
- Opstellen van de fasering en planning van de uitvoering.
- Opstellen van een inkoopplan voor het contract voor uitvoering;
- Maken van het contract voor uitvoering.
- Doorlopen aanbestedingsprocedure;
- Inkopen van team voor de contractbeheersing;

Vergunningeninventarisatie

Met een vergunningeninventarisatie is inzichtelijk gemaakt welke vergunningen benodigd zijn om de voorgenomen planontwikkeling te kunnen realiseren. In de inventarisatie wordt per vergunning aangegeven, wie de aanvrager is, wat de doorlooptijd is en welk bevoegd gezag de vergunning verleent. Het overzicht is opgenomen in bijlage F.

Vergunningen die in de tijdsplanning een lange doorlooptijd hebben zijn benoemd als door de initiatiefnemers aan te vragen. Daar waar het in de tijd mogelijk is vergunningen door de aannemer te laten aanvragen is dat als “aannemer” vermeld.

4.4 Uitvoeringsfase

Doel:	Beheerst realiseren van het inrichtingsplan dat over kan naar beheerfase
Resultaat:	Een gerealiseerd gebied Leenheerenpolder en Spuigors SBB
Tijdsperiode:	April 2021 tm juni 2022

De aannemer werkt het voorontwerp inrichtingsplan uit tot een definitief ontwerp en uitvoeringsontwerp. Daarvoor voert deze mogelijk nog aanvullende (hydraulische) onderzoeken (zoals modellering om aantal openingen/ stroomsnelheden / sedimentbalans te bepalen) uit en vraagt vergunningen aan. Dan start de aanleg en zorgt de aannemer voor afstemming met de omgeving om overlast te beperken. Ook is hierbij de afstemming met de bouwontwikkeling van belang. Het is belangrijk om ook in de toekomstig beheerders te betrekken. De aannemer levert uiteindelijk een opleverdossier en draagt gemaakt werk over aan de opdrachtgever.

De uitvoeringsfase bevat grofweg de volgende activiteiten:

- Opstellen Definitief ontwerp inrichtingsplan samen met toekomstig beheerders;
- Verkrijgen van de benodigde vergunningen;
- Afstemmen met omgeving om overlast te beperken en bouwactiviteiten Gebroeders Blokland.
- Uitvoering Inrichtingsplan;
- Opstellen van een overdrachtdossier;
- Overdragen gemaakt werk aan de beheerders.

- Verzilveren van eerder verworven subsidies.

4.5 Gebruik- en beheerfase

Wie beheerder wordt van de nieuwe inrichting zal in de samenwerkingsovereenkomst worden bepaald. Daarbij is vooralsnog het uitgangspunt dat beheerder en grondeigenaar dezelfde zijn. De uitvoeringsfase eindigt met een overdracht van bouw naar beheer. Hoe het beheer uitgevoerd wordt beschrijft dit projectplan dit niet nader omdat dit een eigen invulling is van de betreffende beheerder aan de hand van op te stellen beheerplannen. Bij het overdragen van de gronden van de provincie Zuid-Holland verlangt zij een inrichtings- en beheerplan van de nieuwe eigenaar.

In bijlage B is ook een voorstel opgenomen voor de toekomstig eigenaar en beheerder van vastgoed in het gebied. Voor een aantal percelen dient de toekomstig eigenaar/beheerder nog bepaald te worden. Ook dient nog bepaald te worden wat onder beheer verstaan wordt.

Het wordt geadviseerd om beheerder reeds bij de planvorming te betrekken om te voorkomen dat beheerder gemaakt werk niet willen overnemen als het gemaakt is, ondanks de complexiteit hiervan.

Toekomstige eigendom situatie

Om tot ontwikkeling van de Leenheerenpolder te komen moeten er enkele vervolgstappen worden gezet omtrent de eigendomsposities. Denk aan:

- Onder brengen van het eigendom en beheer van gronden die momenteel van de provincie Zuid-Holland zijn. Dit zal met een nieuwe openbare aanbesteding gebeuren. Natuurmonumenten is de meest voor de hand liggende gronden die als natuur zijn ingericht. Hiertoe behoren vooralsnog ook de gronden die als park ingericht worden.
- Voor de verblijfsrecreatie is dit ook mogelijk mits voldaan wordt aan kaders voor de vorm van de recreatie. Hoe ook de exploitatie van de verblijfsrecreatie georganiseerd wordt, dient nog bepaald te worden.
- De nu gesloten overeenkomst met de heer [REDACTED] bevat voorwaarden voor bereiken van een onherroepelijk bestemmingsplan op 31 december 2020. Dit is een mijlpaal als doelstelling in de verdere ontwikkeling.

- Gebroeders Blokland zal geen eigenaar en beheerder willen blijven van de woonterp. De bebouwing met tuinen gaat over naar particulieren. De openbare ruimte is beoogd door de gemeente Hoeksche Waard te worden overgenomen en beheerd. Afspraken hierover dienen nog gemaakt te worden. Een belangrijk punt hierin is de verantwoordelijkheid voor de waterveiligheid van de terp en met name het talud als bescherming van de terp.
- Gronden dienen aangekocht te worden om de aanleg van de verbindingsweg of verbreding van de bestaande wegen mogelijk te maken.

4.6 Planning

Bovenstaande activiteiten zijn opgenomen in een projectplanning die te vinden is in Bijlage E. Uitgangspunt hierbij is dat de Gebiedsvisie uitgevoerd wordt. Indien de discussie om de definitieve scope van de ontwikkeling te bepalen niet op tijd is afgerond zal de planning vertragen. Onderzoeken worden ingezet o.b.v. de Gebiedsvisie wat te zien is als een worst case situatie. Detailleren van de gebiedsontwikkeling kan gedurende het onderzoekstraject.

De planning wordt sterk bepaald door de procedure van het bestemmingsplan en de grondverwerving. Dit zijn twee tijdrisico's omdat via procedures de omgeving haar weerstand kan uiten waardoor tijden aanzienlijk verlengd worden. Door goed in contact te zijn met stakeholders en grondeigenaren kan hier voortgang in bereikt worden.

Er staat een mijlpaal op het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan in de koopovereenkomst met B. Ampt. Deze mijlpaal is nog haalbaar als er nagenoeg geen vertraging opgelopen wordt. Omdat het optuigen van de organisatie nog ertussen zit is het te overwegen om het bestemmingsplan te laten voorbereiden en begeleiden door de adviseur die de gebroeders Blokland reeds heeft gecontracteerd.

Het proces van grondverwerving kan starten als vanuit technische inhoud voldoende bekend is wat de benodigde ruimte is. Dit is met name van toepassing bij de aanleg van de ontsluitingsweg.

De technische voorbereiding is in het algemeen niet tijdbepalend en kan doorlopen worden parallel met de bestemmingsplanprocedure en grondverwerving.

De uitvoeringsduur wordt met name bepaald door de snelheid waarmee met het vrijkomend materiaal opgehoogd kan worden en wanneer de restzettingen zodanig klein zijn dat bouwen mogelijk is. Afstemming met de woningbouw door Gebroeders Blokland is essentieel in het zo snel mogelijk bereiken van een van de einddoelen van de gebiedsontwikkeling, namelijk een vitaal Goudswaard en omgeving. Vandaar dat er goed gekeken dient te worden naar de fasering van de werkzaamheden. Materiaalstromen om bijvoorbeeld de terp te kunnen realiseren is daarbij belangrijk om in te optimaliseren.

Verder is het belangrijk om het moment van aanbesteden van de uitvoering van het plan af te stemmen op de voortgang van bestemmingsplan en grondverwerving. We adviseren om de aanbesteding pas te starten als beide voldoende zekerheid bieden aan een ongestoorde continue uitvoering van het werk. Een verstoring hierin is sterk kostenverhogend.

5 Risico's en kansen

Er is een risico-inventarisatie uitgevoerd en beheersmaatregelen zijn benoemd. In bijlage G is deze opgenomen. Deze lijst is een vertrekpunt voor de volgende fase van het project. In het kader van het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst is het belangrijk om de inventarisatie met de partners nogmaals te doen en dan ook te bepalen voor welke partner (of partners samen) het risico draagt op het moment dat het toch optreedt. Het voorkomen van het risico door uitvoeren van beheersmaatregelen is een investering van de partners samen.

De belangrijkste risico's zijn:

- Financiële uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling inclusief de woningbouw en recreatieontwikkeling is onvoldoende;
- Onvoldoende grond in het plangebied voor de terp;
- Geen overeenstemming over het beheer van de deelgebieden;
- Weerstand uit de omgeving en lokale politiek;
- Grondverwerving voor de benodigde infrastructuur duurt lang;
- Aanpassingen aan de waterkering noodzakelijk met benodigde aanvullende investeringen;
- Wijzigingen in het kernteam.

6 Projectorganisatie

6.1 Belanghebbende partijen

De gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder is een maatschappelijk zeer relevant project waardoor er ook veel belanghebbenden/stakeholders in meer of mindere mate bij betrokken zijn. In de memo bijgevoegd in bijlage H is de analyse van de stakeholders beschreven met doorvertaling naar de wijze van organiseren van de betrokkenheid.

De volgende partijen zijn te beschouwen als initiatiefnemers/partners om de ontwikkeling Leenheerenpolder te realiseren.

- Gemeente Hoeksche Waard;
- Wereld Natuur Fonds;
- Gebroeders Blokland;
- Vereniging Natuurmonumenten;
- Provincie Zuid-Holland.

Het Havenbedrijf Rotterdam is in voorgaande fasen initiatiefnemer geweest maar neemt momenteel geen trekkende rol meer in. Het belang van het Havenbedrijf ligt bij het realiseren van de intentieverklaring voor de Gebiedsagenda HWW uit 2016. Daarin is onder andere genoemd dat een vitaal en aantrekkelijk gebied ook bijdraagt aan een open haven in een natuurlijke delta. Het havenbedrijf kan mee helpen het bestuurlijke draagvlak te vormen.

De partners dienen nog tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. In het beschrijven van de projectorganisatie geldt als uitgangspunt dat dit bereikt is.

De partners zullen hun belang in overleg of onderhandeling met stakeholders dienen. Hier komen onderhandelingsresultaten uit die partners moeten kunnen steunen, anders gaat de ontwikkeling niet door of moeten afspraken worden aangepast. Dit geeft de partners een sterke maar ook verantwoordelijke rol irt alle stakeholders.

De volgende belangrijkste issues zijn in beeld:

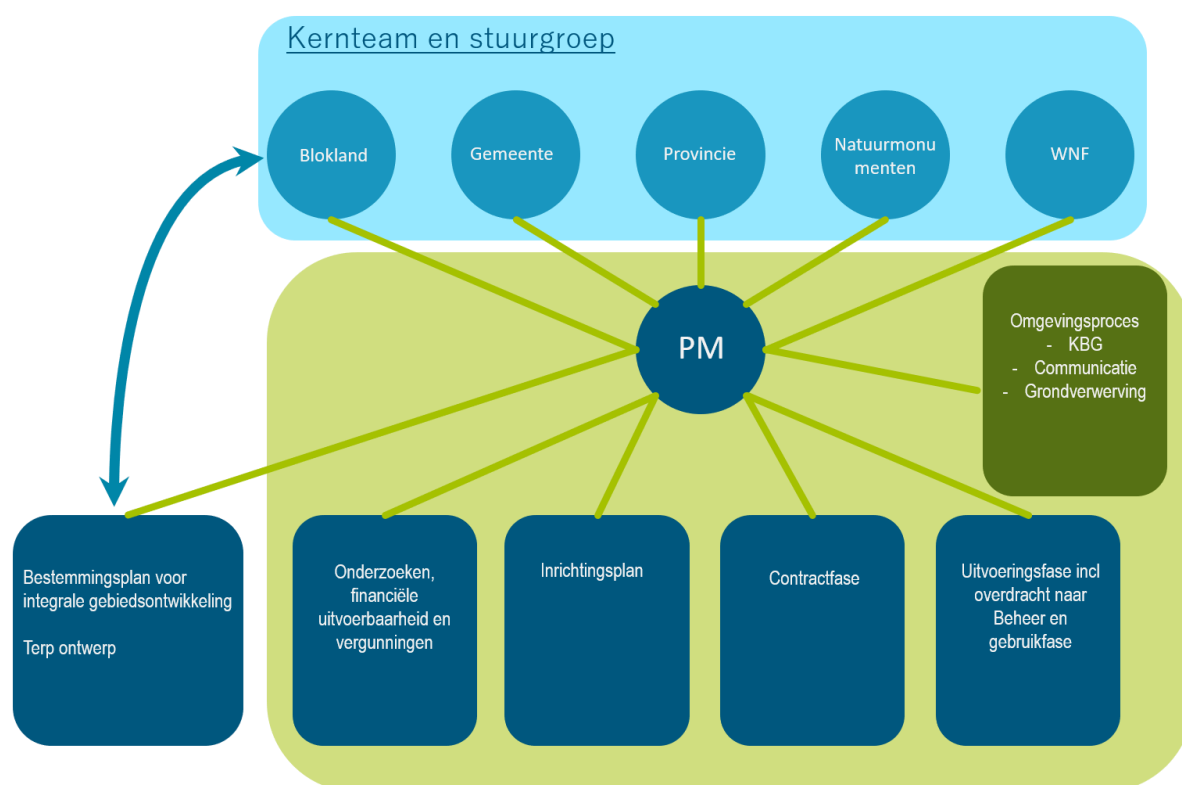
1. Komen tot een samenwerkingsovereenkomst tussen initiatiefnemers/partners.
2. Welke ondernemers zouden willen vestigen in LHP? Recreatie, horeca, zorg, natuurlijk ondernemen etc.
3. Verdere detaillering inrichtingsplan.
 - a. Wat is de juiste inrichting voor robuuste natuur passend bij Delta en die voldoet aan Natura 2000? Overlast voor woningen beperken (muggen).
 - b. Wat is de passende vormgeving van het deel verblijfsrecreatie in extensieve vorm? Wie wordt exploitant/beheerder?
 - c. Welke voorzieningen in de haven zijn er nodig?
 - d. Welke aanvullende voorzieningen gewenst t.b.v. omwonenden?
4. Hoe voorzien in bereikbaarheid van het gebied LHP met borging van belangen van omwonenden.
5. Hoe voorzien in hoogwaterveiligheid? Denk ook aan het gebied rond Havenkade/Westdijk.

6.2 Structuur

De structuur van de organisatie moet en dienen staan van een efficiënte en beheerste uitvoering van het project.

De analyse van de combinatie van issues met stakeholders (leden van de kern-, stuur- en klankbordgroep, omwonenden en externe partijen) leidt tot een voorstel voor organisatiestructuur zoals weergegeven in onderstaande figuur.

Structuur Leenheerenpolder



Hieronder volgt een nadere beschrijving van de te onderscheiden groepen.

6.2.1 Stuurgroep

De stuurgroep bestaat uit bestuurders, of een direct vertegenwoordiger, en een secretaris die vanuit het kernteam komt. De partners zijn vertegenwoordigd in de stuurgroep. De voorzitter zou redelijkerwijs van de gemeente Hoekse Waard komen omdat dit de belanghebbende is in nagenoeg alle issues.

De stuurgroep gaat met name over kaders, zij ondertekent en behartigt de samenwerkingsovereenkomst. Aanpassingen van de overeenkomst bekrachtigt de stuurgroep. Voorbereiding van de agendaonderwerpen vindt plaats in het kernteam. In de actualiteit is het belangrijk dat de stuurgroep een plan B heeft op het moment dat de samenwerkingsovereenkomst niet tot stand komt met de nu betrokken partijen. De vraag is welke plek het Havenbedrijf Rotterdam nog in de verdere ontwikkeling wil innemen.

6.2.2 Kernteam en projectteam

Alle partners zijn met andere mensen ook vertegenwoordigd in het kernteam. De secretaris van de stuurgroep is de voorzitter van het kernteam.

Het kernteam zorgt voor de aansturing van het team dat de dagelijkse aansturing van het project verzorgt. De projectmanager van dit team is ook lid van het kernteam. Het heeft de voorkeur om een projectmanager in te zetten die onafhankelijk is van elk van de partners.

6.2.3 Samenwerking met de omgeving

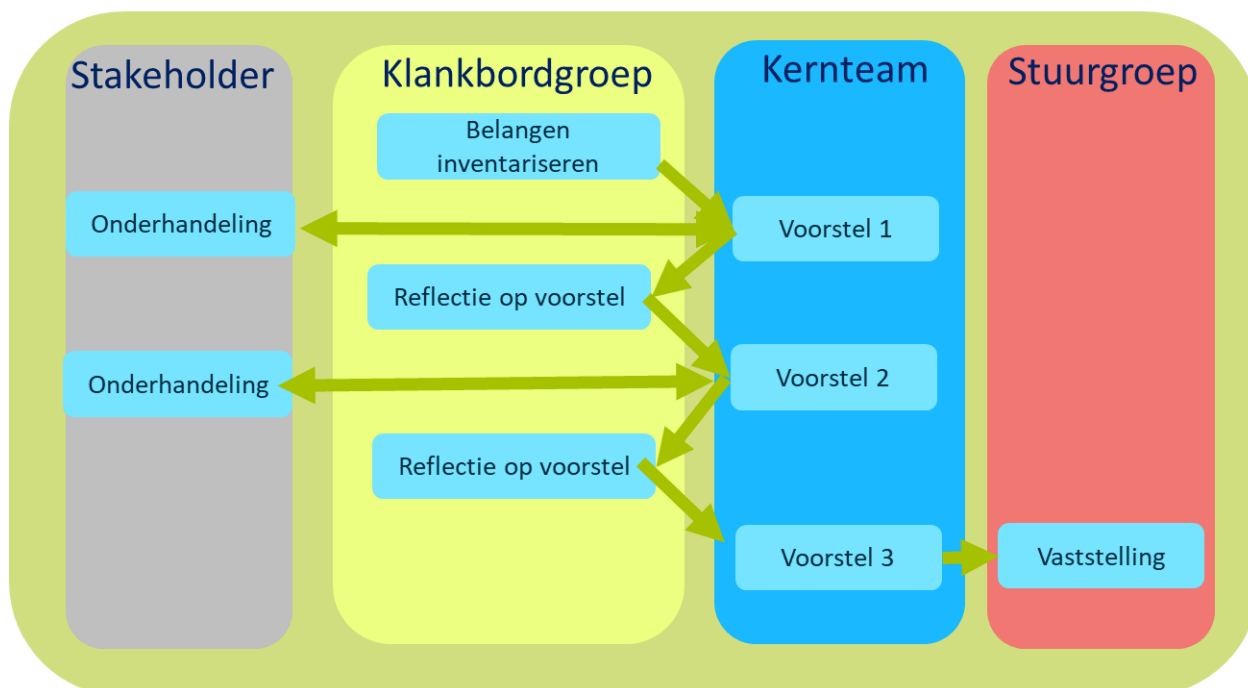
Er zijn veel meer belanghebbenden bij de ontwikkeling van de Leenheerenpolder dan de partners/initiatiefnemers die hun invloed hebben op het slagen van de ontwikkeling Leenheerenpolder. Geadviseerd wordt om voor de omgang met deze belanghebbenden gebruik te maken van de methode van Strategisch Omgevingsmanagement (SOM). SOM is te definiëren als het proces om met de issues (potentiele twistpunten) als vertrekpunt standpunten en belangen van stakeholders in beeld brengen. En van daaruit proactief een strategie te ontwikkelen om de organisatiedoelen te realiseren én een duurzame relatie met de omgeving aan te gaan. De SOM-aanpak richt zich dus op belangen niet op standpunten. En zoekt naar een win-win resultaat voor alle stakeholders. Uiteindelijk wil je de issues oplossen zodat het project succesvol verloopt.

Hoekse Waard Landschap, WS en RWS zullen nauw betrokken worden bij het ontwerpen van de inrichting omdat zij als bevoegd gezag uiteindelijk de plannen formeel goed moet keuren.

In de memo bijgevoegd in bijlage H is de analyse van de stakeholders beschreven met doorvertaling naar de wijze van organiseren van de betrokkenheid.

Het principe van de werkwijze is in onderstaand schema weergegeven.

Omgevingsproces - Klankbordgroep



De gemeente Hoeksch Waard levert de voorzitter van de klankbordgroep. Het projectteam bereidt de bijeenkomsten voor en bepaalt welke onderwerpen op de agenda komen en wat beweegruimte is voor klankbordgroep. Projectmanagement doet voorstellen aan het kernteam.

Naast de klankbordgroep zijn er natuurlijk contacten met diverse belanghebbenden, samenwerkende partner en bevoegde gezagen.

6.3 Inkoop

Het is nog niet bekend wat de partners vanuit hun organisatie aan capaciteit willen en kunnen inzetten om het projectmanagement te verzorgen. Vooralsnog is dan ook het uitgangspunt dat de volgende zaken vanuit een leverancier komen vervuld in de volgende pakketten:

1. Projectmanagement
2. Planfase: uitwerking vlekkenplan, onderzoeken en bestemmingsplan incl. procedure;
3. Inrichtingsplan- en contractfase: Nadere detaillering in programma van eisen, opstellen contract en aanbesteden uitvoering.
4. Uitvoeringsfase:
 - a. Contractbeheersing vanuit opdrachtgever.
 - b. Door de aannemer het in de detail uitwerken van het plan, vergunningsaanvragen en bouw.

De inhoud van de fases is in hoofdstuk 4 toegelicht.

In het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst dient men reeds richting te geven aan de inkoopstrategie. Daarbij zijn vragen van belang zoals:

- Via welke rechtspersoon loopt de contractuele verbinding met een leverancier?
- Welke voorwaarden zijn hieraan verbonden

Basisgedachten voor de inkoopstrategie en hulpmiddelen om onderbouwd tot een keuze te komen is weergegeven in bijlage I.

6.4 Communicatie

De ontwikkeling is gebaat bij een juiste manier van informatie delen met de omgeving of anderen. Dit gaat altijd met een specifiek doel en dient daarom planmatig aangepakt te worden. Het plan hiervoor wordt separaat van dit projectplan gemaakt. Daarin staat ook wie welke taak daarin heeft, welke middelen ingezet worden en wanneer.

De communicatieafdeling van de gemeente Hoeksche Waard kan een bijdrage leveren. Wat dit exact is dient nog afgesproken te worden. Gebroeders Blokland zal zelfstandig een communicatie strategie opstellen en uitvoeren, specifiek gericht op de woningbouw. Het is belangrijk om deze beide communicatielijnen af te stemmen met elkaar.

Doelstellingen waarbij communicatie positief kan toevoegen in het succesvol maken van de ontwikkeling Leenheerenpolder zijn:

- Het vinden van ondernemers die in Leenheerenpolder willen investeren;
- Het positief beïnvloeden van het beeld van de omwonenden t.a.v. de ontwikkeling;
- Het zo snel mogelijk bereiken van een onherroepelijk bestemmingsplan, gronden en vergunningen;
- Werven van toekomstige bewoners van de nieuwe woningen;
- Werven van gebruikers van de verblijfsrecreatie, dagrecreatie en haven.

6.5 Financiën

6.5.1 Grex

De exploitatie van de ontwikkeling behoort niet tot de scope van dit projectplan maar wordt binnen de samenwerkingsovereenkomst opgepakt.

Naast de puur in geld uit te drukken baten levert het plan ook maatschappelijke baten op. Deze kunnen ook nog verder concreet gemaakt worden om tot een sluitende business case te komen.

6.5.2 SSK-raming

De projectraming met behulp van de SSK-systematiek, aanvullende notitie met uitgangspunten en het benoemen en opnemen van financiële risico's is opgenomen in bijlage J. Het is belangrijk om de raming en uitgangspunten steeds gezamenlijk te beschouwen.

Een belangrijk uitgangspunt is de grondbalans die ook als los document opgenomen is in bijlage J.

De belangrijkste variabelen in de kostenraming zijn:

1. De hoogte van de terp t.b.v. bewoning.
2. De benodigde aanpassing van de wegen t.b.v. ontsluiting van het gebied.
3. De mogelijke onvoorziene aanpassing aan de primaire waterkering Westdijk.

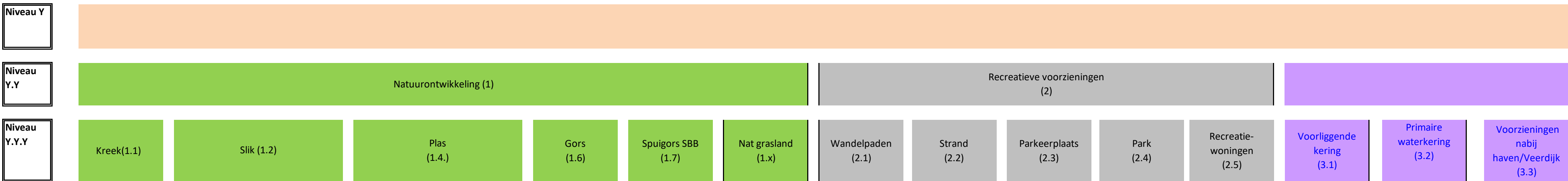
6.5.3 Kansen financiering

De volgende kansen zijn er om aanvullende financiering te verwerven door middel van:

- Subsidies. Een subsidiescan kan de kansen in beeld brengen. Bijvoorbeeld Aanleg natuur, Plattelandsontwikkeling POP3.
- Deelneming in investering door nieuwe ondernemers in het gebied.

Bijlage A

Programma van Eisen



Bijlage A

Programma van Eisen

Objectnr-VDHXX

Rode teks:

Nader bepalen
of dit een
eis/wens of
juiste
formulering is.

PvE					
Objectnr.	Objectnaam	Eisco de	Eisomschrijving	Bron	Eisinitiator
0.0	Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder (0)	0-A1	De gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder dient bij te dragen aan versterking van getijdenatuur binnen het Nature 2000 gebied en de vitaliteit in het gebied Goudswaard en Hoekse Waard.		
0.0	Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder (0)		Conform de gebiedsvisie betekent dit dat de natuurontwikkeling de vitaliteit van de getijdenatuur in het Haringvliet moeten versterken en bijdragen aan KRW doelen		
0.0	Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder (0)		De vitaliteit van Goudswaard en regio Hoeksche Waard versterken Conform de gebiedsvisie betekent concreet dat de ontwikkeling van de Leenheerenpolder dient: * door vasthouden en aantrekken van bewoners en bezoekers. * Een schakel te vormen in de regionale waardenketens (geformuleerd in project Hoeksche Waardenmakerij), ter versterking van andere projecten.		
0.0	Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder (0)		Rekening houden met ondernemers, welke in de agrarische sector werken. [welke zijn dit?]		
0.0	Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder (0)		Bieden woonomgeving: bestaande bebouwing en erven dienen geen schade en vermindering van de leefbaarheid te ondervinden <u>als gevolg van de ontwikkeling</u>		
0.0	Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder (0)		Bieden infrastructurele verbindingen: verkeer te land en te water dient geen nadelig effect te ondervinden als gevolg van de <u>ontwikkeling (staat, bereikbaarheid, gebruik)</u>		
0.0	Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder (0)		Reguleren oppervlakte- en grondwater: de ontwikkeling mag niet leiden tot ongewenste effecten in het systeem van oppervlakte- en <u>grondwater</u>		
0.0	Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder (0)		Bieden nutsvoorzieningen: bereikbaarheid voor K&L dient gebord te zijn.		
0.0	Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder (0)		Maximale inzet om in de planvorming een redelijk toekomstperspectief te bereiken voor de huidige belangrhebbenden in het gebied.		
0.0					
1.0	Natuurontwikkeling (1)		Voorkomen van muggenoverlast door stilstaand water voorkomen bij <u>bebouwing en recreatieve voorzieningen</u> .		
1.0	Natuurontwikkeling (1)		Zoetwatergetijdennatuur realiseren		
1.0	Natuurontwikkeling (1)		2 a 4 kreken leiden tot morfologische processen (opbouw en <u>afbraak</u>).		
1.0	Natuurontwikkeling (1)		Terreintype verdeling naar verhouding van: - Diep en ondiep water: 6 ha; - Onbegroeid slik: 41 ha; - Begroeid slik: 57 ha; - Gors en ruimte: 15 ha; - Grasland en sturweel: 1 ha;		
1.0	Natuurontwikkeling (1)		In noordelijk deel nat-drasland voor weidevolgels e.a.: gesloten in broedseizoen, daarbuiten een open, permanente route langs het <u>Spui</u>.		
1.0	Natuurontwikkeling (1)		Bieden mogelijkheden voor agrarisch medegebruik: extensieve agrarische functie met natuurwaarden in de vorm van natte graslanden voor minimaal 20 ha.		
1.0	Natuurontwikkeling (1)		De wettelijk beschermde bunkers dienen goed te worden ingepast.		
1.0	Natuurontwikkeling (1)		De in het gebied aanwezige kaden hebben een landschappelijke waarde en dienen als zo danig herkenbaar te blijven.		
1.0					
2.0	Recreatieve voorzieningen (2)		Ruimte bieden voor 40 eenheden verblijfs recreatie.		
2.0	Recreatieve voorzieningen (2)		toegang via de Veerdijk		
2.0	Recreatieve voorzieningen (2)		Extensieve recreatie passend bij de beoogde natuurwaarden. Dwz borgen van <u>rust en ruimte</u> .		
2.0	Recreatieve voorzieningen (2)		Aanwezig zijn van wandelpaden		
2.0	Recreatieve voorzieningen (2)		Aanwezig zijn van een zwemstrandje		
2.0	Recreatieve voorzieningen (2)		Aanwezig zijn van een locale scouting?		
2.0	Recreatieve voorzieningen (2)		Aanwezig zijn van een speelbos/gedenkbos/kleine evenemententerrein. ?		
2.0	Recreatieve voorzieningen (2)		Aanwezig zijn van een ruiterspad. ?		
2.0	Recreatieve voorzieningen (2)		Voorzien in parkeermogelijkheid auto's en fietsen.		
2.0	Recreatieve voorzieningen (2)		Voorzien in bewegwijzering en informatie bebording		
3.0	(hoog-)Waterbescherming (3)		Bieden waterveiligheid: de functionaliteit van de primaire waterkering dient te zijn gegarandeerd conform vigerende wet- en <u>regelgeving</u>		
3.0	(hoog-)Waterbescherming (3)		De waterkering voldoet aan de norm voor de komende 50 jaar.		

Bijlage A

Programma van Eisen

Objectnr-VDHXX

Rode teks:

Nader bepalen
of dit een
eis/wens of
juiste
formulering is.

[illegible]

Bijlage B

Eigendommensituatie vastgoed

Bijlage C

Lijst van uitgevoerde onderzoeken

Bijlage C Lijst van uitgevoerde onderzoeken LHP

1.1 Uitgevoerde onderzoeken

Ten behoeve van de Leenheerenpolder zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Dit zijn hoofdzakelijk onderzoeken uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening voor de herinrichting van de Leenheerengorzenpolder en Buitengorzen voor getijdennatuur. Veel van deze onderzoeken zijn bruikbaar voor de integrale gebiedsontwikkeling van de Leenheerenpolder.

Aspect	Houdbaarheid	Scope onderzoek (Leenheerengorzenpolder)	Scope onderzoek (Buitengorzen)	Scope onderzoek (Leenheerenpolder)	Scope onderzoek (Leenheerenpolder bouwontwikkeling)	Scope onderzoek (Haven)
Natuurtoets	2016	x				
Ecologisch werkprotocol	2016	x				
Onderzoek naar rugstreeppad	2016	x				
Muizenonderzoek	2016	x				
Natuurtoets	2016		x			
Hydrodynamica	2016		x			
Projectplan, Flora- en faunawet	2016	x	x			
Archeologisch bureauonderzoek	2011	x		x		
Archeologisch bureauonderzoek	2016	x	x			
Archeologisch booronderzoek	2016	x				
Verkennd waterbodemonderzoek	2016	x				
Aanvullend (water)bodemonderzoek stortplaats Leenheerenpolder	2007	x				
Monitoringsplan Stortplaats Leenheerenpolder	2007	x				
(water)bodemonderzoek	2013	x				
Bodemonderzoek (vooronderzoek)	2005			x		

Bodemonderzoek (vooronderzoek)	2002	x	x	x		
Verkennd bodem- en asbestonderzoek Westdijk 6	2018				x	
Verkennd bodemonderzoek	2011	x	x			
indicatief bodemonderzoek	2007	x	x	x		
Vooronderzoek Conventionele Explosieven	2011	x	x	x		x
Waterkering (Invloed van toekomstige natuurontwikkeling spuimonding oost)	2016	x	x	x		
laboratoriumonderzoek bemonstering	2010			x		
geotechnisch grondonderzoek nabij de Westdijk 1	2016			x		

Bijlage D

Bestemmingsplan

Bijlage D Bestemmingsplan

A1 Planologische procedures

A1.1 Integrale opgave

De 'Gebiedsvisie Leenheerenpolder' geeft een integrale visie voor de inrichting van de gehele Leenheerenpolder, waarbij plaats is voor natuurontwikkeling, water (met getijwerking), recreatieve voorzieningen (recreatiewoningen), zorghotel, recreatieve routes en ook woningen voor permanente bewoning. De visie is uitgewerkt in een vlekkenplan en een uitgewerkte voorkeursvariant.

De vervolgstap is om de milieueffecten van het plan als geheel te onderzoeken. De ligging nabij Natura 2000 gebied Haringvliet speelt daarbij nadrukkelijk een rol. Weliswaar heeft in het kader van de opstelling van de gebiedsvisie een eerste kwalitatieve beoordeling plaatsgevonden van de verschillende scenario's, maar dit dient nader te worden onderzocht. In dergelijk onderzoeken dienen alle milieueffecten in beeld gebracht te worden. Hierbij gaat het onder andere om de volgende aspecten: verkeer, luchtkwaliteit, geluidhinder, externe veiligheid, bodemkwaliteit, water, ecologie (beschermde soorten én gebieden), archeologie en cultuurhistorie. Deze onderzoeken zijn in een later stadium ook bruikbaar voor het op te stellen bestemmingsplan (het sluitstuk).

Daarnaast hebben de plannen zoals die zijn verwoord in de gebiedsvisie aanzienlijke gevolgen voor het watersysteem: het gebied wordt ontpolderd en zal daardoor als buitendijks gebied moeten worden beschouwd. Door het Waterschap Hollands Delta is al aangegeven dat een uitgebreide analyse van de invloed van het ontpolderen op de waterkering nodig is. Het waterschap heeft aangegeven dat een aanpassing kostbaar kan zijn. Dit dient eerst beter inzichtelijk te worden gemaakt, mede omdat één en ander bepalend is voor de uitvoerbaarheid van de gebiedsvisie als geheel, maar ook voor de woningbouwplannen op de percelen van Blokland.

Wat betreft deze woningbouwplannen en de integraliteit van de plannen geldt dat Blokland zaken ook los kan oppakken en eventueel kan laten onderzoeken, mits hier vooraf overleg heeft plaatsgevonden. De uitgangspunten bij onderzoeken moeten namelijk hetzelfde zijn. Bij besluitvorming over het (ontwerp)bestemmingsplan komt één en ander weer samen. De gemeente Hoeksche Waard heeft nadrukkelijk aangegeven alleen een bestemmingsplan in procedure te willen brengen voor de gehele integrale gebiedsontwikkeling. Daarnaast is het splitsen van de planologische procedures ook onwenselijk omdat de "Gebiedsvisie Leenheerenpolder" juist is vastgesteld vanwege het integrale karakter. Het splitsen van de procedures is daarmee niet aan de orde.

A1.2 Omschrijving van de bestemmingsplanprocedure

Het planvoornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan, waardoor het bestemmingsplan moet worden herzien. De procedure die een bestemmingsplan doorloopt, is in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd. Hierna wordt deze toegelicht.

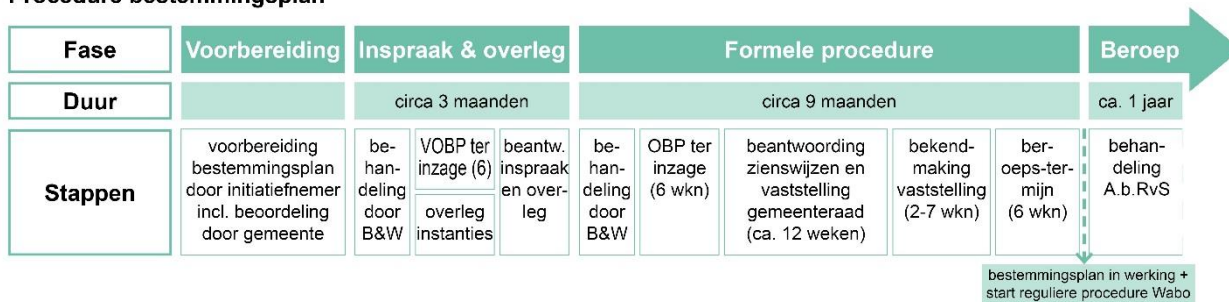
Stappen en benodigde werkzaamheden

Een bestemmingsplanprocedure bestaat - in de meest uitgebreide vorm - uit de volgende stappen:

1. voorontwerpbestemmingsplan
2. inspraak en vooroverleg
3. ontwerpbestemmingsplan
4. zienswijzen
5. vastgesteld bestemmingsplan
6. beroep en voorlopige voorziening

7. onherroepelijk bestemmingsplan

Procedure bestemmingsplan



1. Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorbereiden van het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden.

2. Inspraak en wettelijk vooroverleg

Naast de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan, is de gemeentelijke inspraakverordening van belang. Deze bepaalt of er over een beleidsvoornemen inspraak moet worden geboden. In dit geval is de 'Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent inspraak Inspraakverordening gemeente Hoeksche Waard' van toepassing. Op basis hiervan legt de gemeente het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage voor inspraak. Inspraak wordt volgens de verordening verleend aan ingezetenen en belanghebbenden.

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en andere instanties, zoals de provincie, waterschap en buurgemeenten. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar de betreffende instanties gestuurd met het verzoek daarop te reageren. In de praktijk wordt dit vooroverleg meestal tegelijk met de inspraak gevoerd.

3. Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het vooroverleg en de eventuele inspraak worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders ter inzage gelegd. Hiermee start formeel de procedure.

4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ook zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden op het plan reageren door middel van het indienen van een zienswijze. De gemeente is verantwoordelijk voor een deugdelijke beantwoording van alle zienswijzen.

5. Vaststelling

Binnen twaalf weken nadat het plan ter inzage heeft gelegen wordt het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp) vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is overigens geen harde termijn. Het vaststellingsbesluit wordt met het vastgestelde bestemmingsplan na de vaststelling ter inzage gelegd. Gedurende zes weken kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend, kunnen beroep in stellen. Tegen onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld, kan elke belanghebbende beroep instellen. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiervoor gelden aanvullende regels omdat de Crisis- en herstelwet van toepassing is, zie hierna bij punt 6.

Er zijn drie scenario's:

- Geen beroep

Indien geen beroep is ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Het bestemmingsplan is dan tevens onherroepelijk.

- Wel beroep en geen voorlopige voorziening

Indien wel beroep is ingesteld, maar geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking, maar is dan nog niet onherroepelijk. De gemeente mag een omgevingsvergunning verlenen. Een initiatiefnemer mag bouwen of het nieuwe gebruik starten, maar loopt wel het risico dat het gebouwde gesloopt moet worden of het nieuwe gebruik gestaakt, als de rechter het vaststellingsbesluit vernietigt. Het bestemmingsplan is pas onherroepelijk nadat de rechter heeft beslist op het ingestelde beroep.

- Beroep en voorlopige voorziening

Indien beroep is ingesteld en verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat de voorzieningenrechter op dat verzoek heeft beslist. Als de (voorzieningen)rechter heeft besloten dan treedt het bestemmingsplan in werking of het wordt geschorst totdat er een uitspraak is gedaan op het beroep.

6. Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet heeft tot doel een versnelde uitvoering van bouwprojecten. Dit betekent dat gerechtelijke procedures sneller kunnen worden afgehandeld. Op grond van artikel 2.9 van deze wet geldt dat dit ook van toepassing is bij projecten die geheel of hoofdzakelijk voorzien in de bouw van ten minste 12 woningen en ten hoogste 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en ten hoogste 2000 bij twee ontsluitingswegen. Aangezien aan deze voorwaarde wordt voldaan, is op de vaststelling van dit bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat een belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Daarnaast moet de Raad van State binnen zes maanden uitspraak doen in plaats van een termijn van één jaar die normaliter geldt. Bij de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan moet duidelijk worden aangegeven dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

A1.3 Planning van het bestemmingsplan

De beschreven bestemmingsplanprocedure dient te worden gekoppeld aan een planning. Dit in verband met de uit te voeren onderzoeken en het onderbouwen van de uitvoerbaarheid, zie hierna. Doorgaans neemt het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure een jaar in beslag (exclusief beroep).

A1.4 Onderzoeken voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dient uitvoerbaar te zijn. Dit houdt onder meer in dat uit onderzoek moet blijken dat het bestemmingsplan met het oog op de omgevingsaspecten aanvaardbaar is.

Beeldkwaliteitsplan

In de intentieverklaring staat de wens voor een beeldkwaliteitsplan benoemd. Hieruit leiden wij af dat de gemeente Hoeksche Waard vraagt om een beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is niet perse juridisch bindend, tenzij de raad besluit om het onderdeel te laten worden van de welstandsnota. Het vormt een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Een beeldkwaliteitsplan is een instrument waarin het uiterlijk van gebouwen en hun omgeving wordt beschreven en dient (na vaststelling) als toetsingskader bij toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning.

In een beeldkwaliteitsplan wordt doorgaans de geschiedenis en de huidige (beeld)kwaliteit van de locatie en haar omgeving beschreven. In het beeldkwaliteitsplan worden daarnaast concrete eisen opgenomen die ertoe moeten leiden dat de nieuwe ontwikkeling op zichzelf van voldoende kwaliteit is en dat de ontwikkeling past binnen haar omgeving. Blokland staat aan de lat van het beeldkwaliteitsplan.

Ladder van duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening staat beschreven dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling¹ mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, waar in dit geval sprake van is, dient het plan ook een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De bouw van de (recreatie)woningen wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling waardoor het bestemmingsplan een dergelijke motivering moet bevatten.

MER

In het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven voor welke activiteiten een milieueffectrapport opgesteld dient te worden indien de bijbehorende drempelwaarden worden overschreden. Daarnaast kan een milieueffectrapport nodig zijn indien toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en).

Vanuit de Wet Natuurbescherming is middels een expert judgement toets van een ecooloog het volgende aangegeven:

De Leenheerenpolder is op dit moment voor geen van de Natura2000-waarden, waarvoor aan het Haringvliet een instandhoudingsdoelstelling is meegegeven, van belang. Dit omdat geen van de kwalificerende habitattypen en -soorten er voorkomen of, waar dit wel het geval is – bijvoorbeeld ganzen – dan is dit gebied niet van overwegend belang. Uit een voortoets zal volgen dat er geen kans is op significant negatieve effecten. Vanuit de Wet Natuurbescherming zal dus geen m.e.r.-plicht volgen.

De overige bekende activiteiten binnen het project zijn globaal getoetst aan het besluit m.e.r. Binnen het plan worden enkele activiteiten mogelijk gemaakt die zijn opgenomen op de C en D-lijst van het Besluit MER. Het gaat hierbij in ieder geval om de volgende activiteiten met bijbehorende drempelwaarden.

Activiteit	Drempelwaarden
D9 Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 1°. een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw of; 2°. vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer
D 10 De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied

¹ Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

e. themaparken.	
D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
D 16.1 De ontginning dan wel wijziging of uitbreiding van de ontginning van steengroeven of dagbouw mijnen, met inbegrip van de winning van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een terreinoppervlakte van 12,5 hectare of meer.
C 16.1 De ontginning dan wel wijziging of uitbreiding van de ontginning van steengroeven of dagbouw mijnen, met inbegrip van de winning van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een terreinoppervlakte van meer dan 25 hectare.

Uit een globale toets van de huidige plannen aan de drempelwaarden blijkt geen directe m.e.r.-plicht. Wel is het advies om te zijne tijd met een stabiele scope en uitgangspunten een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Als een activiteit gerealiseerd wordt die in onderdeel D van het Besluit m.e.r. benoemd staat, maar beneden de drempelwaarden van kolom 2 valt, dient immers toch nagegaan te worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen; de zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.

Bedrijven- en milieuzonering

Aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dient de afstand van beoogde woningen tot omliggende bedrijven te worden beschouwd. In de omgeving van de beoogde woningen zijn geen bedrijven aanwezig en komen geen bedrijfsbestemming voor. Voor het aspect bedrijven en milieuhinder hoeft naar huidig inzicht derhalve geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Verkeer

In het kader van de opstelling van de Gebiedsvisie Leenheerenpolder is door Goudappel Coffeng (19 mei 2017) een onderzoek uitgevoerd; daarin zijn verschillende alternatieven voor de (kop van) de Leenheerenpolder beschreven inclusief een voorlopige keuze (zuidelijke ontsluiting via de Achterweg + verbinden Vaartweg en Achterweg + maatregelen in de kom van Goudswaard). De kosten van de gekozen variant zijn van invloed op de financiële uitvoerbaarheid van de planontwikkeling. Waarschijnlijk is aanvullend verkeersonderzoek nodig om te kijken of een optimalisatie en kostenbesparing is te realiseren.

Luchtkwaliteit

Het plan maakt de ontwikkeling van (recreatie-) woningen, natuur en een zorghotel mogelijk met bijbehorende nieuwe ontsluiting. Niet alle functies worden genoemd in de Regeling Niet in Betekende mate bijdragen, zodat een luchtkwaliteit onderzoek nodig is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied, zowel in de bestaande als de nieuwe situatie, in relatie tot de grenswaarden.

Geluid

In het kader van de Leenheerenpolder moeten voor het aspect geluid de volgende onderdelen worden onderzocht:

- De beoogde woningen

De geluidbelastingen worden berekend op de nieuwe woningen en getoetst of wordt voldaan aan de grenswaarden in de Wet geluidhinder.

- De beoogde recreatiewoningen en het zorghotel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de aanvaardbaarheid uit oogpunt van geluid beoordeeld.

- De bestaande woningen

Daar waar sprake is van een wijziging aan een weg dient conform de Wet geluidhinder te worden getoetst of sprake is van reconstructie. Om dit onderzoek te kunnen uitvoeren, dient het wegontwerp van de te wijzigen wegvakken bekend te zijn. Aangezien in dit stadium nog niet exact bekend is wat de wijzigingen zijn, dienen deze werkzaamheden te zijne tijd nog nader te worden gespecificeerd.

Externe Veiligheid

In de omgeving van de Leenheerenpolder komen geen risicovolle bedrijfsactiviteiten voor, ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er zijn ook geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Het aspect externe veiligheid hoeft derhalve niet verder te worden onderzocht.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde functies. Door middel van een (verkenkend) bodemonderzoek moet dit worden aangetoond. Voor een deel van de gronden waar bebouwing is beoogd, is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dat geldt ook voor de rest van de Leenheerenpolder. Het aspect bodem hoeft derhalve niet verder te worden onderzocht. In het voorliggende spoorboekje is ook een grondbalans van de Leenheerenpolder te vinden. Hier is informatie te vinden over alle grondsoorten in het plangebied en of deze gebruikt kunnen worden voor het aanleggen van de terp.

Water (waterkering, rivier en terp)

Watertoets

Een verplicht onderdeel van de plantoelichting is de watertoets. Deze omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om zowel grond- als oppervlaktewater. De mogelijke gevolgen van een nieuwe ontwikkeling (veiligheid en wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging, e.d.) moeten in beeld worden gebracht. De waterbeheerder beoordeelt het ontwerpbestemmingsplan en geeft advies over de waterhuishoudkundige aspecten. Het resultaat van de watertoets moet verwerkt worden in een waterparagraaf die onderdeel uitmaakt van de toelichting bij het bestemmingsplan. Op voorhand geldt dat de aspecten waterkering, rivier en terp aandacht behoeven.

Waterkering

Voor de herontwikkeling van de Leenheerenpolder moet een toetsing van de waterkering plaatsvinden. Met betrekking tot deze toetsing (in de nieuwe situatie zonder secundaire dijk in het voorland), moet:

- een inschatting wordt gemaakt van de hydraulische belasting (waterstanden en golven) op de primaire waterkering in de huidige situatie (zonder ontpoldering) en de toekomstige situatie (met ontpoldering).
- vervolgens de dijk in de huidige situatie (zonder ontpoldering) en in de nieuwe situatie (met ontpoldering) wordt getoetst op het faalmechanisme hoogte en golfoverslag onder maatgevende omstandigheden.

Duidelijk moet worden of er aanpassingen nodig zijn aan de dijk en of het huidige ruimtebeslag van de dijk voldoet of dat er meer ruimte voor de dijk moet worden gereserveerd voor mogelijke aanpassingen aan de dijk. Dit onderzoek biedt daarnaast in de planuitwerking een basis voor een gesprek met het Waterschap Hollands Delta waarin de benodigde vervolganalyses zullen worden vastgesteld om de invloed van het ontpolderen op de waterkering nader vast te stellen. Naast de hoogtetoets in het onderzoek zijn in een vervolgstap waarschijnlijk ook geotechnische berekeningen nodig om de veiligheid van de dijk te toetsen op de faalmechanismen: stabiliteit binnen- en buitenwaarts, piping, etc. Deze onderzoeken zijn voor de benodigde watervergunningen weer noodzakelijk.

Rivier

Ingrepen in of langs de Nederlandse rivieren dienen te voldoen aan de Beleidslijn Grote Rivieren en het Rivierkundig Beoordelingskader (beide van Rijkswaterstaat). In de beleidslijn en het beoordelingskader staan afspraken en regels omtrent de vergunbaarheid van ingrepen binnen het rivierengebied. Deze regels geven handvatten voor de inrichting en ontwerp van maatregelen in het rivierengebied. Elke ingreep in het riviergebied moet voor vergunbaarheid getoetst worden aan de relevante aspecten van de beleidslijn en het beoordelingskader.

De ontwikkeling van de Leenheerenpolder vindt plaats in het bergende regime van de Rijn-Maasmondingen en betreft een ontpoldering van een buitendijkse polder. Als onderdeel van het bestemmingsplan dient daarom de haalbaarheid op het gebied van rivierkunde te worden beoordeeld. In de bestemmingsplanfase is een kwalitatieve haalbaarheidsstudie op onderdeel rivierkunde voldoende.

- Kwalitatieve beoordeling van de voorgenomen ingrepen aan de Beleidslijn Grote Rivieren. Er wordt beoordeeld of en de ingrepen haalbaar zijn binnen de regels uit deze beleidslijn en welke aanpassingen er mogelijk noodzakelijk zijn aan het voornemen.
- Kwalitatieve beoordeling van de ingreep aan de aspecten uit het rivierkundig beoordelingskader. Voor dit gebied zijn de relevante aspecten; het bergend volume (hoogwaterveiligheid), effecten op de scheepvaart (stroming en bodemligging) en de effecten op overige gebruikersfuncties (schade en hinder t.g.v. veranderende waterstanden of stroming). De invloed van de ingreep op deze verschillende aspecten zullen kwalitatief beoordeeld worden. Deze toetsing kan richting geven aan het ontwerp (zoals bijvoorbeeld de locatie van de getijdegeulen).
- Opstellen van opsomming van benodigde rivierkundige vervolgstappen ten behoeve van de vergunningsaanvraag. In overleg met de rivierbeheerder (RWS-WNZ) wordt afgestemd welke aanvullende rivierkundige onderzoeken er uitgevoerd moeten worden.

De rivierkundige haalbaarheidsstudie geeft hiermee inzicht in de haalbaarheid van de ontpoldering en geeft aan welke stappen en onderzoeken er aanvullend nodig zijn voor vergunningverlening. Nader onderzoek zal in het kader van vergunningen noodzakelijk zijn.

Terp

Op de terp zullen ontwikkelingen worden gerealiseerd. Dit dient veilig te gebeuren. De terp moet daarom hoog en stabiel genoeg zijn. Mogelijk moet er een bodembescherming worden aangelegd. Gedurende het bestemmingsplan traject zal hier onderzoek naar moeten plaatsvinden.

Ecologie

In het kader van de herinrichting van de Leenheerengorzenpolder en Buitengorzen voor getijdennatuur zijn verschillende natuuronderzoeken uitgevoerd. In het voorliggende spoorboekje zijn al deze onderzoeken opgesomd. Deze onderzoeken houden alleen geen rekening met de beoogde bouwontwikkeling. Ten behoeve hiervan dient nader natuuronderzoek te worden uitgevoerd, gericht op de vraag of het nieuwe bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (diersoorten en Natura 2000) en zo ja, of in dat geval zicht is op ontheffing/ vergunningverlening. Daarnaast wordt onderzocht of de planontwikkeling leidt tot

aantasting van natuurlijke kenmerken van het Natuur Netwerk Nederland (toetsing aan de Verordening Ruimte van PZH) en of er dan compensatieplicht is. Concreet heeft het onderzoek betrekking op het volgende.

- Beschermde soorten:
 - Bureauonderzoek en veldbezoek gericht op habitat-geschiktheid voor beschermde soorten.
 - Analyse: welke soorten komen mogelijk voor, welke negatieve effecten kunnen optreden, in hoeverre is dat overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb), hoe te mitigeren, is er zicht op ontheffing verlening. Eventuele noodzaak vervolgonderzoek wordt aangegeven.
- Natura 2000:
 - Bureauonderzoek en veldbezoek gericht op aanwezigheid/ kwaliteit van habitattypen en leefgebieden van soorten met een instandhoudingsdoelstelling.
 - Wat is er specifiek voor Leenheerenpolder aan doelstelling geformuleerd (in verband met de recente uitbreiding N2000 Haringvliet)?
 - Afstemming met Natuurmonumenten over aanwezige waarden en doelen.
 - Analyse: welke negatieve effecten op ISD kunnen optreden, ten aanzien van welke habitattypen/soorten. Kunnen deze effecten mogelijk significant negatief zijn? Zo ja, dan is een Passende Beoordeling/MER nodig².
- Natuur Netwerk Nederland:
 - Bureauonderzoek en veldbezoek gericht op aanwezige kenmerkende waarden van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).
 - Analyse: welke negatieve effecten op kenmerkende NNN-waarden kunnen optreden, is dit significante aantasting? Zo ja dan compensatieplicht. Geen uitwerking van compensatie.

Archeologie/ cultuurhistorie

Het is een wettelijke verplichting om cultuurhistorie te beschrijven in het bestemmingsplan. Er dient derhalve een archeologisch onderzoek en inventarisatie van cultuurhistorische waarden uitgevoerd te worden (objecten en structuren). In het voorliggende spoorboekje is aangegeven dat er reeds een archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd voor de Leenheerenpolder en Leenheerengorzenpolder. De gronden ter plaatse van de beoogde woningbouwontwikkeling zijn daarentegen nog niet onderzocht. Dit zal nog moeten worden gedaan.

Kabels en leidingen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bij een planontwikkeling moet rekening worden gehouden met de ligging van deze leidingen. In het plangebied komt in ieder geval een riool-persleiding voor waar bij de verdere planuitwerking rekening mee gehouden moet worden.

A1.5 Kosten voor het bestemmingsplan

De kosten van een bestemmingsplanherziening bestaan uit de volgende posten:

² Op basis van expert judgement is ingeschat dat de Leenheerenpolder op dit moment niet van belang is voor één van de Natura2000-waarden, waarvoor aan het Haringvliet een instandhoudingsdoelstelling is meegegeven. Dit omdat geen van de kwalificerende habitattypen en -soorten er voorkomen of, waar dit wel het geval is – bijvoorbeeld ganzen – dan is dit gebied niet van overwegend belang. Significant negatieve effecten, en de daaruit voortvloeiende verplichting voor een passende beoordeling (en MER), zijn daarmee waarschijnlijk niet aan de orde.

1. Het opstellen van het bestemmingsplan zelf. De werkzaamheden zijn afhankelijk van de omvang en complexiteit van het plan. Voor de onderhavige ontwikkeling worden de kosten vooralsnog ingeschat op circa 20.000 EUR (excl. Onderzoeken en behandeling inspraak).
2. Het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. De werkzaamheden zijn afhankelijk van het gewenste detailniveau. Voor de onderhavige rode ontwikkeling worden de kosten vooralsnog ingeschat op circa 20.000 EUR (excl. onderzoeken).
3. Het uitvoeren van (milieu)onderzoeken. In bepaalde situaties is heel duidelijk dat onderzoek wettelijk verplicht is. Maar soms kan op basis van een goede argumentatie aangetoond worden dat onderzoek niet noodzakelijk is. Voor de onderhavige ontwikkeling worden de kosten ingeschat op circa 30.000 EUR.
4. De (gemeentelijke) plankosten. De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente om bepaalde kosten, zoals de planschade, aanleg van riolering, bestrating op de initiatiefnemer te verhalen. De gemeente vraagt de initiatiefnemer een overeenkomst te tekenen waarin afspraken worden gemaakt over deze kosten. De gemeente en de initiatiefnemer kunnen dit 'kostenverhaal' in vastleggen in een zogenaamde anterieure overeenkomst.

A1.6 Fasering

In A1.1 is aangegeven dat het uitgangspunt is alleen een bestemmingsplan in procedure te brengen voor de gehele integrale gebiedsontwikkeling. Gedurende het proces kan echter blijken dat ontwikkelingen nog onvoldoende concreet zijn om rechtstreeks te bestemmen. Dit is bijvoorbeeld het geval als de (financiële) uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond of dat onderzoeken nog niet gereed zijn. In dat geval kan ervoor worden gekozen om een ontwikkeling niet rechtstreeks te bestemmen maar een wijzigingsbevoegdheid of uit te werken bestemming op te nemen. In dat geval stelt de raad de voorwaarden vast waaronder het college later de bestemming alsnog kan/mag wijzigen of uitwerken.

A1.7 Omgevingswet

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. Pas dan kan er gebruik worden gemaakt van het toekomstig instrumentarium, zoals het omgevingsplan. Vooruitlopend op de komst van het omgevingsplan en de Omgevingswet kunnen gemeenten experimenteren met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is een experiment onder de werking van de Crisis- en herstelwet (Chw). Binnen dit experiment mag op onderdelen worden afgeweken van een aantal wetten en besluiten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. De toegestane afwijkingen zijn neergelegd in artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft één integraal plan, waarin niet alleen regels over 'goede ruimtelijke ordening' zijn opgenomen, maar waar – net als onder de Omgevingswet – de fysieke leefomgeving centraal staat. Dit betekent dat in het plan regels kunnen worden opgenomen over o.a. het waarborgen van de veiligheid, gezondheid, milieu, welstand, natuurbescherming en duurzaamheid. Zo kan de overheid zich voorbereiden op de integrale aanpak die met het omgevingsplan zal zijn vereist.

In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte staat uitnodigingsplanologie – in plaats van toelatingsplanologie – centraal. De overheid geeft door middel van globale bestemmingen de kaders aan waarbinnen initiatieven vanuit de markt tot ontwikkeling kunnen komen. Op basis van een concreet initiatief wordt beoordeeld of deze toelaatbaar is.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft – in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, van de Wro – een planperiode van maximaal twintig jaar (zie artikel 7c, tweede lid, van het Besluit uitvoering Chw).

Twee keer per jaar kan een experiment worden aangemeld bij het programmateam Chw: vóór 1 oktober en vóór 1 maart. Regelmatig wordt geageerd tegen de aanwijzing van het plangebied als experiment in artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw.

Gezien de afspraak die Blokland met de familie Ampt heeft gemaakt omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan is aanmelden voor de Chw om de volgende redenen niet wenselijk:

- Aanmelding is mogelijk tot 1 oktober. Daarna moet het ook nog worden beoordeeld. Mogelijk is er pas begin 2020 duidelijkheid hierover.
- Een aanmelding moet worden gedaan door het college van burgemeester en wethouders. Zij zullen hiertoe pas overgaan als er een goed onderbouwd verzoek ligt. Dat is er nog niet en er gaat tijd inzitten om dat op te stellen.
- Over het algemeen wordt gebruik gemaakt van de Chw om af te wijken van bestaande milieunormen. Dat is hier niet echt aan de orde.

Bijlage E

Planning

Bijlage F

Vergunningeninventarisatie

Nr.	Wet/regelgeving	Vergunning (of melding, etc)	Benodigd?	Benodigde info	Bevoegd gezag	Procedure-tijd	Zienswijze-/ Bezwaar-/ beroepperiode	Aanvrager Opdrachtgever	Status	Opmerkingen
Algemeen										
1. Het vlekkenplan uit de Gebiedsvisie vormt de basis voor deze vergunningeninventarisatie. 2. Voor de omgevingsvergunningen voor de activiteit Bouwen gaan we ervanuit dat het bestemmingsplan onherroepelijk is en alle aanvragen daarbinnen passen. 3. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een coördinatieregeling (Afdeling 3.6 Wro) opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten, zoals een gebiedsontwikkeling, in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg tot bekendmaking van verschillende ontwerpbesluiten en verschillende definitieve besluiten gelijktijdig moet plaatsvinden. De raad moet vooraf een besluit nemen om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Het voordeel is dat je maar één rechtsgang hebt en niet verschillende bezwaar- en beroepsprocedures. Een nadeel is dat alles op voorhand moet zijn uitgewerkt. Er is in het vervolg van de procedure weinig ruimte meer tot aanpassing van (onderdelen) van de plannen.										
Milieu (MER)										
1	Besluit milieueffectrapportage	Beoordelingsbesluit M.E.R. Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dat de m.e.r.-plicht voor een belangrijk deel is geregeld in het Besluit m.e.r. volgt uit art. 7.2 Wm.	Ja	1.) <u>M.E.R. aanmeldingsnotitie (vormvrije mer-beoordeling) inclusief benodigde milieuonderzoeken.</u> 2.) MER (niet noodzakelijk)	Gemeente Hoeksche Waard	6 weken	geen	Initiatiefnemers	Niet gestart	Binnen het plan worden enkele activiteiten mogelijk gemaakt die zijn opgenomen op de C en D-lijst van het Besluit MER. Het gaat hierbij in ieder geval om de volgende activiteiten met bijbehorende drempelwaarden. D9 Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 1°. een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw of; 2°. vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer D 10 De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

									a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. c. vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Ontgronding tijdens de realisatiefase kan vergunningplichtig zijn. Deze activiteit is ook m.e.r. beoordelingsplichtig. Het gaat om deze drempels C16.1/D16.2. - In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									terreinoppervlakte van meer dan 25 hectare (m.e.r.-plichtig). - In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een terreinoppervlakte van 12,5 hectare of meer (m.e.r.-beoordelingsplichtig). Per 1-7-2017 is er nieuwe Europese regelgeving van kracht geworden, die bepaalt dat ook voor aanvankelijk niet m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten in het Besluit m.e.r. middels het indienen van een mer-aanmeldingsnotitie bij bevoegd gezag) een formeel besluit genomen moet worden over, of er al dan niet een m.e.r. is benodigd.
Ruimtelijke ordening									

2	Wet ruimtelijke ordening (Wro)	Bestemmingsplan De beoogde activiteiten dienen te passen binnen de regels van het (vigerende) bestemmingsplan. Indien de beoogde bouwwerken en/of gebruik niet mogelijk zijn op grond van het bestemmingsplan, dient dit te worden herzien (artikel 3.1 Wro).	Ja	1.) Bedrijven- en milieuzonering 2.) Verkeer 3.) Luchtkwaliteit 4.) Geluid 5.) Externe veiligheid 6.) Bodemkwaliteit 7.) Water (rivier, waterkering en terp) 8.) Ecologie 9.) Archeologie en Cultuurhistorie 10.) Kabels en leidingen 11.) Landschap 12.) Ruimtelijke kwaliteit x.) MER	Gemeente Hoeksche Waard	Ca. 52 weken (excl. evt. beroepsprocedure)	Zienswijze 6 weken en beroep 6 weken	Initiatiefnemers	Gestart	De beoogde ontwikkeling is op meerdere punten strijdig met het geldende bestemmingsplan. Herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Strijdigheden zijn o.a.: 1. Nieuwbouw van (recreatie)woningen; 2. Aanleg van wegen; 3. Realisatie van het getijdennatuurpark; 4. Realisatie van een zorghotel; 5. Herontwikkeling van de haven; 6. Toegestaan extensieve agrarische activiteiten; 7. Extensieve recreatie;
Wabo / Bouwbesluit (sloop, bouw en aanleg)										
3	Bouwbesluit (Sloop)	Sloophmelding	Ja	1.) Asbestinventarisatie 2.) Slooppplan 3.) Risico-inventarisatie & Evaluatie (RIE) 4.) Veiligheids- & Gezondheidsplan 5.) Ecologisch onderzoek	Gemeente Hoeksche Waard	4 wk	nvt	Blokland (aannemer)	Niet gestart	Ten behoeve van de ontwikkeling zullen ook diverse (ondergrondse) objecten en gebouwen moeten worden gesloopt. Deze moeten nog worden geïnventariseerd.

4	Wabo Ex. art 2.1, lid 1 onder a (Bouw)	Omgevingsvergunning voor het bouwen van: 1. ca. 60 woningen; 2. ca. 40 recreatiewoningen; 3. zorghotel; 4. overige gebouwen (uitkijktoren, nutsvoorzieningen, enz.)	Ja	1.) DO tekeningen; 2.) Bouw(bestek)tekeningen (plattegrond, aanzichten en doorsneden); 3.) Berekeningen en gegevens 4.) geo-tech. onderzoek 5.) Milieukundig bodemonderzoek; 6.) Situatietekening; 8.) Kadastrale gegevens. 9.) Constructieberekeningen (hoofdconstructie).	Gemeente Hoeksche Waard	8 wk	6 wk	Blokland (aannemer)	Niet gestart	De bouwactiviteiten moeten passen binnen de regels van de geldende ruimtelijke kaders (lees: bestemmingsplan).
5	Wabo Ex. art 2.1, lid 1 onder b (aanleg)	Omgevingsvergunning - activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren => graafwerkzaamheden verrichten tbv de ontwikkeling in een gebied met archeologische waarden => activiteiten op de waterkering	Ja	1.) Nader archeologisch booronderzoek 2.) akkoord/afstemming beheerders (akkoord in vorm van rapport, brief of nota) 3.) POS overeenkomst 4.) Berekeningen aan waterkering	Gemeente Hoeksche Waard	8 wk	6 wk	Initiatiefnemers/aannemer	Niet gestart	Het huidige bestemmingsplan kent een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van verwachte archeologisch waarden (Waarde-Archeologie-3). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk (werkzaamheden dieper dan 50 cm en meer dan 500m2). In het kader van het bestemmingsplan wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd, Indien daaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn, kan de locatie worden vrijgegeven en is een dubbelbestemming en aanlegvergunning niet nodig.
Ecologie										

6	Wet natuurbescherming	Kapmelding i.h.k.v. de Wet Natuurbescherming Kappen van bomen buiten de bebouwde kom grens (buitengebied)	ntb	1.) Bomeninventarisatie (soort / Monumentaal (?), diameter, X, Y-coördinaat, fotorapportage). 2.) Tekening te kappen bomen en bomencompensatieplan 3.) Ecologisch onderzoek	PZH	1 maand	geen	Aannemer	niet nodig	De vraag is of er bomen buiten de bebouwde kom worden gekapt.
7	Wet Natuurbescherming, ontheffing beschermde inheemse dier- en plantensoorten / Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland	FF-ontheffing in het kader van Wnb => indien beschermde Flora- & Fauna aanwezig is (Bijv. Modderkruiper, of vleermuizen in te kappen bomen) Beschermd gebied NNN & Natura2000 => Natuurontwikkeling - geen gevolgen instandhoudingdoelstellingen	ntb	1.) Uitgevoerde natuuronderzoeken 2.) Mitigatie en compensatieplan 3.) Werkprotocol mitigatie 4.) Alternatieve locatie 5.) AERIUS berekening voor stikstofdepositie	PZH	13 wk	6 wk	Initiatiefnemers	Niet gestart	De uitkomsten soortenonderzoek bepalen of een ontheffing is benodigd.
Water (vergunning)										

8	Waterwet / Keur Waterschap Hollandse Delta	Watervergunningen / onthefingen van de keur	Ja	1.) Watercompensatie tekening 2.) Geotechnische (stabiliteits)berekening 3.) Waterbodemonderzoek 4.) Verslagen van overleg met Waterschap Rivierenland 5.) Opstuwing: compenserende of mitigerende maatregelen 6.) Hydraulische belasting 7.) Faalmechanisme hoogte en golfverslag 8.) Bodembescherming	Waterschap Hollandse Delta / Rijkswaterstaat	8 wk	6 wk	Initiatiefnemers	Niet gestart	Als water wordt gedempt en/of gegraven, is daarvoor een watervergunning benodigd. Daarnaast vinden werkzaamheden plaats binnen het gebied dat onderdeel is van de waterkering. Daarnaast betreft het een buitendijkse ontwikkeling.
Winnen van zand, grind, klei en andere materialen										
9	Ontgrondingenwet / Provinciale ontgrondingenverordening	Verbod op afgraven bodem	Nee	1.) Grondbalans 2.) Hoeveelheid en diepte van de ontgraving; 3.) soort materiaal dat wordt afgegraven; 4.) datum waarop de ontgronden plaatsvindt en de (geschatte) duur.	PZH	26 wk	Zienswijze 6 weken en beroep 6 weken	Initiatiefnemers	Niet gestart	Het verbod van artikel 3, eerste lid, van de wet geldt niet voor de volgende categorieën ontgravingen: a. ontgravingen ten behoeve van het aanbrengen, vervangen, wijzigen, onderhouden of opruimen van buizen, palen of kabels met toebereiden; b. ontgravingen ten behoeve van het egaliseren van percelen met hoogteverschillen van niet meer dan 0,25 m; c. ontgravingen ten behoeve van de normale uitoefening van het landbouw-, tuinbouw- en bosbouwbedrijf; d. ontgravingen ten behoeve van het geschikt maken van gronden voor de bollenteelt waarbij de hoogte van het maaiveld ongewijzigd blijft en er sprake is van een gesloten grondbalans;

									e. ontgroningen ten behoeve van het doen van archeologische opgravingen door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of een andere instelling die voor het doen van de opgraving in het bezit is van een vergunning krachtens de Monumentenwet 1988; f. ontgroningen ten behoeve van de uitvoering van een bodemsanering in eigen beheer, indien die sanering wordt begeleid door het bevoegd gezag; g. ontgroningen ten behoeve van het realiseren van natuurbouwprojecten waarbij niet meer dan 10.000 kubieke meter bodemmateriaal vrijkomt; h. ontgroningen ten behoeve van het maken, wijzigen, verwijderen en onderhouden van bouwwerken, kunstwerken en hun funderingen; i. ontgroningen ten behoeve van het afgraven van depots van bodemmateriaal, tenzij deze langer dan tien jaar geleden geheel of gedeeltelijk zijn gebruikt voor het deponeren of verkrijgen van bodemmateriaal; j. ontgroningen ten behoeve van het aanleggen, onderhouden, verhogen, verzwaren van waterstaatswerken, waarbij de diepte van de ontgroning niet meer dan 3,00 m beneden het maaiveld bedraagt; k. ontgroningen ten behoeve van het aanleggen, onderhouden, verruimen en verdiepen van havens en daarin gelegen kunstwerken binnen het omliggende gebied dat gekenmerkt wordt als 'Maasvlakte' dat op de als bijlage 1 bij deze
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									verordening behorende kaart is aangegeven. Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de omlijning van het gebied Maasvlakte, zoals aangegeven op bijlage 1, te wijzigen, voor zover dit in overeenstemming is met een onherroepelijk bestemmingsplan voor het gebied Maasvlakte 2; l. ontgrondingen ten behoeve van het oprichten en veranderen van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, bestemd tot het op of in de bodem brengen van afvalstoffen, inclusief de inrichtingen die vallen onder categorie 28 zoals genoemd in Bijlage I, onderdeel C, van het Besluit omgevingsrecht voor zover het terrein niet meer dan 3,00 m beneden het oorspronkelijke maaiveld wordt afgegraven; m. ontgrondingen die worden verricht ter uitvoering van een bestemmingsplan voor zover: i. de bedoelde werken passen in het vigerende bestemmingsplan en ii. het terrein niet meer dan 3,00 m beneden het oorspronkelijke maaiveld wordt afgegraven; n. ontgrondingen die gerealiseerd worden op grond van een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mits het terrein niet meer dan 3,00 m beneden het oorspronkelijke maaiveld wordt afgegraven. 2. Het eerste lid is niet van toepassing op ontgrondingen die hoofdzakelijk plaatsvinden ter
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										verkrijging van oppervlaktedelfstoffen. In relatie tot MER-plicht is wellicht vergunningplicht in het kader van de ontgrondingsverordening kritisch. De ontgravingen in het gebied zelf zijn niet dieper dan 3 m en daarmee meldingsplichtig, maar de doorsteek van de voorliggende kering betekent zeer lokaal een ontgraving van meer dan 3 m hoogte en daarmee wel vergunningplicht.
Wegen en vaarwegen										
11	Wegenverkeerswet / APV / Wabo	Verkeersbesluit => (tijdelijk) wijzigen van verkeerssituatie (artikel 12 BABW) => (tijdelijke) wijziging van verkeerssituatie (Fasering)	Ja	1.) bebordingsplan 2.) omleidingsroute	Gemeente en provincie	8 wk	6 wk	Gemeente	Niet gestart	Voor de permanente wijzigingen aan de verkeerssituatie dient een verkeersbesluit te worden genomen (artikel 12 BABW)
12	Wegenwet	Verkeersbesluit => Gemeentelijke wegen worden tijdelijk aan de openbaarheid onttrokken op grond van de Wegenwet (onttrekkingsbesluit van gemeenteraad). =>	Ja	1.) Bebordingsplan 2.) Wegenontwerp 3.) Verkeerscirculatieplan	Gemeente	8 wk	6 wk	Aannemer	Niet gestart	Voor wegen die permanent aan het openbaar verkeer worden onttrokken kan een “besluit onttrekking openbaar verkeer” benodigd zijn. Dit dient afgestemd te worden met de wegbeheerder. Soms is zo'n besluit niet nodig als binnen korte afstand van de te onttrekken weg een nieuwe aansluiting wordt gerealiseerd waardoor verkeer nog steeds van A naar B kan. Voor wegen die tijdelijk aan het openbaar verkeer worden onttrokken is geen “besluit onttrekking

										openbaar verkeer" benodigd. Dit wordt dan geregeld in het tijdelijke verkeersbesluit (of toestemming) op grond van de wegenverkeerswet (zie bovenstaande).
13	Wegenverkeerswet	Ontheffing =>	Nee	1.) Bebodingsplan 2.) Wegenontwerp 3.) Verkeerscirculatieplan	PZH	8 wk	6 wk	Gemeente	Niet Nodig	
14	Scheepvaartverkeerswet / Binnenvaart politiereglement	Verkeersbesluit (vaarweg)	ntb	1.) Bebodingsplan 2.) Oplossing stremmingen en beperkingen bij Peilmolenbrug		8 wk	6 wk	Initiatiefnemers	Niet gestart	Stremmingen en beperkingen
Kabels en leidingen										
15	Kabels en leidingen Wet- & Regelgeving (WION)	Vergunningen / meldingen K&L (KLIC) bij beheerders kabels en leiding voor het verleggen van kabels en leidingen in openbaar gebied.	Ja	1.) K&L-inventarisatie (Klic- melding) 2.) K&L-verleggingsplan	Kadaster (Klic- kaarten) + Toestemming (K&L beheerders)	16 wk	nvt	Aannemer	Niet gestart	
Bodem										

16	Besluit bodemkwaliteit (aanbrengen grond)	BBK-Melding voor aanbrengen van grond ter plaatse van gebiedsontwikkeling (diverse locaties) en toepassen van grond elders	ntb	1.) Oriënterend milieukundig bodemonderzoek 2.) Nader milieubodemonderzoek 3.) Partijkeuring conform Bbk 4.) Kwaliteitscertificaten van bouwstoffen	bodemloket (gemeente)	5 wrkd	n.v.t.	Aannemer	Niet gestart	Indien er grond wordt aangevoerd.
16	Besluit bodemkwaliteit (afvoeren grond)	BBK-Melding voor afvoeren van grond ter plaatse van gebiedsontwikkeling afhankelijk van uitkomsten bodemonderzoek)	ntb	1.) Oriënterend milieukundig bodemonderzoek 2.) Nader milieubodemonderzoek 3.) Partijkeuring conform Bbk 4.) Kwaliteitscertificaten van bouwstoffen	bodemloket (gemeente)	5 wrkd	n.v.t.	Aannemer	Niet gestart	Indien er grond wordt afgevoerd
17	Wet bodembescherming	Melding bodemsanering (Wbb-melding of BUS Melding)	Ja	1.) Bodemonderzoeken 2.) Saneringsplan	Provincie	Wbb - melding 8 - 15 wk BUS - melding 5 - 15 wkn	6 wkn	Aannemer	Niet gestart	Het saneren van bepaalde gronden wordt in het kader van de vergunningverlening nader onderzocht en opgestart. Het risico bestaat dat er bij onderzoeken van opdrachtnemer geconstateerd wordt dat er verontreiniging zijn die gesanereerd moeten worden. Dan is BUS melding noodzakelijk.
Geluid										

18	Wet geluidhinder / Wegverkeerlawaaï	Hogere waarden besluit / geluidsontheffing	Nee	1.) akoestisch onderzoek 2.) eventuele maatregelen	gemeente Hoeksche Waard	8 wk	6 wk	Initiatiefnemers	Niet gestart	Als gevolg van de aanleg van nieuwe wegen en/of aanpassing van bestaande wegen worden mogelijk grenswaarden overschreden. In dit geval moeten hogere waarden worden vastgesteld. Een vaststelling van een hogere waarde is volgens de Wet geluidhinder altijd gekoppeld aan een ruimtelijk besluit, in dit geval het bestemmingsplan.
----	-------------------------------------	--	-----	---	-------------------------	------	------	------------------	--------------	---

Bijlage G

Risico-inventarisatie

Bijlage H

Analyse stakeholders

Notitie

HaskoningDHV Nederland B.V.
Transport & Planning

Aan: Kernteam Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder
 Van: Sjef Wilgers (Royal HaskoningDHV)
 Datum: 25 juni 2019
 Kopie: -
 Ons kenmerk: [Click to enter "CDCCode"](#)
 Classificatie: Projectgerelateerd

Onderwerp: Ontwikkeling Leenheerenpolder - SOM analyse

Dit memo geeft de analyse van de ontwikkeling Leenheerenpolder (LHP) weer volgens de SOM methodiek, Strategisch Omgevingsmanagement. Het doel is het komen tot de realisatie van de gebiedsontwikkeling.

SOM is te definiëren als het proces om met de issues als vertrekpunt standpunten en belangen van stakeholders in beeld brengen. En van daaruit proactief een strategie ontwikkelen om de organisatiedoelen te realiseren én een duurzame relatie met de omgeving aan te gaan. De SOM aanpak richt zich dus op belangen niet op standpunten. En zoekt naar een win-win resultaat voor alle stakeholders. Uiteindelijk wil je de issues oplossen zodat het project succesvol verloopt.

Stappen 1 t/m 4 van SOM-model geeft een compleet plan van Aanpak:

1. Doelen van de ontwikkeling definiëren
2. Inventariseren van de issues en stakeholders
3. Achterhalen van de belangen en standpunten
4. En bepalen van de strategie per stakeholder om voor de benoemde issues tot een oplossing te komen zodat het project door kan.

De voorliggende SOM analyse past bij de huidige fase van het plan. Als er later een samenwerkingsovereenkomst tussen partners is en er is een projectorganisatie ingericht zal deze met meer aandacht voor details in de aanpak verder vorm worden geven.

1 Initiatiefnemers/partners

De volgende partijen zijn te beschouwen als initiatiefnemers of partners om de ontwikkeling Leenheerenpolder te realiseren.

- Gemeente Hoeksche Waard;
- Wereld Natuur Fonds;
- Gebroeders Blokland;
- Vereniging Natuurmonumenten;
- Provincie Zuid-Holland

Het Havenbedrijf Rotterdam is in voorgaande fasen initiatiefnemer geweest maar neemt momenteel geen trekkende rol meer in. Ze zijn nog wel agenda lid geweest van de stuurgroep.

De partners dienen nog tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. Dit memo neemt als uitgangspunt dat dit bereikt is.

De partners zullen hun belang in overleg of onderhandeling met stakeholder dienen. Hier komen onderhandelingsresultaten uit die partners moeten kunnen steunen, anders gaat de ontwikkeling niet door of moeten afspraken worden aangepast. Dit geeft de partners een sterke maar ook verantwoordelijke rol i.r.t. alle stakeholders.

2 Doelen van de ontwikkeling

De (hoofd-)doelen zijn de redenen om het initiatief te starten. Dit zijn:

1. De Delta qua natuur robuuster te maken – Natura 2000 proof maken.

Conform de gebiedsvisie betekent dit dat de natuurontwikkeling de vitaliteit van de getijdenatuur in het Haringvliet moeten versterken en bijdragen aan KRW doelen

2. De vitaliteit van Goudswaard en regio Hoeksche Waard versterken.

Conform de gebiedsvisie betekent dit concreet dat de ontwikkeling van de Leenheerenpolder dient bij te dragen aan:

- het vasthouden en aantrekken van bewoners en bezoekers om de vitaliteit te versterken
- Een schakel te vormen in de regionale waardenketens (geformuleerd in project Hoeksche Waardenmakerij), ter versterking van andere projecten.

In het op te stellen programma van eisen krijgen deze doelstellingen meer kaders en inhoud. Dit programma van eisen ontstaat in overleg van geselecteerde stakeholders waarbij de issues de gespreksonderwerpen zijn.

Daarnaast zijn er allerlei eisen en wensen die binnen de ontwikkeling gelden, echter dit zijn geen redenen om de ontwikkeling te starten, dus geen doelen.

De inrichting van de Spuigros SBB is reeds op een voldoende detailniveau weergegeven om direct door te vertalen richting een technisch inrichtingsplan. Dit is verondersteld geen verdere deelname te kennen van andere stakeholders dan de professioneel verbonden partijen: Provincie Zuid Holland, Natuurmonumenten, Wereld Natuurfonds, Staatsbosbeheer, Waterschap Hollandse Delta, Recreatieschap Voorne Putten Rozenburg en gemeente Nissewaard.

3 Inventariseren issues en stakeholders

Een issue is een onderwerp waarover verschil van mening/ inzicht bestaat tussen de (voorgenomen) acties en de verwachtingen van stakeholder(s). Hierbij kan ook geanticipeerd worden op nog komende issues die met zekerheid te verwachten zijn, denk aan het maken van een inrichtingsplan waarin eenieder een andere keuzen maakt als die het alleen voor het zeggen heeft.

De volgende belangrijkste issues zijn in beeld:

1. Komen tot een samenwerkingsovereenkomst tussen initiatiefnemers partners.
2. Welke ondernemers zouden willen vestigen in LHP? Recreatie, horeca, zorg, natuurlijk ondernemen etc.
3. Verdere detaillering inrichtingsplan.
 - a. Wat is de juiste inrichting voor robuuste natuur passend bij Delta en die voldoet aan Natura 2000? Overlast voor woningen beperken (muggen).
 - b. Wat is de passende vormgeving van het deel recreatie in extensieve vorm? Wie wordt exploitant/beheerder?
 - c. Welke voorzieningen in de haven zijn er nodig?
 - d. Welke aanvullende voorzieningen gewenst tbv omwonenden?

4. Hoe voorzien in bereikbaarheid van het gebied LHP met borging van belangen van omwonenden.
5. Hoe voorzien in hoogwaterveiligheid? Denk ook aan het gebied rond Havenkade/Westdijk.

4 Standpunten en belangen

In bijgevoegd schema in bijlage H1 is een overzicht opgenomen van issues en welke partijen hier een belang bij hebben. Tevens is de mate van belang aangegeven.

De belangen zijn geïnventariseerd bij de klankbordgroep bijeenkomst van 12 maart 2019, zie bijlage H2. De klankbordgroep zoals nu samengesteld is een zeer brede groep.

Met de partners is reeds meer gesprek gevoerd dus hieronder is voor de voor zover bekend van de partners het belang opgenomen:

Natuurmonumenten:

- Maximale natuur in Leenheerenpolder en maximale beleving voor zover natuur die kan dragen
- Toekomstig beheerder polders goed gelegd;

Provincie Zuid-Holland

- Een juiste inrichting van het N2000 gebied door derden binnen de kaders,
- Voorkomen van permanente bewoning van beoogde recreatiewoningen.

Wereld Natuur Fonds:

- Robuustere natuur in de Delta die N2000 proof is,
- Stimuleren van initiatieven in het plangebied.
- Samenwerken in brede maatschappelijke coalities rond natuur in het Haringvliet (Gebiedsagenda HWW)

Gemeente Hoeksche Waard:

- Het hoofddoel is het leefbaar en/of economisch vitaal houden van de kern van Goudswaard, integrale ontwikkeling moet hieraan bijdragen;
- Realiseren Gebiedsagenda HWW
- Invulling geven aan de motie behoud agrarische functie; en het bieden van een toekomstperspectief aan de belanghebbende grondeigenaren

- 1) Het College van B&W spant zich in de gesprekken met de belanghebbende partijen tot het uiterste in, het aandeel landbouwgrond zo groot mogelijk te houden, in ieder geval het aandeel wat er nu in staat en met zo mogelijk verdere uitbreiding in zuidelijke richting. Daarbij in ogenschouw nemend dat landbouwgrond ook een belangrijke bijdrage kan leveren aan natuurwaarden en biodiversiteit.
- 2) Het College van B&W pleegt maximale inzet om in de planvorming een redelijk toekomstperspectief te bereiken voor de huidige belanghebbenden in het gebied.

Gebroeders Blokland:

- Bouwontwikkeling als nichemarkt: wonen in de natuur,
- Geen 'last hebben' van recreatieontwikkeling

5 Strategie per stakeholder

Deze paragraaf gaat over het organiseren om te komen tot resultaat op inhoudelijke punten. Daarnaast is er een nog een organisatie nodig om alle activiteiten en informatie met elkaar te verbinden en beheerst en efficiënt tot het gewenst resultaat te komen. Deze organisatie is opgenomen in het projectplan.

Als eerste stap dient binnen de partners overeenstemming te zijn over de businesscase Gebiedsontwikkeling Leenheerenpolder. De haalbaarheid van de ontwikkeling is het belangrijkste om te bewaken in het omgaan met andere stakeholders. Het moet duidelijk zijn voor stakeholders waar hun ruimte ligt. Indien er voor het bereiken van een samenwerkingsovereenkomst gaat onderhandelen met stakeholders bestaat het risico dat de stakeholders overvragen of toezeggingen krijgen die binnen de businesscase niet zijn in te vullen. Een belangrijke hierin is het zonder onacceptabel overlast ontsluiten van het gebied voor verkeer.

De mate van belang bepaald voor het grootste deel de betrokkenheid (participatie) die een stakeholder heeft in de behandeling van issues of het project.

In de lader van participatie is de mate van betrokkenheid weergegeven. Deze is vertaald naar het overzicht van alle issues en stakeholders in bijlage H1.



De voorgestelde participatie structuur sluit hierbij aan. Zie onderstaande tabel.

Niveau participatie	Beschrijving positie	Partij	Wijze van betrekken
Initiatiefnemers	Beslist over scope, investering, planning, organisatie etc.	Provincie Zuid-Holland, Natuurmonumenten, Gemeente Hoeksche Waard, Wereld Natuurfonds, Gebroeders Blokland	Lid van stuurgroep en het kernteam. Stuurt het ontwikkelproces aan van plannen en realisatie daarvan. Potentieel toekomstig beheerder.
Bevoegd gezag	Bewaakt beleid van overheid en beslist over toegestaan van activiteiten/inrichting.	Waterschap Hollandse Delta, Rijkswaterstaat WNZ, Provincie Zuid-Holland, Gemeente Hoeksche Waard	Deelnemer in vooroverleg over te hanteren kaders en toetsen van voorgestelde oplossingen in formele procedures. Potentieel ook voor het leveren van een bijdrage in het vertalen van een beleidsdoel in de gebiedsontwikkeling (ontwerpsessies).
Samenwerkingspartner	Heeft een direct bestaansbelang in het gebied en beslist voor zichzelf over deelname in de ontwikkeling.	Ontwikkelaar zorginstelling, Agrarische bedrijven, ontwikkelaar verblijfsrecreatie, Ondernemers, Hoeksche Waards Landschap	Direct gesprekspartner van de initiatiefnemers. Heeft potentieel invloed op de te hanteren kaders van de voorgestelde oplossingen. Potentieel ook voor het leveren van een bijdrage in het vertalen van de organisatie doelstelling in de gebiedsontwikkeling (ontwerpsessies). Neemt ook deel aan de klankbordgroep.
Adviseur/ Inspraak	Beleeft het resultaat van de keuzen en brengt ideeën in en toets wat er door initiatiefnemers voorgesteld wordt. Heeft daarnaast via formele procedures inspraak mogelijkheid.	Ondernemersvereniging Hoekse Waard, Dorpsvereniging de Coorndijk, Ondernemersvereniging Hoekse Waard, Ondernemer Supermarkt Coop, bewoners (ontsluitingsroute), LTO Noord, Dijkenoverleg Korendijk, SV Goudswaardse boys, Watersportvereniging Goudswaard, Scouting Suaneblake, Vogelaars, Gereformeerde gemeente Goudswaard	Deelname aan de klankbordgroep, gesprekspartner in overleg met meerdere partijen over specifieke onderwerpen en in individuele gesprekken



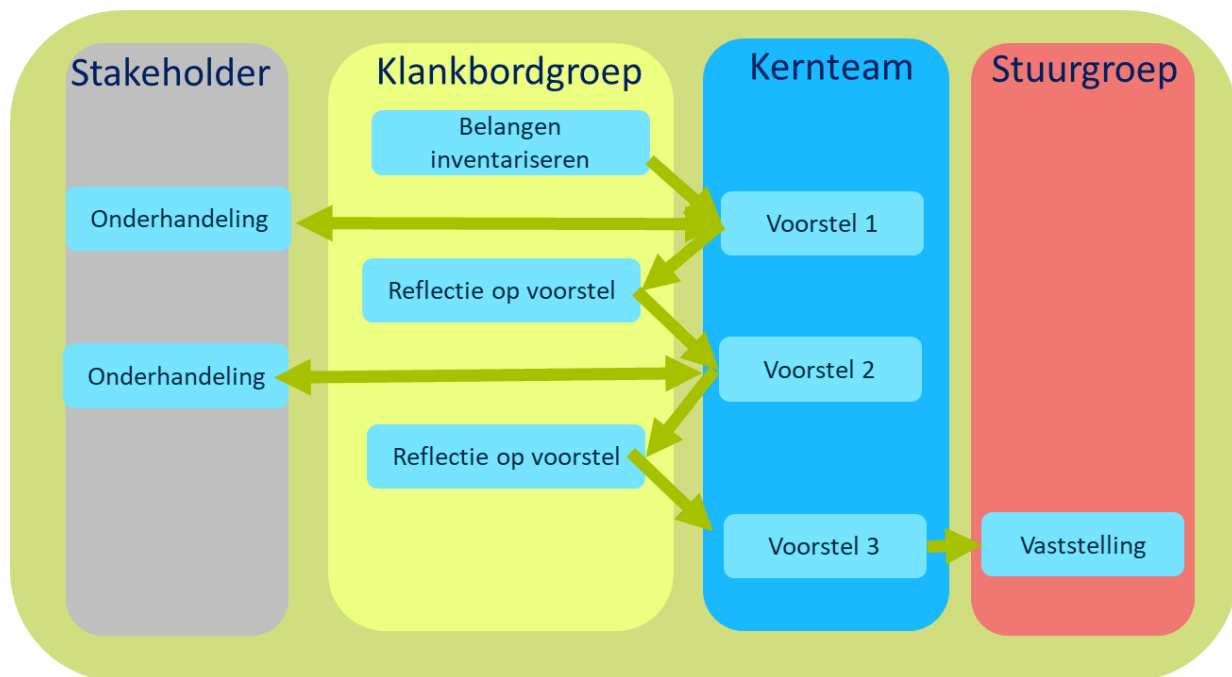
--	--	--	--

6 Werkwijze klankbordgroep

De klankbordgroep heeft een adviserende rol wat wil zeggen dat ze zich uitspreken over voorstellen vanuit het kernteam. Het kernteam bestaat uit Provincie Zuid-Holland, Natuurmonumenten, Gemeente Hoeksche Waard, Wereld Natuurfonds, Gebroeders Blokland. Het kernteam is dus verantwoordelijk voor het creëren van voorstellen zoals inrichtingsplannen etc. Samenwerkingspartners zullen nauw betrokken worden bij het ontwerpen van de inrichting omdat zij als bevoegd gezag uiteindelijk de plannen formeel goed moet keuren. Eventueel vinden er onderhandelingen/gesprekken plaats met de klankbordgroep leden buiten de bijeenkomsten. De stuurgroep stelt uiteindelijk een voorstel vast.

In onderstaand schema is dit principe weergegeven.

Omgevingsproces - Klankbordgroep



Qua organiseren van een avond met klankbordgroep is het werkbaar om meerdere issues op een avond te behandelen door bijvoorbeeld meerdere besprekings tafels te maken waar per tafel een issue behandeld wordt en klankbordgroep leden langs kunnen gaan om hun reflectie te geven. Omdat de gemeente het meest integraal de belangen van de omgeving behartigd zou zij een logische voorzitter zijn van de klankbordgroep. De feitelijke voorbereiding van de bijeenkomsten is in handen van de dagelijkse projectleiding eventueel met de adviseurs die de diverse ontwerpen/adviezen maken.

Bijlage I

Hulpmiddelen inkoopstrategie

Bijlage J

Grondbalans en SSK raming

Datum: 21-feb-19

Aspect	RAW bestek op basis UAV	E&C op basis UAV-GC	D&C op basis UAV-GC	Bouwteam niet behandeld	Alliantie	
Ontwerpvrijheid	Er is geen ontwerpvrijheid. Als de verschillende belanghebbenden van onderdelen gaan zorgen voor "ruis" in de ontwerpfase: "geneuzel" tot het laatste detail en - tijdens de uitvoering - discussie over uitgevoerd werk, bewijslast, mate en wijze "toezicht", revisie-wensen, nieuwe eisen over kwaliteit werk, etc. (met andere woorden: de betrokken partijen zijn niet in staat vrijheid/vertrouwen te geven aan de markt), kan de conclusie in het ontwerptraject (voor marktbenadering) en in de fase waarin de contracten worden opgesteld zijn, dat het wenselijk is om het gehele project door te ontwerpen tot op het niveau van een RAW bestek. Voor een dergelijk project is dit geen gangbare methode meer en het vraagt daarnaast enorm veel aansturing om een sluitend RAW bestek op te stellen waarin alle raakvlakken en afwegingen op een juiste wijze zijn verwerkt. Er is ook geen mogelijkheid meer om "functioneel" bij te sturen anders dan middels doorgaans dure bestekswijzigingen (waarbij wel het voordeel aanwezig is dat op bestekspostniveau is afgeprijsd).	De ontwerpvrijheid is beperkt omdat in principe alleen sprake is van engineering, daarnaast doorgaans wel meer vrijheid in de uitvoeringswijze. Idem RAW bestek.	Ontwerpvrijheid is de basis van deze contractvorm. Uitgaande van centrale aansturing vanuit één organisatievorm is er minder risico dat verschillende belanghebben van onderdelen in de contracten zorgen voor "ruis" in de ontwerpfase: de ervaring leert dat ontwerpen/PvE soepeler door de molen gaan op basis van een functionele specificatie -> invulling van verwachtingen van stakeholders kan goed plaatsvinden in het ontwerptraject van de opdrachtnemer (te regelen n het contract door een verplichting van verificatie van de contracteisen bij opdrachtgever/stakeholders en het vaststellen van afgeleide eisen). Als een belanghebbende weet wat ie wil en het is functioneel toereikend dan is het koste wat kost oplossingsvrij specificeren onzinnig.	Een uitkomst in de situatie met verschillende belanghebbenden met complexe raakvlakken. Er dient continu sprake te zijn van het zoeken naar optimalisaties in de ontwerpen en de bouwmethoden. Er kan geschoven worden met budgetten door maximale ontwerpvrijheid bij een alliantie. Gezamenlijk nadenken over oplossingen is gedurende de gehele bouwtijd gevestigd. Voorwaarde voor een " projectsturing" middels een alliantie is wel dat de projectscope nagenoeg 100% moet zijn vastgelegd middels een door belanghebbenden (niet zijnde de uitvoerende organisatie) breed gedragen programma van eisen met een voldoende functionele specificatie waarin een minimale kwaliteit is gegarandeerd.		
Risicoverdeling	De verantwoordelijkheid van de aannemer is beperkt, met name verantwoordelijk voor de uitvoeringswijze voor zover die niet in het bestek of door opdrachtgever verzorgde vergunningen is geregeld (bijvoorbeeld vooraf vastgestelde verkeersmaatregelen/omleidingen). De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor o.a. constructies.	Goede verdeling mogelijk door GC. Voorbeelden risico's voor opdrachtnemer: - aanwezigheid van bodemvereerde materialen als puin tot een bepaald percentage bijmenging - afwijkingen in aard en hoeveelheid van vrijkomende materialen - afwijkingen in de bestaande hoogteligging ten opzichte van uitgevoerde hoogtemetingen en afwijking van de Algemene Hoogtekaart Nederland - alle fluctuaties in (grond)waterpeil in welke mate dan ook, inclusief optredende inundaties - schade aan ecologie als gevolg van de Uitvoeringswerkzaamheden voor zover deze niet voorzien is in ecologische vergunningen en ontheffingen; - onderbrekingen van de Werkzaamheden door ON als gevolg van gesloten periodes in het kader van de flora- en faunawetgeving	Goede verdeling mogelijk door GC. Idem E&C op basis UAV-GC.	Een alliantieovereenkomst is een mogelijkheid als de opdrachtgever de risico's onvoldoende kan benoemen en de opdrachtnemer (inschrijven) deze onvoldoende kan afprijzen. Er is dan ook in een dergelijk contract sprake van een risicodeling! ->risico's worden gezamenlijk gedragen.		
Contractbeheersing	De OG heeft verantwoordelijkheid voor verkeerde constructies.	Risicogestuurd op basis van verantwoordelijkheden en functionele basis	Risicogestuurd op basis van verantwoordelijkheden en functionele basis.	Risicogestuurd gebaseerd op optimalisaties ontwerp, bouwmethoden en bouwprocessen. De spil is een alliantieteam waarbij uit de kampen van uitvoerenden en overheid een klik bestaat.		
Prijsoptimalisatie	Er is alleen aanbestedingsvoordeel	Vanwege beperkte ontwerpvrijheid is er alleen aanbestedingsvoordeel	Vanwege ontwerpvrijheid prijsoptimalisatie mogelijk	Kenmerkend voor een alliantie is dat de kosten voor de opdrachtgever dalen en de winst van de opdrachtnemer stijgt, binnen het beschikbare budget (plafondbedrag) wordt hier optimaal en op basis van vertrouwen mee gehandeld.Dit komt ten gunste van de kwaliteit van het werk! Aandachtspunt is wel dat er een financiële prikkel moet blijven om goed te presteren. Uitgangspunt is dat er geen drive van de uitvoerende partij moet kunnen zijn om projectonderdelen te laten afvallen -> met uiteindelijk toch financieel voordeel voor de uitvoerende partij (het minderwerk wordt gedeeld!) -> " het blijven aannemers" .		
Omgeving	De partijen zijn meegenomen en er is bekendheid met contractvorm. Gezien de omvang van dit project en het aantal betrokken partijen en aan-/omwonenden is het volledig uitwerken van alle belangen, eisen, wensen etc. het meest veilige scenario, echter dit betekent dat dit zorgvuldig, gestructureerd en volledig zal moeten zijn om te voorkomen dat er noodzaak is om tijdens uitvoering het contract bij te sturen of weerstand tijdens uitvoering te voorkomen.	Ontwerp ligt er, idem RAW bestek	Onbekendheid bij stakeholders: zijn zij in staat om vrijheid/vertrouwen te geven? Een risico is dat belanghebbenden moeilijk en vertraagd tot besluiten komen. Wanneer dit optreedt na gunning (kan zijn i.r.t. procedures) dan kan een opdrachtnemer op basis van 'redelijkheid en billijkheid' die ook bij de UAV-GC van toepassing is een vertraging omzetten in een claim. Het is dan ook van belang haalbaarheid, maakbaarheid en vergunbaarheid van een "projectontwerp" dat als referentie aan het contract wordt toegevoegd gecheckt te hebben.	Optimale mogelijkheden om bij invloed vanuit omgeving en politiek hierop te anticiperen.		
Procedures	Bestemmingplanprocedures zijn doorlopen, vergunningen en ontheffingen zijn binnen, BG is akkoord. Uitgangspunt is dat een RAW bestek pas op de markt gezet gaat worden als alle relevante bestemmingsplanprocedures zijn doorlopen en uitvoeringsbesluiten zijn genomen.	Idem RAW bestek, esthetische beslissingen zijn genomen	Het is aannemelijk om alle uitvoeringsbesluiten (het Wat en het Hoe) door de opdrachtnemer van het werk te laten regelen en is het zelfs mogelijk om het verzorgen van bestemmingsplanprocedures met een resultaatsverplichting bij een opdrachtnemer onder te brengen.	Een item zou kunnen zijn dat betrokkenen pas planprocedures in gang willen zetten als blijkt dat het gehele project haalbaar is -> met een alliantie is dit probleem overbrugbaar.		
.....						

- = negatief
- 0 = neutraal
- + = positief

Update van onderzoek Goudappel

- In 2017 onderzoek door Goudappel naar verkeerseffecten ontwikkeling Leenheerenpolder.
- Dit rapport wijkt af van de conclusies uit het rapport van RHDHV
- Anno 2019 zijn de uitgangspunten van dit onderzoek aangepast
 - Gewijzigd programma (o.a. geen zorghotel, wel extra ligplaatsen jachthaven).
 - Recente tellingen op meer punten in Goudswaard
- Daarom is ook het rapport van Goudappel geactualiseerd



Aanpassingen programma en verkeersgeneratie

Ontwikkeling	2017 voorkeursvariant	2019
woningen	60	66
recreatie woningen	40	40
ligplaatsen jachthaven	-	10
horecavoorziening	100 m ²	100 m ²
bezoekers natuurgebied*	xx	xx
extra (auto)bezoekers recreatie	geen kengetallen bekend, bepaald op rustige dag Tiangemeten	-
zorghotel	50 kamers	-
verkeersgeneratie	921 mvt/etmaal	770 mvt/etmaal

* lokaal: +/- 10 verkeersbewegingen per dag
 extern: dagjesmensen +/- 10 verkeersbewegingen per dag
 extern: excursie Natuurmonumenten +/- 20 verkeersbewegingen per excursie



Recente verkeerstellingen

- Berekeningen 2017 gebaseerd op tellingen Molendijk uit 2015.
- Telling 2015 telling uitgevoerd op 1 punt op de Molendijk (midden)
- Aangenomen dat intensiteiten geteld op Molendijk midden gelijk zijn aan intensiteiten op gehele Molendijk.
- In 2019 tellingen uitgevoerd op 4 punten op de Molendijk. Het verloop van intensiteiten van oost naar west is beter zichtbaar.
- De actuele tellingen zijn gebruikt om onderzoek van Goudappel te actualiseren.



Toekomstig gebruik Molendijk

- Uitkomsten vergelijkbaar met second opinion RHDHV
 - Molendijk west is niet de bottle neck
- Verkeerskundig:
 - Het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling Leenheerenpolder kan worden verwerkt op het westen en midden van de Molendijk
 - Er is echter wel sprake van een verdubbeling van de intensiteiten
 - Op het oosten van de Molendijk is de wegvakbelasting niet in balans met de capaciteit
- Mogelijke oplossingsrichtingen:
 - Beperkt verbreden van wegvak, of
 - gebruik monitoren en later afweging maken of aanpassingen noodzakelijk zijn of dat een smaller profiel wenselijk is om de snelheid te beperken.
 - Om overlast te beperken kan worden gekeken naar maatregelen op alternatieve routes.





Voorstel

Aan: College
Van: Henk Groeneveld, Projectleiding ruimtelijke ontwikkeling
Zaaknummer: Z/19/043641
Documentnummer: DOC-19204370
Portefeuillehouder: Paul Boogaard
Datum: 15 november 2019

Onderwerp

Raadsinformatiebrief Ontwikkeling Leenheerenpolder

Beslispunten:

- De raad met een raadsinformatiebrief te informeren over de stand van zaken van het project Leenheerenpolder.

Inleiding

De bijgevoegde raadsinformatiebrief 'Ontwikkeling Leenheerenpolder' wordt u ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect

De gemeenteraad wordt door de bijgevoegde raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van de laatste stand van zaken van het project Leenheerenpolder. Omdat de gemeenteraad formeel gezien nog niet op de hoogte is gebracht van dit project, zijn diverse bijlagen ter informatie toegevoegd.

Bijlagen

Raadsinformatiebrief met diverse bijlagen

Betreft: ontsluiting Leenheerenpolder

Goudswaard, 27 november 2019

Aan; Henk Groeneveld, leden van de Klankbordgroep Leenheerenpolder

Geachte Aan; Henk Groeneveld, leden van de Klankbordgroep Leenheerenpolder,

Wij bewoners van de Molendijk te Goudswaard maken ons grote zorgen over de ontsluiting van de Leenheerenpolder.

Iedere dag ervaren wij de problemen van het doorgaande verkeer op onze dijk. Vooral de bewoners van de boven Molendijk hebben dagelijks te maken met overlast, gevaarlijke situaties en schade aan onze woningen.

Met de plannen van gemeente Korendijk en met name de aanleg van de Leenheerenpolder zal de verkeersdruk toe gaan nemen. Met de huidige verkeersaanbod staat de leefbaarheid op deze dijk al zwaar onder druk. Toename van verkeer zal de dijk onleefbaar maken.

Wij verzoeken u dan ook met klem om te voorkomen dat de boven Molendijk door de aanleg van de Leenheerenpolder nog meer verkeer te verwerken krijgt en voor een andere ontsluitingsroute te kiezen.

De boven Molendijk mag dan wel in naam een gebiedsontsluitingsweg zijn, in de praktijk wordt volledig voorbij gegaan aan het feit dat het wegdek op een eeuwenoud dijklichaam ligt, de huizen veelal niet onderheid zijn en deels in het dijklichaam liggen en dat een trottoir ontbreekt ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer. Snelheidsbeperkende middelen zijn niet inpasbaar op deze weg.

Bijgevoegd een lijst met handtekeningen van bewoners die deze brief ondersteunen.

Wij komen langs

Met vriendelijke groet,
Namens de bewoners van de Molendijk, Goudswaard

CC. Handtekeningenlijst