

## Zuidplaspolder: plannen met de ondergrond

Door Peter Juijn

Bij de planontwikkeling van de Zuidplaspolder bij Gouda is vanaf het begin af aan rekening gehouden met de ondergrond en de waterhuishouding. Frank van Pelt, projectleider Zuidplaspolder bij de provincie Zuid-Holland, vertelt over het proces waarbij alle partijen aan tafel zaten en werkten aan een gemeenschappelijke oplossing. Een verhaal dat duidelijk maakt hoe techniek een rol kan spelen bij bestuurlijke processen en ruimtelijke planvorming.

Hoewel de aanpak heel logisch lijkt, is het volgens Van Pelt nog steeds bijzonder als bij ruimtelijke planvorming zo nadrukkelijk vanaf het begin rekening wordt gehouden met de ondergrond en de waterhuishouding: “Stedenbouwkundigen denken in het algemeen vanuit een heel ander kader. Daardoor komen ondergrond en waterhuishouding meestal pas in een veel later stadium van de planvorming in beeld. Vaak ligt er dan al zo veel vast, dat je het ruimtegebruik niet meer kunt afstemmen op de lokale omstandigheden. Dat is zonde, want problemen als wateroverlast en verzakkende infrastructuur die zich nu in diverse Vinexlocaties voordoen, zijn met onze aanpak - waarbij je de grondslag heel expliciet maakt - te voorkomen.”

### VERSTEDELIJKINGSOPGAVE

Om uit te leggen hoe het proces is verlopen, begint Van Pelt bij het provinciale beleid. “De provincie Zuid-Holland staat voor een forse verstedelijkingsopgave voor de Zuidvleugel van de Randstad. Uitgangspunt voor de perio-

de 2010 tot 2030 is de realisatie van 15.000 tot 30.000 woningen, 150 tot 300 hectare bedrijfs-terrein en 200 hectare nieuwe glastuinbouw. Vijf jaar geleden is een brede stuurgroep met participanten van 23 partijen - waaronder gemeenten in het plangebied, vier ministeries, natuur- en milieuorganisaties, het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, LTO en de provincie - gaan onderzoeken of deze verstedelijkingsopgave in de driehoek Rotterdam, Zoetermeer en Gouda haalbaar was. Daarbij waren er twee opties: bouwen in de driehoek Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk, de zogeheten B-driehoek, en het verplaatsen van de bestaande glastuinbouw uit dit gebied of bouwen in de Zuidplaspolder. De stuurgroep heeft vanuit een hoog schaalniveau naar het gebied gekeken en uiteindelijk geconcludeerd dat de glastuinbouw in de B-driehoek geconcentreerd moet blijven. Ook concludeerde ze dat droogmakerijen zich beter lenen voor intensieve verstedelijking dan veenweidegebieden. Daarmee was de keuze voor de Zuidplaspolder als verstedelijkingsgebied een feit.”

### LAGENBENADERING

“Nadat deze keuze was vastgelegd in een Interregionale Structuurvisie is een nieuwe, kleinere stuurgroep gestart met de uitwerking van deze visie in het Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas. Deze stuurgroep bestond uit de vijf betrokken grondgebiedgemeenten - Zevenhuizen-Moerkapelle, Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht, Gouda en Waddinxveen - de gemeente Rotterdam, het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de provincie. De stuurgroep is vanaf

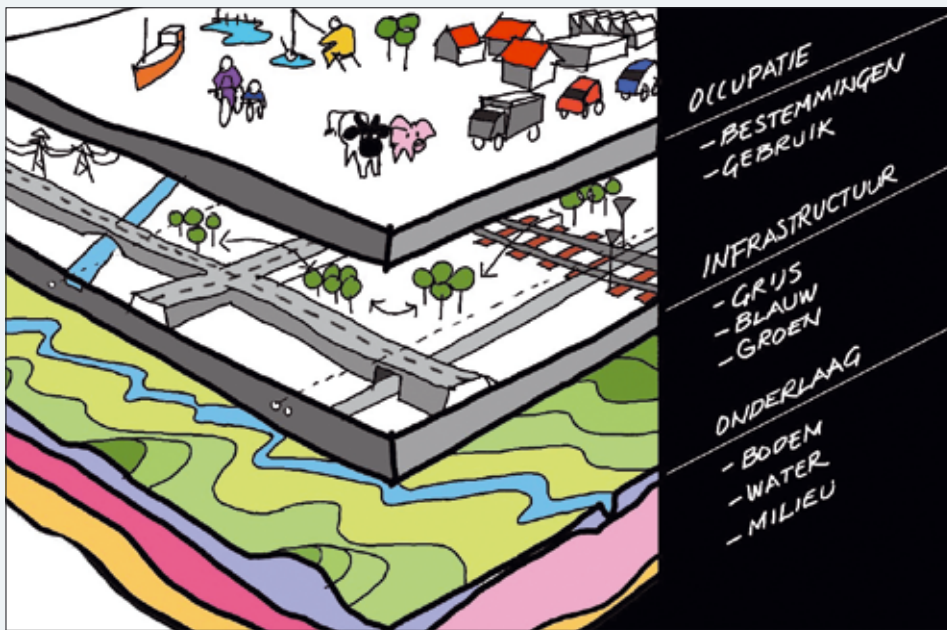
het begin af aan uitgegaan van de zogeheten lagenbenadering en heeft de bodem en de waterhuishouding als basis genomen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied. De keuzen per laag hebben de leden van de stuurgroep steeds gezamenlijk gemaakt.”

### GEVARIEERDE ONDERGROND

“De Zuidplaspolder is een droogmakerij uit het midden van de negentiende eeuw. Nadat het water weg was, bleef er een gebied over met een gevarieerde ondergrond. Het noordelijke deel heeft een kleibodem, omdat het veen hier is afgegraven tot op de kleilaag. Het middeendeel, dat globaal ligt tussen de spoorlijnen Gouda - Den Haag en Gouda - Rotterdam, is een gebied met kreekkruggen, waar veen en klei elkaar afwisselen. De ondergrond in het laaggelegen zuidelijke deel bestaat uit veen. De oorspronkelijke veenlaag was hier namelijk zo dik dat bij de vervening een fors pakket veen is achtergebleven. Naast de venige ondergrond kent het zuidelijke deel een hoge kweldruk waardoor het gevaar van opbarsten dreigt.”

### MAATWERK

Van Pelt vervolgt: “Op grond van deze bodemeigenschappen en de lokale waterhuishouding hebben we ervoor gekozen het zuidelijke deel te reserveren voor natuur en recreatie en het waterpeil hier te stabiliseren of zelfs te verhogen. In het gebied met de kreekkruggen kwelt heel schoon water op en vind je bijzondere plantengemeenschappen. Op die plekken plannen we ook natuur, terwijl we voor de hogere delen uitgaan van een gevarieerde



### De lagenbenadering

De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen: de ondergrond, de netwerklaag en de occupatielaag. Deze drie lagen zijn elk aan veranderingen onderhevig, maar met verschillende tijdshorizonten. De ondergrond is 'eeuwig', de laag met netwerken heeft een levensduur van veertig tot tachtig jaar en de occupatielaag een levensduur van tien tot dertig jaar. Essentieel bij deze benadering is dat de ondergrond (de bodem en de waterhuishouding) als basis wordt genomen voor de ruimtelijke inrichting van een gebied. Henk Werksema schreef eerder in deze rubriek (april 2005) over de lagenbenadering.

↑ **Figuur 1** De lagenbenadering (Bron: MIRUP)

bebouwing, waarbij maatwerk nodig is. Het noordelijke kleigebied tenslotte heeft een betere ondergrond dan de gemiddelde Vinex-wijk. Dit gebied hebben we vooral bestemd voor de glastuinbouw en bedrijventerreinen. Daarbij kiezen we voor dubbel grondgebruik, zoals glastuinbouwbedrijven die bovenop de hallen van transportondernemingen staan. Verder plannen we in dit gebied, evenals in het middengebied, extra woningbouw tegen de bestaande woonkernen aan."

#### UNIEKE KANS

Dat het bij de inrichtingsplannen voor de Zuidplaspolder, anders dan bij veel andere ruimtelijke planvormingsprocessen, goed is gegaan, heeft volgens Van Pelt in de eerste plaats te maken met de organisaties en de mensen die bij de planvorming betrokken waren. "Het hoogheemraadschap en de natuur- en milieuorganisaties, die zich altijd bezighouden met bodem en water, hebben uiterst constructief meegedacht. Verder zat er een landschapsarchitect in de werkgroep die heel bewust de landschappelijke waarden van het gebied wilde meenemen. Zelf heb ik ook gestimuleerd om de ondergrond en de waterhuishouding als basis te nemen. Ik ben ooit als civiel ingenieur in Delft afgestudeerd op het bouwrijp maken van nieuwe stedelijke gebieden. Toen al had ik het idee dat je de onder-

grond veel eerder zou moeten meenemen. De plannen voor de Zuidplaspolder waren een unieke kans om dat nu eens in de praktijk te brengen."

#### INTEGRALE KEUZEN

"Vanzelfsprekend gaat het niet alleen om betrokken mensen en organisaties", vervolgt Van Pelt. "Bij de start moeten ook de randvoorwaarden gunstig zijn. Wij hadden het voordeel dat de schaal van het plangebied vrij groot is en er nog maar weinig was vastgelegd. Bovendien hadden we de ruimte om te starten met een systematische verkenning van de mogelijkheden. Dat is een vereiste om goede en integrale keuzen te kunnen maken. We hebben eerst de werkwijze en kwalitatieve uitgangspunten vastgelegd. Vervolgens hebben we een atlas gemaakt met allerlei basismateriaal, waarvoor we ook deskundigheid konden inhuren. Zo hebben de bureaus H+N+S landschapsarchitecten en Palmboom en Van den Bout een belangrijke bijdrage geleverd. Daarnaast heeft de Dienst Landelijk Gebied kennis ingebracht over kwelstromen en hebben we via het hoogheemraadschap expertise ingehuurd om te bepalen hoe we vuil water uit het gebied kunnen omleiden om de plekken met schone kwel, de zogenoemde waterparels. Weer een ander voorbeeld is de inhuur van verkeerskundige ken-

nis. Uit een analyse bleek dat het hoofdwegennet aan zijn maximale capaciteit zat. Daarom gaan we in de plannen nu uit van een onderliggend wegennet dat aanvullend is op het hoofdwegennet."

#### MEEDENKEN

In het zuidoostelijke, venige deel van de Zuidplaspolder heeft de gemeente Gouda de wijk Westergouwe gepland. Op de vraag wat hij daarvan vindt, antwoordt Van Pelt: "Zelf vind ik dat je eigenlijk niet in het restveengebied zou moeten willen bouwen. Niet alleen is het bouwrijp maken op dit soort slappe bodems veel ingewikkelder, je krijgt ook te maken met aanmerkelijk hogere kosten voor beheer en onderhoud. Wat dat betreft heb ik dus mijn bedenkingen. Tegelijkertijd weet ik dat deze locatie voor Gouda de minst slechte was. Ik moet ook zeggen dat ze de planvoorbereiding zeer serieus hebben aangepakt. Bouwen op een dergelijke locatie kan eigenlijk alleen als je alle watergerelateerde zaken goed voor elkaar hebt. Dat is bij Westergouwe het geval. De gemeente heeft allerlei deskundige partijen uitgenodigd om mee te denken en dat heeft geleid tot een hoogwaardig plan. Zo is gekozen voor een getrappt waterpeil, woningen met de woonfuncties op de eerste etage en drijvende woningen. Daarmee wordt goed ingespeeld op de lastige lokale omstandigheden."