

Gemeente Reeuwijk

Bestemmingsplan De Venen Oost

Toelichting, regels en plankaart

1 november 2010

Kenmerk 0595-10-T01
Projectnummer 0595-10

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Huidige situatie	2
3.	Beleid	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
4.	Onderzoek	11
4.1.	Bodem	11
4.2.	Geluid	11
4.3.	Externe veiligheid	13
4.4.	Luchtkwaliteit	14
4.5.	Waterparagraaf	14
4.6.	Flora en fauna	16
4.7.	Archeologie	18
4.8.	Bedrijvigheid	19
5.	Toekomstige situatie	21
5.1.	De voorzieningenzone	21
5.2.	De Venen Oost	22
5.3.	Parkeren	23
6.	Juridische planbeschrijving	25
6.1.	Algemeen	25
6.2.	Bestemmingsplan	25
6.3.	Plansystematiek	25
6.4.	Regels	26
7.	Uitvoerbaarheid	28
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
7.2.	Zienschijven	28

1. Inleiding

De Openbare Basisschool De Venen zal naar verwachting in de zomer van 2010 verhuizen naar de nieuwe Multifunctionele accommodatie (MFA) in het plangebied De Oude Tol. Het huidige schoolgebouw zal daarna worden gesloopt. Op het perceel daarnaast zal eveneens een vleugel van het woonzorgcentrum De Ravenhorst worden gesloopt. Op de vrijgekomen locatie zullen 85 levensloopbestendige appartementen worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan maakt die ontwikkeling mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

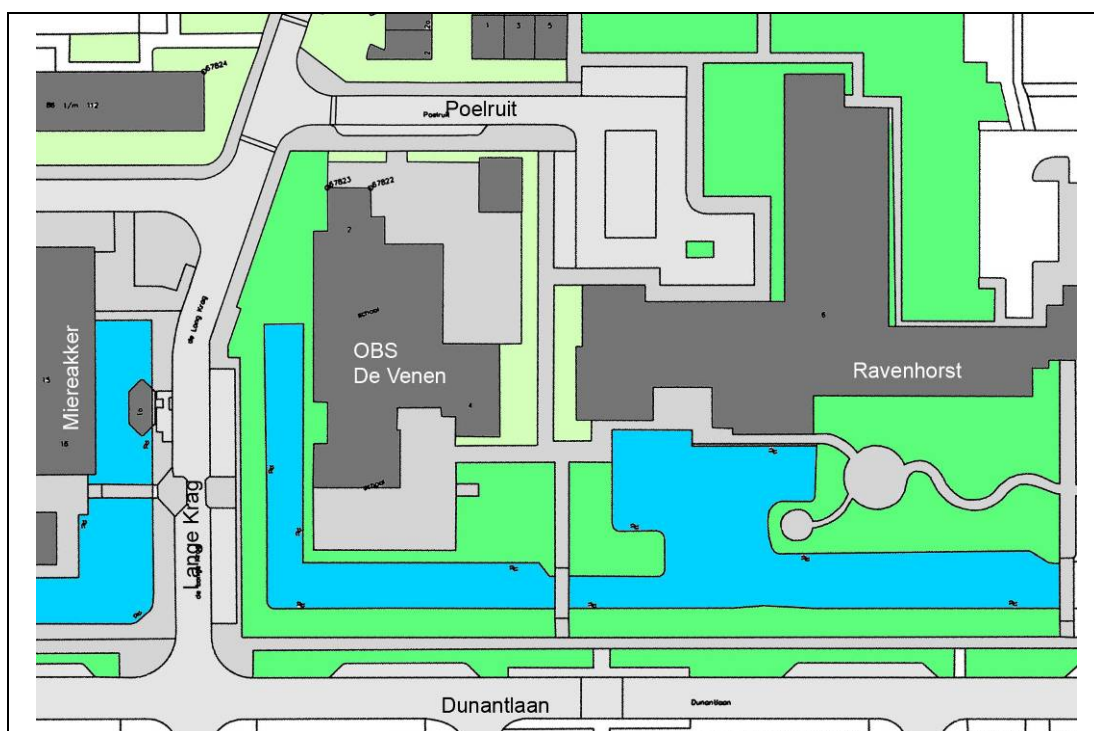


2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de voorzieningszone, die een centraal element vormt in Reeuwijk-Brug. Vanuit het westen, vanaf de Breevaart gezien, vormt het zalencentrum De Brug de 'kop' van deze zone. Naar het oosten liggen de kerk De Ark, het winkelcentrum De Miereakker, de basisschool De Venen en het woonzorgcentrum De Ravenhorst. Het plangebied wordt gevormd door de huidige schoollocatie van OBS De Venen en een deel van de gronden van het woonzorgcentrum De Ravenhorst en wordt begrensd door de Poelruit, de Ravenhorst, de Dunantlaan en de Lange Krag.

Afbeelding 2: Huidige situatie.



2.2. Huidige situatie

Reeuwijk-Brug is de grootste kern van de gemeente Reeuwijk en is ontstaan aan de rand van de Reeuwijkse Plassen. Het gebied is in de 13e eeuw ontgonnen en de kern nam vanaf de 18e eeuw de rol van bestuurlijk centrum over van Reeuwijk-Dorp.

De ligging aan de Breevaart en de aanleg van de Tolweg tussen Bodegraven en Gouda in 1831 hebben er voor gezorgd dat de kern zich snel ontwikkelde. In Reeuwijk-Brug was al enige tijd sprake van enige bedrijvigheid in de vorm van scheepswerfjes en een korenmolen. Na de Tweede Wereldoorlog werd de kern uitgebreid met nieuwbouwwijken. Eerst ten westen en later

ook ten oosten van de Breevaart. In de structuur van het oude dorp is nog goed de oorspronkelijke slagenverkaveling te herkennen.

De Breevaart, met daarnaast de Raadhuisweg en het oude ontginningslint langs de Reeuwijkse Plassen, de 's Gravenbroekseweg vormen de hoofdstructuur van het dorp. Haaks op de Breevaart ligt de voorzieningzone, met aan het winkelcentrum, centrumondersteunende voorzieningen (zalencentrum en kerk), een school, een woonzorgcentrum en woningen. Deze zone vormt samen met het gemeentehuis het hart van het dorp.

Het plangebied markeert de breuk in de ruimtelijke structuur tussen het oude Reeuwijk, waarin ten zuiden van de Dunantlaan de oorspronkelijke slagenverkaveling nog duidelijk is terug te vinden en het nieuwe Reeuwijk ten noorden van het centrum, met een stempelverkaveling. Het plangebied maakt onderdeel uit van een aparte eenheid binnen de ruimtelijke context van Reeuwijk en heeft een eigen autonome structuur. Deze bestaat uit een aantal grootschalige blokken met een maximale hoogte van vijf lagen die verspreid in het gebied staan. De blokken onderscheiden zich in kleur, materiaal en architectonische uitstraling weinig van elkaar, waardoor het geheel voor wat schaal en volume betreft, afwijkt van de bebouwing elders in Reeuwijk-Brug.

De verschillende elementen langs de noordzijde van de Dunantlaan hebben (hun verschijningsvorm uitgezonderd) op dit moment te weinig samenhang, de openbare ruimte heeft te weinig verblijfskwaliteit, het centrum heeft nauwelijks een eigen identiteit en de sociaal maatschappelijke betekenis is te gering.

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de schoollocatie van de basisschool De Venen, een vleugel van het woonzorgcentrum Ravenhorst en het omliggende openbaar gebied. In het schoolgebouw zijn 9 klassen en een speellokaal. Na de zomervakantie van 2010 zal basisschool De Venen naar deze Multifunctionele Accommodatie (MFA) verhuizen, die in het plangebied De Oude Tol wordt gerealiseerd. De woningen in de vleugel van het woonzorgcentrum voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Dat heeft onder meer te maken met de te geringe omvang van de appartementen.

3. **Beleid**

3.1. **Rijksbeleid**

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

- **Nationale landschappen**

In de nota heeft het rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan is het Groene Hart. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor nationale landschappen (twintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven op een kaart in de Nota Ruimte. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands-Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent volgens de Nota als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

De Venen Oost is een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Reeuwijk-Brug. De huidige bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw en tast de kernkwaliteiten van het Groene Hart uiteraard niet aan.

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Reeuwijk ligt niet in een Belvédèregebied.

Natuurbeleid - Flora- en faunawet

De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. In paragraaf 4.6 zijn de relevante onderzoeksresultaten met betrekking tot de Flora- en faunawet samengevat.

3.2. Provinciaal beleid

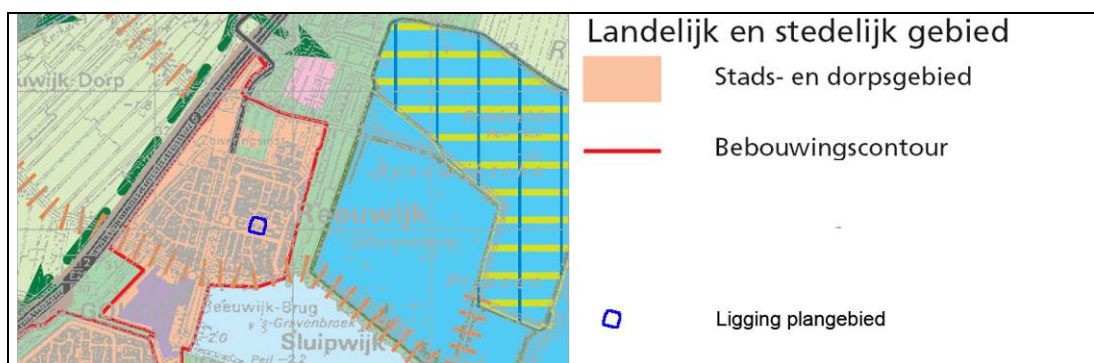
Streekplan Zuid-Holland Oost

Reeuwijk-Brug ligt binnen de begrenzing van het Streekplan Zuid-Holland Oost, dat op 12 november 2003 is vastgesteld. De locatie ligt binnen de bebouwingscontour van Reeuwijk-Brug. Op de streekplankaart heeft de bouwlocatie de aanduidingen "Stads- en dorpsgebied".

De bebouwingscontouren geven de grenzen van de verstedelijking aan. Onder verstedelijking wordt hierbij verstaan: het realiseren van woongebieden, alsmede van daaraan gelieerde bestemmingen zoals parkeerplaatsen, sportvoorzieningen, zorgvoorzieningen, openbaar groen, volkstuinten, oppervlaktewater, begraafplaatsen en dergelijke, alsmede het aanleggen van bedrijventerreinen en dergelijke. In samenhang met de aanduiding van het stedelijk gebied vormen de bebouwingscontouren zo een uitdaging en stimulans voor de gemeenten om te streven naar intensivering van het ruimtegebruik en naar verbetering van de kwaliteit van het binnen de bebouwingscontouren liggende stedelijke gebied.

De ontwikkeling van het winkelcentrum past uiteraard binnen het streekplanbeleid.

Afbeelding 3: Fragment streekplankaart.



Ontwerpstructuurvisie Visie op Zuid-Holland

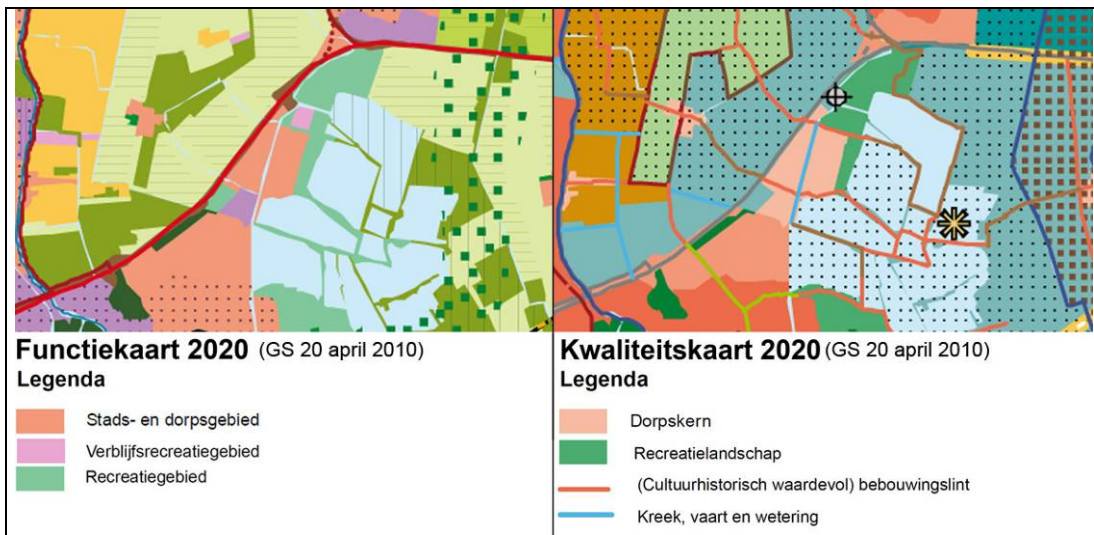
De Structuurvisie Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte, die op 20 april 2010 door gedeputeerde staten is vastgesteld¹ heeft twee kaarten waarop de ruimtelijke weergave van doelstellingen en ambities zijn aangegeven: de functiekaart en kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Locatie, omvang en begrenzing staan erop. Kortom, wat komt waar. De kaart stuurt in samenhang met de tekst. Daarbij gaat het zowel om ordening als ontwikkeling. De kwaliteitskaart stuurt op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten

¹ Naar verwachting wordt de Structuurvisie eind juni 2010 definitief door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld.

benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Op de functiekaart zijn de functies weergegeven. Op de kwaliteitskaart worden de kernkwaliteiten benoemd, vastgelegd en meegegeven bij toekomstige ontwikkelingen.

Om de provinciale belangen veilig te stellen of te ontwikkelen, zijn in deze uitvoeringsstrategie drie sporen te onderscheiden: ordenen, ontwikkelen en agenderen en onderzoeken. Deze drie sporen zijn met elkaar verbonden. Ordenen vindt plaats door beleidskaders vooraf duidelijk te formuleren. Hiervoor gelden drie leidende principes, namelijk de lagenbenadering, de bebouwingscontouren en de SER-ladder. Deze principes zijn in regelgeving (verordening) vastgelegd. Ontwikkelen vindt plaats wanneer de beleidsopgaven globaal in beeld zijn. De provincie maakt voor belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen bestuurlijke afspraken met de partners en in onderling overleg worden rollen en verantwoordelijkheden bepaald. Uitgangspunt is 'lokaal wat kan'. In het laatste spoor, onderzoeken en agenderen, staat het gezamenlijk in beeld brengen centraal. Beschikbare kennis wordt gebruikt om de beleidsopgaven te formuleren en een strategie te bepalen.

Afbeelding 4: Fragment functiekaart en kwaliteitskaart.



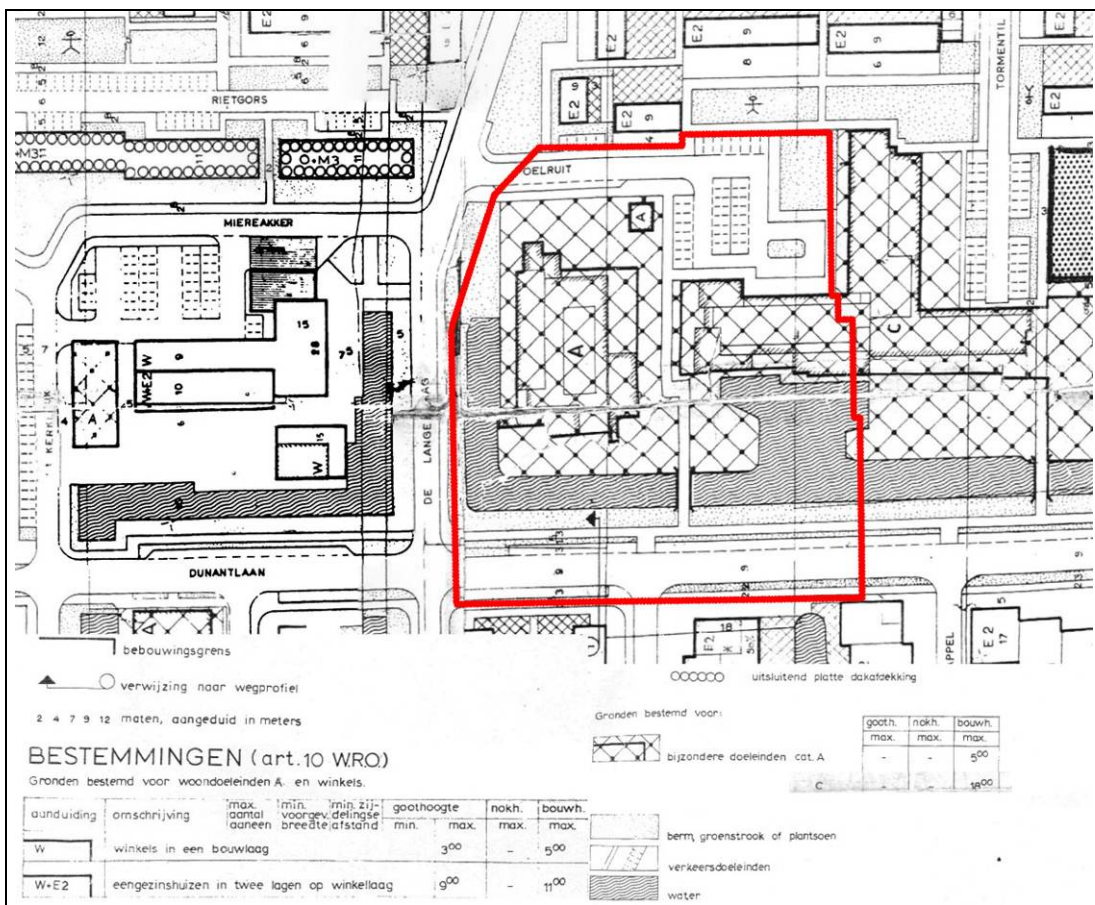
Op beide kaarten is de locatie De Venen Oost aangegeven als 'Stads- en dorpsgebied' en op de Kwaliteitskaart als 'Dorpskern'. Ten aanzien van woningbouw is het provinciaal beleid gericht op de zorg voor een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus. De woningvoorraad dient daarbij op peil te worden gehouden voor lage inkomens (30 procent sociale woningbouw). Bij sturing wordt eveneens rekening gehouden met bevolkingskrimp en leefbaarheid in kleine kernen. De provincie zet in op een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in

woonmilieus. Dit wordt ingevuld door op de functiekaart het stedelijk- en dorpsgebied aan te geven waarbinnen de verstedelijking plaats mag vinden.

Provinciale Verordening Ruimte

Voor een aantal belangen is daarbij geconstateerd dat doorwerking en borging het beste via het instrument van de provinciale verordening kan plaatsvinden. Het gaat daar bij met name om zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. In de Provinciale Verordening Ruimte (GS, 20 april 2010) is daarom bepaald dat op gronden buiten de bebouwingscontouren aangeduid als landelijk gebied, geen nieuwe stedelijke functies, bebouwing en/of voorzieningen toegestaan zijn. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland op een bij de verordening behorende kaart omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De locatie ligt binnen de bebouwingscontour.

Afbeelding 5: Fragment bestemmingsplankaart.



3.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Ravensberg 1977"

Voor het plangebied is het Bestemmingsplan "Ravensberg 1977" van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Reeuwijk op 7 november 1977 en op 24 oktober 1978 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd. De school heeft de bestemming "Bijzondere doeleinden, categorie A" eveneens met een bouwhoogte van 5 meter. Het woonzorgcentrum Ravenhorst heeft de bestemming "Bijzondere doeleinden, categorie C". In deze categorie is een bouwhoogte van 18 meter toegestaan. De openbare ruimte heeft de bestemmingen "Berm, groenstrook of plantsoen", "Verkeersdoeleinden" en "Water".

Beleidsnotitie wonen 2001-2006

Uitgangspunt is dat de gemeente zich inzet voor alle inwoners die binnen het dorp of de gemeente willen blijven wonen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is nauwelijks ruimte voor inbreiding. De woningbehoefte zal met name opgevangen moeten worden in restruimten binnen de rode contour. Voor de benutting van deze gebieden is overleg nodig met de provincie.

Er wordt in het bijzonder aandacht besteed aan starters en senioren. Er is een gebrek aan voor senioren geschikte woningen en de bestaande koopwoningen zijn vaak onbereikbaar voor startende huishoudens. Van het nieuwbouwprogramma tussen 2001 en 2011 dient ongeveer 25% in de huur en 75% in de koopsector gerealiseerd te worden. Voor de huursector is aanpassing van de voorraad ten behoeve van de vergrijzing de inzet. Tevens dient 25% van de koopwoningen voor senioren geschikt te zijn. Door nieuwbouw van woningen die de doorstroming bevorderen, kunnen woningen voor startende huishoudens vrijkomen.

Structuurvisie

In de Structuurvisie Reeuwijk, die is vastgesteld op 27 april 2009 wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Reeuwijk tot 2015 aangegeven. Het plan doet uitspraken over verandering van dorpen en het landelijke gebied als gevolg van een veelheid van ontwikkelingen en het daaruit voortvloeiende ruimtebeslag.

De gemeente streeft onder meer naar het instandhouden van draagvlak voor de aanwezige voorzieningen en het bloeiende verenigingsleven in met name de kleine kernen naar een evenwichtige bevolkingsontwikkeling. Daarnaast wordt gestreefd naar een woonkwaliteit die is afgestemd op de vraag en de kwaliteitsbehoefte van de inwoners van Reeuwijk. Uitgangspunt daarbij is dat de woningvoorraad geleidelijk meegroeit met de lokale behoefte op basis van het uitgangspunt migratiesaldo nul. Het woningaanbod dient bovendien bij te dragen aan het behoud van het draagvlak voor het commercieel en sociaal-maatschappelijk basisvoorzieningsniveau in de gemeente. Het woningbouwprogramma is niet gekwantificeerd. Voor het behoud en ontwikkelen van groen/blauwe functies binnen de gemeente dient woningbouw zoveel mogelijk binnen het stedelijk gebied plaats te vinden. Allereerst is dan ook gezocht om binnen het bestaand stedelijk gebied door het intensiveren van de woonfunctie, het combineren van functies

en het transformeren naar de woonfunctie deze woningen te accommoderen. Op de plankaart heeft het plangebied de aanduiding 'bestaande dorpsbebouwing'.

Afbeelding 6: Kaartfragment structuurvisie.



4. Onderzoek

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd, waarin de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. De hypothese 'onverdacht' is onjuist gebleken. Opgemerkt dient te worden dat de toetsing betreft conform de Wet bodembescherming. Echter door de analyseresultaten te vergelijken met de bodemkwaliteitskaart, voldoet de hypothese wel. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de parkeervakken aan de Poelruit is een verhardingslaag aangetroffen. Analyseresultaten van deze verhardingslaag wijst een verhoogd gehalte aan kwik aan. Deze lichte kwikverontreiniging is te relateren aan het bodemvreemde materiaal dat is gebruikt.

De sliblaag in de sloot is geanalyseerd. De kwaliteit van het slib betreft Klasse A.

Opgemerkt wordt dat de grond onder de schoolpleinen niet is onderzocht als gevolg van de aangetroffen betonverharding. Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van heipalen en een betonverharding ter plaatse van beide schoolpleinen. Ter plaatse van de rijbaan aan de Poelruit is de weg verhard met asfalt. De parkeerhavens zijn niet verhard met asfalt maar met klinkers. Omdat het asfalt ter plaatse van een deel van de geplande nieuwbouw ligt, wordt geadviseerd de kwaliteit van het asfalt te laten onderzoeken op de aanwezigheid van PAK (teerhoudendheid).

Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat geen bezwaar tegen de voorgenomen herinrichting.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

² BK Bodem, De Venen Oost te Reeuwijk-brug Verkennend bodemonderzoek, 20100227, Capelle aan den IJssel, 26 mei 2010

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. Daarnaast heeft de gemeente een eigen beleid bij het vaststellen van een hogere waarde van hoger dan 53 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaaï. De geluidsbelasting van tenminste één tot de desbetreffende woningen behorende buitenruimten mag niet meer dan 48 dB bedragen, tenzij overwegingen van stedenbouwkundige of volkshuisvestingsaard zich hiertegen verzetten. Indien de geluidsbelasting van de buitenruimte niet tot 48 dB kan worden beperkt moet de buitenruimte afsluitbaar worden gemaakt.

In verband met de bouwplannen is akoestisch onderzoek³ verricht naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Dunantlaan, de Lange Krag, de Miereakker, de Raadhuisweg, de Roland Holstlaan, 't Kerkestuk en het Treebord. Uitsluitend de Lange Krag veroorzaakt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Die overschrijding vindt alleen plaats op de gevels van de appartementen in gebouw C en D. De geluidbelasting bedraagt op de gevels van deze woningen maximaal 58 dB (exclusief aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g Wet geluidhinder). De geluidsbelasting inclusief aftrek bedraagt derhalve 53 dB.

Het vaststellen van een hogere waarde wordt getoetst aan de Wet geluidhinder en de Beleidsregel Hogere waarden regio Midden-Holland van 10 april 2007, zoals vastgesteld door de gemeente Reeuwijk op 8 mei 2007. Indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, onvoldoende doeltreffend zal zijn, danwel stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, is een hogere waarde mogelijk. In de beleidsregel is opgenomen dat het mogelijk is om een hogere waarde vast te stellen indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Ook moet de geluidsbelasting op verblijfsruimten en de eventuele gecumuleerde geluidsbelasting worden beoordeeld.

Het is mogelijk om de geluidsbelasting ter reduceren door het aanleggen van geluidsreducerend asfalt (bronmaatregel) of het aanbrengen van geluidschermen langs de weg (overdrachtsbeperkende maatregel). Het aanleggen van geluidsreducerend asfalt zal een geluidsreductie bewerkstelligen van circa 3 tot 4 dB. Een dergelijke geluidreductie is niet voldoende om op alle

³ Aqua-Terra Nova BV, Akoestisch wegverkeerlawaaionderzoek De Venen Oost te Reeuwijk-Brug, AV.0739W-2, Naaldwijk, 4 juni 2010

appartementen te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tevens is een dergelijke maatregel niet kosteneffectief voor het beoogde aantal woningen.

In een binnenstedelijk gebied zullen overdrachtsbeperkende maatregelen (plaatsing geluidschermen) stuiten op stedenbouwkundige bezwaren omdat deze, met name gelet op de benodigde lengte en hoogte ernstig afbreuk zal doen aan de bestaande beeldkwaliteit.

De geluidsbelasting kan derhalve niet worden verlaagd tot de voorkeursgrenswaarde door het treffen van geluidreducerende maatregelen omdat deze maatregelen overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard ondervinden.

Gelet op het feit dat aan de voorwaarden uit de beleidsregel is voldaan, zullen burgemeester en wethouders een hogere waarde vast te stellen. Door isolerende maatregelen te treffen aan de gevels van de woningen zal er voor zorg gedragen worden dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Bouwbesluit.

4.3. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Woningen zijn een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Zuid-Holland) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Wel is er sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12. Uit de gegevens in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, 2001) blijkt dat voor de A12, de 10^{-6} -risicocontour ter hoogte van het plangebied op 14 meter uit de weg as ligt en dus ruimschoots buiten het plangebied. Uit de Risicoatlas blijkt ook dat het groepsrisico langs de A12 ter hoogte van Reeuwijk-Brug niet boven de oriënterende waarde ligt.

Er liggen in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen, die een belemmering vormen voor de planontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan niet binnen een risicocontour of invloedsgebied ligt van BEVI-inrichtingen.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van de planontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met ongeveer 85 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.5. Waterparagraaf

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Beleid

- Waterbeheerplan 4 2010 - 2015

Op 9 december 2009 is het Waterbeheerplan 4 2010 - 2015 (WBP4) vastgesteld in de Verenigde Vergadering. Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk.

In het vorige waterbeheerplan ging veel aandacht uit naar planvorming. Het nieuwe WBP4 legt een sterker accent op uitvoering. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2)

voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Rijnland staat in de periode 2010-2015 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel), renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguliere baggerprogramma voor polder en boezem.

Het waterbeheer waarvoor Rijnland verantwoordelijk is, moet gestalte krijgen in een omgeving die in heel veel opzichten bijzonder dynamisch en bewegend is. Rijnland wil met WBP4 inspelen op deze snel veranderende omgeving, zodat het hoogheemraadschap zijn werk in de planperiode 2010-2015 goed kan blijven doen. Zo ziet Rijnland fysieke ontwikkelingen op zich afkomen zoals klimaatverandering, bodemdaling, toenemende verstedelijking en verzilting. Ook het maatschappelijk gebruik van gronden in de toekomst zal veranderen; met veranderingen in de landbouw als sprekend voorbeeld. Dit zijn stuk voor stuk ontwikkelingen die een grote impact zullen hebben op de kerntaken van Rijnland.

De kerntaken richten zich op droge voeten en schoon water. Concreet betekent dit dat de waterkeringen tijdig aan de geldende norm voldoen, dat het watersysteem goed functioneert en dat de waterkwaliteit aan de eisen voldoet. Om de ambities te verwezenlijken is een omvangrijk en maatregelenpakket samengesteld.

- Keur 2009 en Beleids- en Algemene regels 2009

De "Keur 2009", die is vastgesteld op 9 december 2009 en de Beleids- en Algemene regels 2009" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de Beleids- en Algemene regels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt."

Veiligheid en waterkeringen

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen waterkeringen en derhalve zijn er omtrent de veiligheid en waterkeringen geen aanvullende maatregelen van toepassing.

Waterkwantiteit

Uit de waterbalans blijkt dat door de planontwikkeling de hoeveelheid verhard oppervlak (= verharding en bebouwing) met 191 m² toeneemt van 5.676 m² tot 5.867 m². Voor de compensatie van de toename van verharde oppervlakten in het gebied wordt uitgegaan van een extra compensatie van oppervlaktewater. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding, als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Een en ander betekent derhalve dat 28 m² extra water dient te worden aangelegd. In de planvorming wordt de watergang langs de Lange Krag gedempt en wordt de watergang langs de Dunantlaan verbreed. De hoe-

veelheid oppervlaktewater in het plangebied neemt hierdoor toe met 32 m². Derhalve wordt aan de compensatie-eis voldaan.

Afbeelding 7: Waterbalans.

Totaal (m ²)	Bestaande situatie in m ²				Nieuwe situatie in m ²			
	verharding	bebouwing	water	groen	verharding	bebouwing	water	groen
10.687	3.304	2.372	2.440	2.865	2.200	3.667	2.472	2.397

Watersysteemkwaliteit & ecologie

De waterkwaliteit van de watergang zal voor een belangrijk deel worden bepaald door de kwaliteit van het polderwater in de omgeving. De kwaliteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals landbouw, recreatiegebieden en overstorten van riolering en hemelwaterafvoeren, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

Afvalwater en riolering

Waar mogelijk, zullen de verharde oppervlakken worden afgekoppeld. Ter plekke van het distributiepunt voor de winkels zal de verharding worden ontwaterd op het riool. De nieuwe gebouwen in het plangebied worden aangesloten op de vrij vervalriolering. Het plan zal voldoen aan de Leidraad aan- en afkoppelen verharde oppervlakten.

Onderhoud en bagger

Onderhoud kan plaatsvinden vanaf de Dunantlaan. De oever van de watergang valt buiten de grenzen van het plangebied en zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Het projectplan is niet van invloed op de methodiek voor het uitvoeren van onderhoud. Doordat de status van de watergang naar overige watergang wijzigt, komt mogelijk de onderhoudsplicht bij de perceeleigenaren.

Parkeerkelder

Voor de aanleg van de parkeerkelder is een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand nodig. Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden en worden bronneringen niet meer via de grondwaterwet door de provincie, maar via de Waterwet (en voor bronneringen door het waterschap) geregeld. Voor de lozing van het opgepompte grondwater op het riool zal de vereiste vergunning worden aangevraagd. De kelder wordt waterdicht uitgevoerd. Er is derhalve geen permanente onderbemaling nodig.

4.6. Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere

ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In verband met de regelgeving uit het oogpunt van natuurbescherming is een verkennend ecologisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied geen directe relatie heeft met beschermde gebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologisch verbindingso-nes). Er worden geen soorten van de Rode lijst verwacht binnen het plangebied. Compensatie in het kader van het Provinciaal Compensatiebeginsel is derhalve niet aan de orde.

Voor de algemeen beschermde soorten (Groene- en Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander) geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet, omdat nieuwbouw valt onder ruimtelijke ontwikkeling (paragraaf 2.1). Er is voor het verontrusten van deze soorten geen ont-heffing nodig. Wel dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Indien vegetatie verwijderd wordt, dient dit buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen. Daarbij is het van belang dat de Flora- en faunawet geen standaard periode hanteert voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest aan wordt getroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Geadviseerd wordt om de beplanting op de oevers zeer kort te houden, zodat deze geen geschikte broedgelegenheden bieden. De meest geschikte tijd om te maaien is begin maart. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Flora- en faunawet, zijn niet aangetroffen of te verwachten in het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

De verwachting is dat de Kleine modderkruiper voorkomt in de sloten binnen het plangebied. Geadviseerd wordt om, indien er sloten gedempt worden, deze richting het open water te dempen, zodat de vissen de kans krijgen te vluchten. Daarnaast wordt geadviseerd om buiten het voortplantingsseizoen en de overwinteringsperiode de sloot te dempen. Dit is globaal van half juli tot begin november. De meest geschikte periode om te dempen is september – oktober.

Het is bekend dat de vleermuissoorten, Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger voorkomen in het plangebied. Geadviseerd wordt om voor aanvang van de sloopwerkzaamheden een inspectie te laten uitvoeren naar eventuele aanwezigheid van rust- en verblijfplaatsen. Deze inspectie moet uitgevoerd worden door een terzake deskundige op het gebied van vleermuizen. Inmid-dels is opdracht gegeven om dit onderzoek in de zomer van 2010 uit te voeren. De onderzoeksresultaten zullen te zijner tijd in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt.

⁴ Watersnip Advies, Verkennend ecologisch onderzoek De Venen Oost te Reeuwijk-Brug, 10A015, Reeuwijk, mei 2010

In artikel 2 van de Flora- en faunawet de zorgplicht opgenomen. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om langs de oevers van de sloot natuurvriendelijke oevers aan te leggen, zodat de sloot geschikt biotoop biedt voor met name de Kleine modderkruiper en overige vissen en amfibieën. Hierbij is het belangrijk dat de beschoeiing niet boven de waterlijn uitkomt.

4.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft de locatie een lage archeologische trefkans. Ook op grond van de CHS ligt de onderzoekslocatie in een zone met een lage kans op archeologische sporen. Ter plaatse van de onderzoekslocatie en in de directe omgeving bevinden zich geen archeologische monumenten of Archis-waarnemingen. De dichtst bij zijnde Archis-waarneming ligt op circa 750 meter ten zuidwesten van de onderzoekslocatie en betreft de resten van het 17e eeuwse buitenhuis Kantwijk. Volgens de Grote Historische Atlas 1839-1859, de Gemeente Atlas Jacob Kuiper 1865-1870 en de Bonnekaarten van rond 1900 was de locatie destijds in gebruik als weiland en niet bebouwd. De huidige bebouwing dateert uit de jaren '60 en '70 van de 20e eeuw.

Op de archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart gemeente Reeuwijk heeft de locatie de aanduiding 'komgebied van de OudeRijn-komafzetting op veen of veen' een lage archeologische verwachtingswaarde. Alleen voor boerderijplaatsen en langs de ontginningsassen geldt een hoge verwachting. Daarvan is in dit geval geen sprake. Derhalve is archeologisch onderzoek ter plaatse niet noodzakelijk. Het is echter mogelijk dat zich op de locatie toch archeologische sporen bevinden. Mocht er tijdens de bouwwerkzaamheden gestuit worden op zaken waarvan men het archeologisch karakter redelijkerwijs kan vermoeden, dan dient dit conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 direct gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

Afbeelding 8: Fragment Archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart gemeente Reeuwijk.



4.8. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het kader van de herontwikkeling van het winkelcentrum De Miereakker is het "Onderzoek Externe Veiligheid en Milieuaspecten Miereakker Reeuwijk" uitgevoerd. De informatie hieruit is ook relevant voor de ontwikkeling van de locatie de Venen oost.

Uit dit onderzoek blijkt dat detailhandelsbedrijven, horeca en supermarkten inrichtingen zijn in het kader van de Wet milieubeheer. De bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (2008). Deze bedrijvigheid is weinig milieubelastend zijn en kan aanpandig aan woningen worden uitgevoerd.

Woningen zijn (geluid-) gevoelige objecten en kwetsbare objecten, waarvoor veiligheids- en milieuzoneringen ten opzichte van WM-inrichtingen en -installaties gelden. De locatie ligt in een zogenaamd gemengd gebied. Om deze reden kunnen kortere afstanden worden aangehouden tussen woningen en bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk. Er bevinden zich in de

omgeving geen bedrijven waaraan grote veiligheids- of milieurisico's zijn verbonden. Het bouwplan ligt niet in een milieuzone of veiligheidszone van omliggende bedrijven. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

5. Toekomstige situatie

5.1. De voorzieningzone

Het stedenbouwkundig plan voor De Venen Oost maakt onderdeel uit van het plan voor de 'voorzieningzone' aan de noordkant van de Dunantlaan.

Uitgangspunt voor de planvorming is dat de voorzieningzone een ruimtelijke eenheid met een sterke identiteit en een dorpse schaal en maat zou moeten vormen, waarbij de schaal overigens wel van een andere orde is dan die in de omliggende woongebieden. De kwaliteiten van de omgeving dienen daarbij optimaal te worden. De ruimtelijke eenheid van het centrum wordt versterkt door de zogenaamde Loper als een derde structurerend element in het dorp toe te voegen. De Loper bestaat uit een 'tapijt' dat van oost naar west uitgerold is over het centrum, zowel over de openbare ruimte als over de gevels. Daarbij zijn drie deelgebieden te onderscheiden: de Ravenhorst, de Miereakker en de Brug/de Ark. De Loper zorgt voor onderlinge samenhang tussen de deelgebieden en kan gefaseerd worden aangelegd, zonder dat het concept wordt aangetast.

De bedoeling hiervan is dat de ruimtelijke samenhang in het gebied wordt vergroot. Het voorzieningzone krijgt hierdoor een duidelijke eigen identiteit. Tevens verbindt de Loper de verschillende onderdelen en bouwblokken met elkaar. Door de flexibele inrichting kan de Loper worden gebruikt als (evenementen)plein, ontmoetingsruimte, verblijfsplek en doorgangsroute en kan worden beschouwd als de huiskamer van het dorp.

Door het kleinschalige karakter en de dorpse schaal en maat van de bebouwing langs de oude slagenverkaveling door te zetten in de nieuwe blokken, ontstaat een verbinding met het oude dorp. Het maken van voorkanten naar het water en de Dunantlaan toe, zorgt ervoor dat het centrum ook een gezicht naar buiten toe krijgt en de relatie met het water wordt versterkt.

De positie van de gebouwen op de Loper zorgt voor afwisseling in beslotenheid en openheid. Wanden en vloer van de 'huiskamer' vormen één geheel en markeren bijzondere plekken binnen de Loper en zorgen voor samenhang.

De groenstructuur versterkt het concept van de Loper door deze te omzomen met bomen in een strak ritme, buiten de Loper staan de bomen verspreid en is een andere soort gekozen.

De Loper bestaat uit een warm roodoranje tapijt met een 'luxe' uitstraling van water tot gevel. Om te voorkomen dat het gebied buiten de Loper een achterkant wordt, wordt ook hier een afwijkende verharding in één tint aangebracht, bijvoorbeeld in antraciet. Hout wordt toegepast om plekken te verbijzonderen.

In het verlengde van de straten die de historische slagenstructuur volgen, is gekozen voor een geparcelleerde gevelopbouw. Verscheidenheid in materialisatie, kleurstelling, gevelindeling en

plasticiteit van de individuele gebouwen zorgen er voor dat de bebouwing van de voorzieningszone voor wat betreft maat en schaal ingepast wordt in de bestaande woongomgeving.

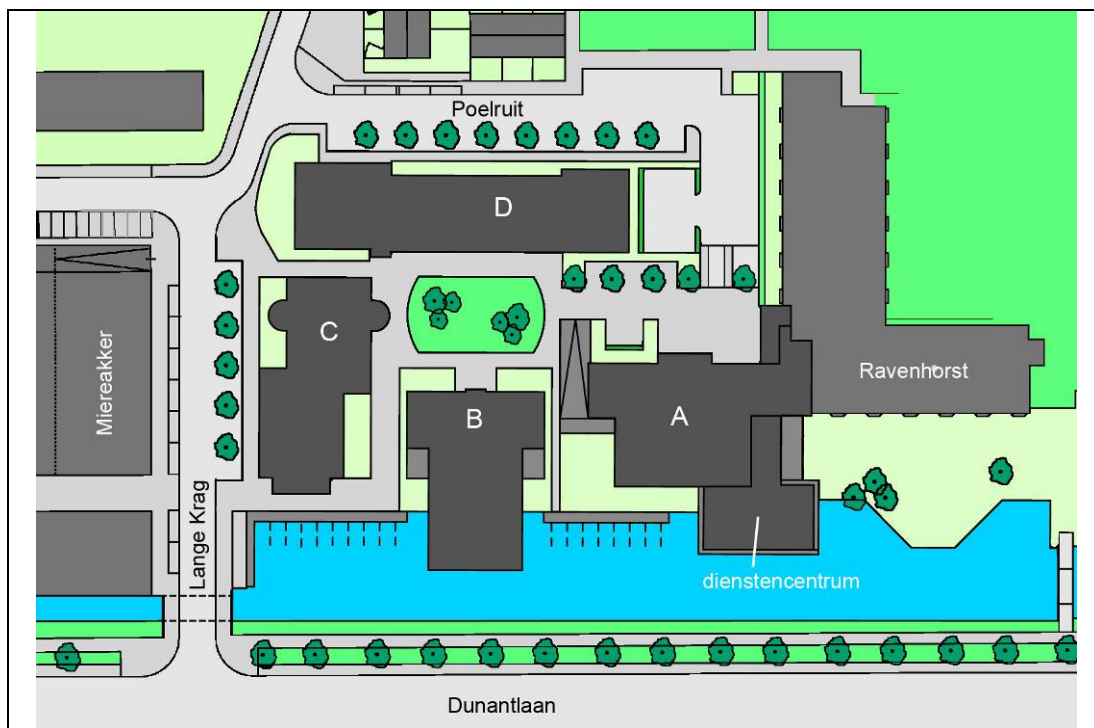
5.2. De Venen Oost

Nadat de basisschool De Venen is verhuisd naar de Multifunctionele Accommodatie De Oude Tol, zal het huidige schoolgebouw worden gesloopt. Daarnaast wordt een vleugel van het woonzorgcentrum Ravenhorst met daarin het dienstencentrum en 13 appartementen gesloopt.

In juli 2009 is de koopovereenkomst voor de schoollocatie getekend door Zorg Partners Midden Holland en de gemeente Reeuwijk. De koper, Zorgpartners Midden Holland, heeft het voornemen om op de locatie een complex van circa 85 appartementen te ontwikkelen. Daarnaast zal een nieuw dienstencentrum voor het woonzorgcentrum Ravenhorst worden gebouwd

Gelet op de vraag naar levensloopbestendige appartementen in het centrum van Reeuwijk-Brug, zal het grootste deel van de appartementen bestaan uit dit soort koopappartementen in het middeldure segment. De toekomstige bewoners kunnen gebruik maken van het woonzorgcentrum. Daarnaast biedt het woonzorgcentrum ook woonservices aan mensen uit Reeuwijk, zoals personenalarmering en maaltijden aan huis.

Afbeelding 9: Stedenbouwkundig plan.



Het bouwplan bestaat uit vier gebouwen, die rondom een hof worden gesitueerd, waaraan de hoofdentree is gesitueerd. In het complex worden ongeveer 85 appartementen gerealiseerd.

De vier afzonderlijke gebouwen hebben een verschillende bouwhoogte. De gebouwen langs de Dunantlaan zijn het hoogst (gebouw A: 5 à 6 bouwlagen, gebouw B: 5 bouwlagen met een terugliggende 6e laag met penthouses: gebouw C: 4 bouwlagen) en sluiten voor wat betreft de bouwhoogte aan op de toekomstige bebouwing van de Miereakker aan de ene kant en op de Ravenhorst aan de andere kant. In de richting van de eengezinswoningen aan de Poelruit neemt de bouwhoogte af naar 3 bouwlagen. De gebouwen hebben ieder een eigen ontwerp, maar zijn in hun architectuur wel familie van elkaar. Dat komt tot uitdrukking in kleur- en materiaalgebruik en in plasticiteit van de gevelopbouw.

Onder de gebouwen A, B en C zal een parkeerkelder worden gerealiseerd. Via deze parkeerkelder is het ook mogelijk (droogloop) het woonzorgcentrum Ravenhorst te bereiken.

Het nieuwe dienstencentrum wordt tussen de Ravenhorst en gebouw A aan de watergang langs de Dunantlaan gebouwd. De gebruikers kijken hierdoor uit op de weg.

In de woongebouwen C en D mag aan de zijde van de Lange Krag op de begane grond 500 m² b.v.o. worden gebruikt voor commerciële, maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening. Daarbij dient in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, conform de richtlijn van het CROW (ASVV).

5.3. Parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen heeft de gemeente Reeuwijk een parkeerbalans⁵ laten opstellen. Daarbij is uitgegaan dat voor wooneenheden in de sociale sector de parkeerbehoefte 1,3 parkeerplaats per wooneenheid bedraagt en voor wooneenheden in de koopsector de parkeerbehoefte 1,7 parkeerplaats per wooneenheid. Daarnaast is rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Poelruit. Hiervoor is de destijds geldende norm van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd. Op basis hiervan zijn 146 parkeerplaatsen benodigd.

In de parkeerkelder worden in totaal 65 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen in deze kelder zijn bedoeld voor de bewoners van de koopappartementen. Voor de overige bewoners en voor bezoekers zullen rondom de entree van het centrale plein en aan de Poelruit in totaal 70 parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeerplaatsen langs de Lange Krag zijn daarbij niet meegeteld. De parkeerplaatsen die daar aan beide zijden van de weg worden aangelegd zijn bedoeld voor het nieuw te bouwen winkelcentrum De Miereakker. Deze parkeerplaatsen worden derhalve niet meegerekend voor De Venen Oost. Omdat de hoofdingang van Ravenhorst wordt verplaatst naar de oostzijde is het openbaar gebied heringericht. Hierbij worden aan de Kaarde, ten oosten van de Ravenhorst, 13 parkeerplaatsen toegevoegd. In totaal worden 148 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plangebied.

⁵ De Jong Bouwmanagement, Parkeerbalans De Venen Oost, Hendrik-Ido-Ambacht, 27 mei 2010.

Afbeelding 10: Parkeerbalans.

	oppervlak/aantal	norm	aantal parkeerplaatsen
Behoefte			
Woningen langs de Poelruit	12	1,0/woning	12,0
Appartementen sociale sector	27	1,3/woning	35,1
Appartementen koopsector	58	1,7/woning	98,6
<i>Totaal benodigd aantal plaatsen</i>			<i>145,7</i>
Nieuwe parkeerplaatsen			
Parkeergarage			65
Maaiveld (nieuw)			70
Kaarde (oostkant Ravenhorst)			13
<i>Totaal</i>			<i>148</i>

In deze parkeerbalans is de parkeerbehoefte ten behoeve van commerciële, maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening in de gebouwen C en D niet meegenomen. Hierin dient te worden voorzien op eigen terrein overeenkomstig de CROW-normen (de uitgave "Parkeerkencijfers; Basis voor parkeernormering, CROW publicatie 182, 1 september 2008").

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan en bij de "Standaardtekst regels/voorschriften bestemmingsplan" van de gemeente Reeuwijk.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan De Venen Oost is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0595.DeVenenOost10-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0595-10-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Dit betekent een regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal ontheffingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor de initiatiefnemers, toekomstige gebruikers en bewoners en voor de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de gedetailleerde bestemmingen Groen (artikel 3), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4). Water (artikel 5) en Wonen (artikel 6).

De bestemming "Wonen" is niet alleen toegekend aan de bebouwing maar ook aan de gronden daarom heen. Met uitzondering van de vergunningsvrije bebouwing, mogen buiten het bouwvlak geen aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen worden gebouwd. Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen is onder voorwaarden toegestaan. Binnen deze bestemming zijn alleen woongebouwen (gestapelde woningen) toegestaan. Omdat kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in het algemeen meer hinder veroorzaken voor omwonenden dan aan-huis-gebonden beroepen, zijn deze in tegenstelling tot in veel andere bestemmingsplannen in Reeuwijk niet toegestaan. Door middel van hoogte-aanduidingen is in de bouwvlakken een differentiatie aangegeven in de maximale bouwhoogte. Door een aanduiding 'maatschappelijk' is de locatie van het dienstencentrum op de kaart aangegeven. Op de begane grond van de gebouwen aan de Lange Krag is commerciële, maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat hiervoor niet meer dan 500 m² b.v.o. mag worden gebruikt en ten behoeve van deze functie in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, conform de richtlijn van het CROW (ASVV).

De wegen, parkeerplaatsen en de groenstroken langs de Dunantlaan hebben de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". De grotere groene plekken in het plangebied zijn bestemd als "Groen". Het water heeft tenslotte de bestemming "Water". In deze bestemming is een aantal regels opgenomen voor wat betreft de toelaatbaarheid van steigers.

Algemene regels

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Artikel 7.10 van de Wro omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene bouwregels staan in artikel 8. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen, de uitsluiting van de aan-

vullende werking bouwverordening en regels met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. Verder is een aangegeven waar de parkeergarage mag worden gerealiseerd. De algemene gebruiksregels in artikel 9 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

De algemene ontheffingsregels (artikel 10) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

In artikel 11 is een algemene wijzigingsregel opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

In artikel 12 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal worden gebruikt bij toepassing van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 13 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

Omdat artikel 7.10 van de Wro een strafbepaling bevat, is het niet meer noodzakelijk deze op te nemen in de regels.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan De Venen Oost zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door Stichting Zorgpartners Midden-Holland (SZMH). Uit de (globale) exploitatieberekeningen van SZMH blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. In de koopovereenkomst van 7 juli 2009 tussen SMZH en de gemeente Reeuwijk zijn afspraken gemaakt over planschade, de verdeling van kosten van bovenwijkse voorzieningen en de kosten voor aanleg van infrastructurele voorzieningen. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Reeuwijk.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. In de koopovereenkomst is overeengekomen dat de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemers kan verhalen. Voor de gemeente Reeuwijk zijn er -met uitzondering van afspraken zoals verwoord in bovengenoemde koopovereenkomst- geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de appartementen in het plangebied.

7.2. Zienswijzen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.