



BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN EINSTEINPLAATS

Voor de bouw van acht bedrijfsruimten met bedrijfswoningen aan de Einsteinstraat in Reeuwijk-Brug.

Dit plan is ontwikkeld door Golden Rock Development BV.



Vogelvlucht van het plan.



INHOUD VAN DE TOELICHTING

		Pag
1.	INLEIDING	
1.1.	Opdracht en gebiedsomschrijving	5
1.2.	Vigerende regelingen	5
1.3.	Leeswijzer	5
2.	GEBIEDSVISIE	6
2.1.	Bestaande situatie	6
2.2.	Bedrijven	6
2.3.	Verkeer en vervoer	7
2.3.1.	Verkeer	7
2.3.2.	Parkeren	7
2.4.	Sociale veiligheid	8
3.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	
3.1.	Planvorm	9
3.2.	Plankaart	9
3.3.	Regels	9
4.	BELEIDSKADER	
4.1.	Rijks en provinciaal beleid	10
4.1.1.	Nota Ruimte	10
4.1.2.	Streekplan	10
4.1.3.	Regels voor Ruimte	10
4.2.	Gemeentelijk beleid	11
4.2.1	Structuurvisie (2005)	11
4.2.2	Bestemmingsplannen	11
5.	MILIEUASPECTEN	
5.1.	Bedrijven	11
5.2.	Luchtkwaliteit	13
5.3.	Bodemkwaliteit	13
5.4.	Wegverkeerslawaaï	14
5.5.	Externe veiligheid	14
6.	NATUUR EN ECOLOGIE	
6.1.	Flora en fauna	15
6.2.	Groen	15
7.	WATER	
7.1.	Water en riolering	16
8.	CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	
8.1.	Cultuurhistorie	16
8.2.	Archeologie	16
9.	DUURZAAMHEID	17



10.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	
10.1.	Economische uitvoerbaarheid	17
10.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
11.	OVERLEG EX.ART 3.1.1 Bro	17



GEMEENTE REEUWIJK

BESTEMMINGSPLAN EINSTEINPLAATS

TOELICHTING



1. INLEIDING

Opdracht en gebiedsomschrijving

In opdracht van Golden Rock Development BV heeft Schalkwijk stedenbouwkundig adviesbureau een bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de realisatie van een bouwplan van 8 bedrijfshallen met bedrijfswoningen aan de Einsteinstraat in Reeuwijk-Brug. Dit plan ligt in het bedrijventerrein Zoutman en grenst aan de percelen van de bebouwing langs de Zoutmansweg.

1.1 Vigerende regelingen

De vigerende bestemming ter plaatse is Tuin in het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug West, vastgesteld december 1994 door de gemeenteraad van Reeuwijk en gedeeltelijk goedgekeurd op 18 april 1995 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

1.2 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Einsteinplaats bestaat uit een toelichting, regels en een plankaart. Hoofdstuk 2 betreft de gebiedsvisie, de juridische planbeschrijving staat in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader van de verschillende bestuursniveaus beschreven. Hoofdstuk 5 betreft het onderzoek van de milieuaspecten van het plan. In hoofdstuk 6 staat de flora en fauna beschreven en in hoofdstuk 7 wordt op het water en de riolering ingegaan. De archeologische aspecten en cultuurhistorie zijn in hoofdstuk 8 samengevat en in hoofdstuk 9 komt de duurzaamheid aan de orde. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid staan in hoofdstuk 11 beschreven en het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt in hoofdstuk 12 behandeld.



2 GEBIEDSVISIE

2.1 Bestaande situatie

De geprojecteerde bedrijvenhof aan de Einsteinstraat ligt aan de rand van het bedrijventerrein Zoutman in Reeuwijk-Brug. Het betreft het overgangsgebied tussen het gemengde bebouwingslint met woningen aan de Zoutmansweg en het bedrijventerrein met bedrijfswoningen. Het ligt in het stads en dorpsgebied van Reeuwijk en Gouda. Het betreft een braakliggend terrein aan de Einsteinstraat, de voormalige tuin met een loods en een tennisveld, eerder behorend bij een woning aan de Zoutmansweg.



Afbeelding: luchtfoto bestaande situatie

2.2 Bedrijven

Vertrekpunt voor de planvorming is de stedenbouwkundige verkavelingschets voor een bedrijvenhof met 8 bedrijfsruimten en bijbehorende bedrijfswoningen met erachter parkeergelegenheid.

Het uiteindelijke bouwplan sluit hier op aan en is een bedrijvenhof met rondom 8 bedrijfshallen met bedrijfswoningen. Vier bedrijfsruimten hebben een vloeroppervlakte van ca 200 m² en de andere vier hebben een vloeroppervlakte van ca 120 m². Uitgaande van de bedrijfshallen gaat het in totaal om ca 1280 m² Brutovloeroppervlakte (BVO).

Er is voor het toekomstige gebruik van de locatie door de bedrijven zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling voor de bestemming "Bedrijven", opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o. Door het beperkte aantal inritten op de Einsteinstraat, de open verkaveling en de lusvormige ontsluiting is het plan vanuit het oogpunt van verkeer goed gestructureerd.

Van belang is dat de (Einstein)straatzijde de nodige beeldkwaliteit met een representatieve woonfunctie uitstraalt en tevens zorgt voor herbergzaamheid van de fietsroute tussen Gouda en Reeuwijk-Brug. Het achtergebied met een lusvormige ontsluiting, bestaat uit bedrijfshallen met een ruimte ervoor, waar (beperkt goederen kunnen liggen, werkzaamheden worden verricht met opritten naar de bedrijfshal en parkeerplaatsen.

Bedrijfswoningen

De woningen zijn a.h.w. tegen de zijgevels van de bedrijfshallen geplakt met een overbouw van de achterliggende bedrijfshal. De schaal van deze hogere woningen met hun eigen karakter sluit aan op de zeer kleinschalige woningen ter weerszijden van het plan en met eenzelfde hoogte als de bedrijfswoningen aan de overzijde van de straat.

De aangebouwde bedrijfswoningen hebben een bebouwingsoppervlakte van 50 á 78 m². De inhoud van de bedrijfswoningen zal ten hoogste 550 m³ bedragen.



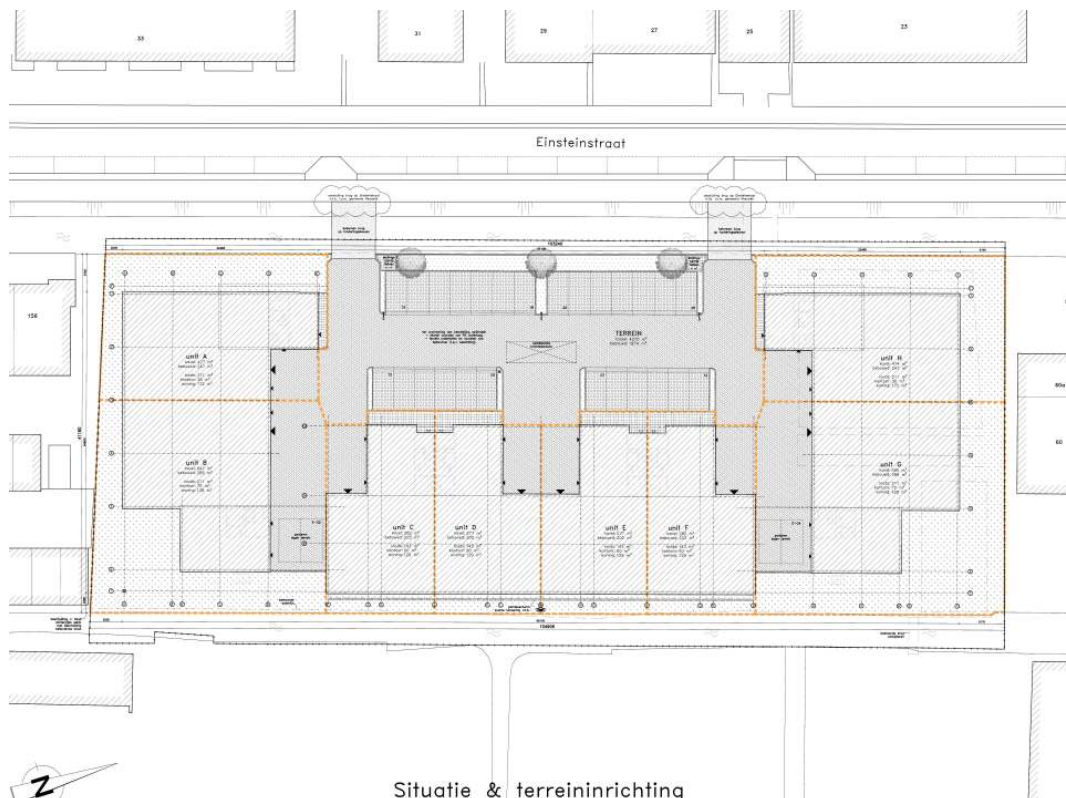
De woningen bestaan uit 2 tot 3 bouwlagen met een hoogte van maximaal 9,5 m. De woningen hebben buitenruimten in de vorm van balkons/terrassen op de woningen en boven op de bedrijfsruimten, zodanig dat het zicht op de aangrenzende kavels door het dakvlak van de bedrijfshallen wordt beperkt. De bedrijfswoningen zullen qua eigendom onderdeel uitmaken van het bedrijfspand en door de eigenaar van het bedrijf worden bewoond. Het dak zal worden voorzien van mos/sedum wat door de bewoners onderhouden zal worden.

De afstand tussen de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en de buurkavels bedraagt aan de noordzijde ten minste 5 m en aan de zuidzijde ten minste 2 m. Vanwege de overgang naar deze burens blijft de maximale bouwhoogte aan die zijde beperkt tot 6,5 m. Deze hoogte is nodig om in de bedrijfshallen bijvoorbeeld een entresol te kunnen realiseren.

2.3 Verkeer en vervoer

2.3.1 Verkeer

Voor de Einsteinstraat wordt in de toekomst, na de aanleg van de rondweg, mogelijk eenrichtingsverkeer ingesteld. Indien dit het geval is zal voor de bedrijvenhof eenrichtingsverkeer dan ook uitgangspunt zijn. De lusvorm biedt een goede bereikbaarheid voor het bedrijvenverkeer, de hulpdiensten en de dienstverlenende bedrijven, zoals vuilniswagens. Het plan wordt via twee (beton)bruggen goed toegankelijk voor vrachtwagens passend bij de gewenste soort van bedrijven vallend onder ten hoogste categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. De toegankelijkheid voor vrachtwagens met opleggers is beperkt. Onderstaande verder uit te werken inrichtingstekening is als bijlage bij dit plan gevoegd.



Afbeelding: inrichting locatie

2.3.2 Parkeren

Voor de benodigde parkeergelegenheid wordt voorsnog uitgegaan van arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf etc.) De parkeernorm voor dit soort bedrijven is op het bedrijfsterrein Zoutman 0,8-0,9 parkeerplaats per 100 m²



bedrijfsvloeroppervlakte (ASVV 2004). Voor de woningen is de parkeernorm 1,8 parkeerplaats per woning. Vanwege de uitwisselbaarheid van parkeren ten behoeve van de bedrijfswoningen en de bedrijfsruimten is er sprake van dubbel grondgebruik. Indien er per bedrijf meer parkeergelegenheid aanwezig is, dan benodigd voor de woning, is er geen extra parkeergelegenheid voor de bedrijfswoning nodig.

Voor de verkaveling wordt gezien het aangegeven gebruik en bedrijfsvloeroppervlakte uitgegaan van $0,8 \times 1848 = 15$ parkeerplaatsen voor de bedrijven en $1,8 \times 8 = 15$ parkeerplaatsen voor de woningen. Deze verkaveling telt op de parkeerhof 26 parkeerplaatsen en onder twee woningen zijn ook nog 4 parkeerplaatsen.

2.4 Sociale veiligheid

Door de geprojecteerde bedrijfswoningen ontstaat er een relatief sociaal veilige bedrijvenhof. Ook de omringende watergangen en greppels versterken de sociale veiligheid. Doordat de bedrijfswoningen mede op het fietspad zijn georiënteerd is er sprake van verbetering van de sociale veiligheid van het fietspad langs de Einsteinstraat.



3 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

3.1 Planvorm

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. Het bestemmingsplan is gedetailleerd van opzet.

Het heeft in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie en staat in beperkte mate ontwikkelingen toe. Door de gedetailleerde bestemmingsregeling kan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied worden beheerd en behouden.

3.2 Verbeelding

Standaardisatie en digitaal uitwisselbaar

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport "Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen (DURP). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering (IMRO 2008) de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding met de bestemmingen en regels zijn gebaseerd op het rapport "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP) van 2008. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen worden naar verwachting op 1 januari 2010 wettelijk vastgelegd.

3.3 Regels

Bedrijf (artikel 3)

Binnen de bestemming Bedrijf is het toegestaan om bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen tot ten hoogste categorie 2, zoals aangegeven in de bij de regels gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten.

Milieucategorieën

Bij de regels behoort een staat van toegestane bedrijfsactiviteiten, voor het plangebied verdeeld in de milieucategorieën 1 en 2. Bedrijven mogen zich vestigen in gebieden met een lagere vastgestelde milieucategorie, mits ze qua hinder daarin passen.

Bedrijfswoningen

Per bedrijf wordt in principe ten hoogste één bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen toegestaan met een inhoud van ten hoogste 550 m³. De bedrijfswoningen zijn gekoppeld aan het bedrijf.

Parkeren

Voor het parkeren geldt dat dit op het bedrijfsperceel, op eigen terrein, uitgangspunt is. Daarnaast is hier ook parkeergelegenheid in de openbare ruimte in de bestemming Verkeer

Onbebouwde gronden

Op de gronden buiten het bouwvlak, zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Daarnaast is, ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit, opslag van goederen aan een stapelhoogte gebonden van ten hoogste 4 m. Overigens is opslag uitsluitend toegestaan op de gronden die achter de voorgevel van de bedrijfsbebouwing zijn gelegen.

Verkeer (artikel 5)

Voor het openbare gebied zijn de gronden bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en dergelijke.

Water (artikel 6)

Waterpartijen, structuurbepalende watergangen en locaties van belang voor de waterberging zijn bestemd als Water. Binnen de bestemming Water zijn watergerelateerde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, keermuren, duikers, aanlegsteigers etc., toegestaan.





4 BELEIDSKADER

Het ruimtelijke beleid van het Rijk, provincie en gemeente is vastgelegd in de volgende beleidsdocumenten, waarvan de voor het bouwplan relevante zaken zijn weergegeven.

4.1 Rijks en provinciaal beleid

4.1.1 Nota Ruimte

Het rijksbeleid, vastgelegd in de Nota Ruimte, is gericht op het zoveel mogelijk bouwen binnen het bestaand stedelijk (dorps) gebied. Het plan is een invulling van een open gat in het stedelijke gebied van het bedrijventerrein Zoutman en de Zoutmansweg.

4.1.2 Streekplan

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour van de kern Reeuwijk-Brug van het streekplan Zuid-Holland-oost¹. In het streekplan wordt aangegeven dat een belangrijk aspect van het ruimtelijk-economisch beleid is de ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen. Het ruimtelijke beleid is erop gericht om nieuwe bedrijvigheid te concentreren bij knopen of vestigingslocaties binnen de bebouwingscontour. Kernbegrippen zijn het vergroten van de kwaliteit van de bestaande terreinen door herstructurering, intensivering van het ruimtegebruik, selectieve uitgifte en meer in het algemeen streven naar duurzaamheid.



Afbeelding: streekplankaart

In het streekplan is het bedrijventerrein Zoutman als bestaand bedrijventerrein aangewezen. Uitgangspunten voor de inrichting van bedrijventerreinen dienen te zijn:

- Intensief en meervoudig ruimtegebruik;
- Verdichting gaat boven uitbreiding;
- Herstructurering gaat boven ontwikkeling en uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen.

In de provinciale structuurvisie voor Zuid-Holland² ligt het plan ook binnen de aangegeven functie bedrijventerrein en binnen de bebouwingscontour van Reeuwijk-Dorp. Ook de wijzigingsvoorstellen nav. ingediende zienswijzen hebben hier geen verandering in gebracht.

Bij dit plan is sprake van verdichting en past in het ruimtelijk beleid van de provincie.

4.1.3 Regels voor Ruimte

De provincie heeft voor haar grondgebied de Nota planbeoordeling 2002 heroverwogen en geactualiseerd middels de nota "REGELS VOOR RUIMTE"³. Dit document liep vooruit op de inmiddels van kracht geworden wijziging op de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De invulling van de planlocatie voldoet aan de richtlijnen in deze nota, zoals de maximale grootte van zelfstandige kantoren, het aanbouwen van bedrijfswoningen tegen de bedrijfsruimten aan en het bouwen binnen de vastgestelde contouren.

¹ Streekplan Zuid-Holland oost. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, 12 november 2003.

² Gewijzigd ontwerp Provinciale Structuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland 20-4-2010.

³ Regels voor ruimte, Provincie Zuid-Holland, april 2005, laatstelijk gewijzigd bij circulaire van 8 nov. 2005.



4.2 Gemeentelijk beleid

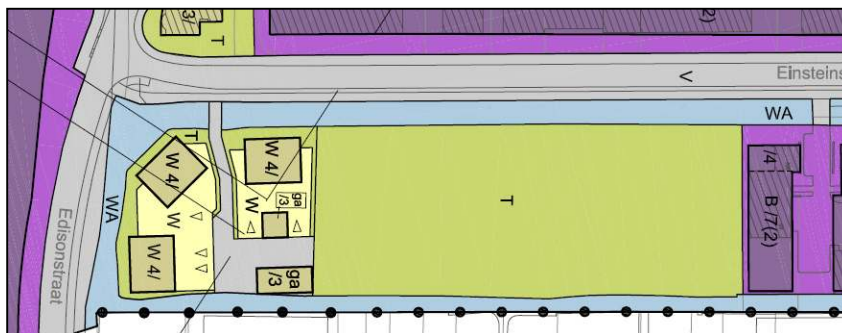
4.2.1 Structuurvisie (2005)

De gemeente Reeuwijk heeft op 27 april 2009 een structuurvisie vastgesteld, waarin mede zijn opgenomen het beheer en de ruimtelijke ontwikkelingen op dit bedrijventerrein. Relevant onderdeel voor het plan is, dat een omleidingsweg is aangegeven. Het ontwerpbestemmingsplan m.b.t deze rondweg heeft inmiddels ter inzage gelegen. Daarin staat vermeld: "Midden door Reeuwijk-Brug loopt de verbindingsweg Gouda (oost) -A12/N11. Deze verbindingsweg vormt een barrière in Reeuwijk-Brug en deelt deze dorpskern en ook het centrumgebied in twee delen. Gelet op deze barrièrewerking en ter verbetering van het woon- en leefmilieu wenst de gemeente de mogelijkheden te onderzoeken om aan de westkant van Reeuwijk-Brug een omleidingsweg te realiseren. De gemeente zal ter bevordering van de verkeersveiligheid het gedeelte van de Nieuwdorperweg ten oosten van de A12 verkeersluw maken en het verkeer omleiden over een nieuw aan te leggen weg via het bedrijventerrein Zoutman op de Zoutmansweg. Deze weg moet via de Leeghwaterstraat aansluiten op de Zoutmansweg."

De ruimte op (een) te ontwikkelen bedrijventerrein(en) zal waar nodig en mogelijk benut worden voor de verplaatsing van in de kernen gevestigde bedrijven en bedrijven vanuit het buitengebied.

4.2.2 Bestemmingsplannen

Ter plaatste is van toepassing het vigerende bestemmingsplan Reeuwijk-Brug West, vastgesteld 19 december 1994 door de gemeenteraad en gedeeltelijk goedgekeurd 18 april 1995 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Het terrein heeft in dit plan de bestemming "Tuin". Deze bestemming is ook in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zoutman e.o.' opgenomen omdat er nog geen uitvoerbare bouwontwikkelingen waren en de voorbereiding van dit plan langer duurt dan dit inpassingsplan.



Afbeelding: plankaart

ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bedrijven

In het voorontwerp bestemmingsplan Zoutman e.o. staat het beleidvoorstel van de milieudienst Midden Holland voor de bedrijvenontwikkeling en het beheer aangegeven. De planlocatie ligt aan de rand van het bedrijventerrein op ruim 30 m afstand van de het gemengde gebied met woonbebouwing langs de Zoutmansweg. Zie de figuur Zonering van toegestane bedrijfs categorieën.

Milieu hinder wordt in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van het Activiteitenbesluit. In aanvulling op deze vergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden. Het plangebied is door de aanwezigheid van een drukke weg en bedrijven een gemengd gebied.

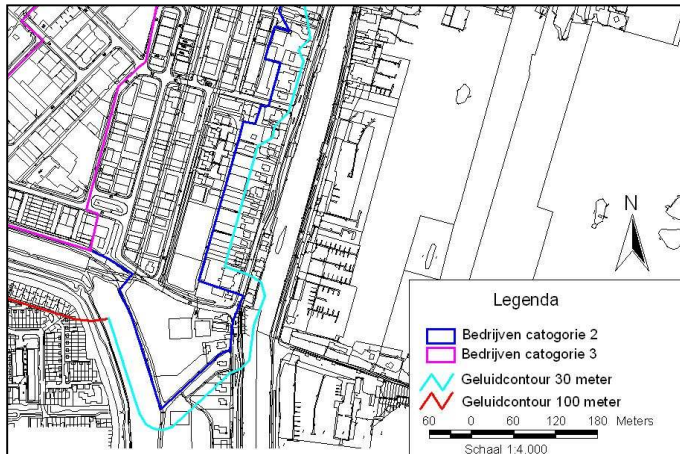


Bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Het betreft voor het plangebied de laagste twee categorieën:

Categorie 1: grootste afstand 0 en 10 meter;

Categorie 2: grootste afstand 30 meter;

N.B.: Deze afstandscontouren worden in bijna alle gevallen door het milieu-aspect geluid bepaald.



Afbeelding: Zoning van toegestane bedrijfscategorieën

Situatie

Op het bedrijventerrein liggen veel (bedrijfs-)woningen. In het kader van het milieuonderzoek zijn alle woningen op het bedrijventerrein bedrijfswoningen. Deze woningen hebben een minder gevoelige geluidsstatus dan de woningen buiten het bedrijventerrein. Uitgangspunt is, dat de regelgeving deze bedrijfswoningen afdoende bescherming biedt.

De geluidssituatie is van veel bedrijven niet bekend. Daarom is de geluidruimte van de bedrijven bepaald aan de hand van de milieucontouren vanuit de VNG-richtlijnen. Van deze richtlijnen kan gemotiveerd worden afgeweken.

Toegestane bedrijfsactiviteiten

De toegestane bedrijfsactiviteiten in het plan behoren tot categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven behorende tot een hogere categorie, worden ook toegestaan, mits deze zich gedragen als een bedrijf van ten hoogst categorie 2. Uitgangspunt voor het soort bedrijven met betrekking tot de parkeersituatie is dat het arbeidsextensieve bedrijven zijn. Voor veel bedrijven zijn sinds 1 januari 2008 geen vergunningen meer nodig. Voor de zwaardere bedrijven blijft een vergunning voor de bedrijfsactiviteiten vereist.

Onderzoek

Naar de hinder van de omringende bedrijven en de toekomstige bedrijven in het bouwplan is akoestisch onderzoek gedaan⁴. Hieruit blijkt, dat vanwege het in werking zijn van de bedrijven in de directe omgeving van het bouwproject aan de daarop van toepassing zijnde geluidswaarden ter hoogte van de geprojecteerde bedrijfswoningen zal kunnen worden voldaan. Er is dus een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat binnen de projectlocatie.

Vanwege de nieuw te vestigen bedrijven in het plan worden de grenswaarden op de beoordelingspunten van de binnen het plan gelegen bedrijfswoningen overschreden. Dat geldt ook voor de aangrenzende woningen op de hoek van de Edisonstraat en de Einsteinstraat.

⁴ Akoestisch onderzoek ruimtelijke onderbouwing bouwplan "Bedrijvenhof Einsteinstraat" te Reeuwijk dd. 4-8-2009, Caubergh-Huygen, raadgevend ingenieurs BV.



Bij de woningen aan de Zoutmansweg zijn er geen overschrijdingen. Voor de toekomstige bedrijven is door de ligging rondom het pleintje met parkeerplaatsen sprake van een gunstige afscherpende werking van de bedrijfspanden voor het aanliggende woningen.

Bij keuze van het type bedrijven bij de vestiging op de meest kritische locaties aan de zuidzijde van het plan en bij voldoende aandacht voor bouwfysische geluidwerende maatregelen, zal de uitvoering van het plan geen onaanvaardbare nadelige gevolgen hebben voor de in de omgeving van het plan gelegen en geprojecteerde (bedrijfswoningen).

Indien bedrijven zich gaan vestigen zullen zij alsnog dienen aan te tonen dat ze voldoen aan het activiteitenbesluit. Deze bedrijven moeten echter qua bedrijfsactiviteiten (gebruik) wel voldoen aan de regels van onderhavig bestemmingsplan.

5.2 Luchtkwaliteit

Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit⁵ blijkt, dat er wat betreft de luchtkwaliteit geen grenswaarden worden overschreden op de ontsluitingsstructuur van het plan. Daarnaast betekent de bijdrage van het plan aan de concentraties van zowel stikstofdioxide als fijn stof lager dan 0,4 µg/m³. Het plan voldoet dus aan wat gesteld is in de AMvB nibm en ter plaatse van het plangebied wordt dus voldaan aan de eisen zoals gesteld in titel 5.2 van de Wet Milieubeheer. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan.

5.3 Bodemkwaliteit

Er is een bodemonderzoek verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van de bestemming. Het onderzoek kan ook worden gebruikt (samenloop) of is noodzakelijk ten behoeve van andere (wettelijke) kaders:

- Woningwet: Op basis van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er wordt gebouwd op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers.
- Wet milieubeheer: nulsituatie voor te realiseren bedrijfsbestemmingen.
- Grondtransactie: aan- en verkoop van terreinen.

Op deze locatie zijn een verkennend⁶ en een aanvullend⁷ bodemonderzoek verricht. (Zie de bijlagen) Beide onderzoeken geven geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek. De conclusies van het verkennend onderzoek:

- De aangetroffen concentraties van externe verontreiniging van o.m. puinresten leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers en het milieu. Voor de verschillende mengmonsters liggen de waarden EOX boven de triggerwaarde. De waarde van 3 mg/kg d.s. uit de NEN5740 voor EOX wordt niet overschreden. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers en het milieu.

Conclusie uit het aanvullend onderzoek is, dat:

- In de mengmonsters van grond/puin en grind zijn licht verhoogde gehalten voor DDT/DDD/DDE (som) en Chlooraarden (som) aangetoond. Voor PCB's en Chloorbenzenen zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het puin en het grind is geen asbest aangetroffen. Het terrein is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik. Het klasse 3 slib in de vijver is hiervoor een uitzondering. Dit zal gecontroleerd worden verwijderd.

⁵ Onderzoek luchtkwaliteit "Bedrijvenhof Einsteinstraat" te Reeuwijk dd. 19-5-2010, Caubergh-Huygen, raadgevend ingenieurs BV.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Einsteinstraat, 22 december 2006, Geofox-Lexmond BV, Bodegraven

⁷ Aanvullend bodemonderzoek Einsteinstraat, 20 december 2007, Verhoeven milieutechniek BV, Zaltbommel



5.4 Wegverkeerslawaaï

Er is akoestisch onderzoek verricht naar het wegverkeerslawaaï⁸. Hieruit blijkt, dat vanwege de Einsteinstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De twee dichtst bij deze weg gelegen bedrijfswoningen ontvangen een maximaal optredende geluidbelasting van 53 dB (na aftrek van art. 110g Wgh). Voor gebouw 5 en 6 bedraagt de maximaal optredende geluidbelasting 49 dB (na aftrek van art 110g Wgh). De bedrijfswoningen beschikken over een geluidluwe gevel.

Voor deze gebouwen is het noodzakelijk om vanwege de Einsteinstraat een hogere grenswaarde aan te vragen van respectievelijk 53 en 49 dB. Reden hiervoor is, dat als bronmaatregel een scherm vanuit stedenbouwkundig standpunt ongewenst is en dat het aanbrengen van stil asfalt op de Einsteinstraat gezien de kosten onevenredig op het bouwplan zou drukken.

5.5 Externe veiligheid

Bij onderzoek naar de externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden om het risiconiveau vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot hun omgeving aan te geven: het *plaatsgebonden risico* (PR) en *groepsrisico* (GR). De risicobeoordeling betreft onder meer de gevolgen voor kwetsbare bestemmingen (wonen, werken, recreëren).

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval met gevaarlijke stoffen als hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt aangegeven met risicocontouren langs de weg en uitgedrukt in meters afstand van het midden van de rijbaan.

Voor het plaatsgebonden risico geldt een getalsnorm inhoudend de maximaal toelaatbare overlijdenskans voor een individu van:

- 1 op 100.000 per jaar (10-5/j) voor bestaande situaties
- 1 op 1.000.000 per jaar (10-6/j) voor nieuwe situaties

Voor nieuwe situaties wordt de grenswaarde overschreden als woningen of andere kwetsbare objecten tussen de 10-6 risicocontour en de rand van de weg liggen. Voor bestaande situaties is de grenswaarde gesteld op 10-5 per jaar. Dit zijn juridisch harde normen.

Voor het bouwplan van de bedrijven en bedrijfswoningen ligt op meer dan 200 m van derijksweg A-12 en er is geen sprake van een 10-5 contour. De 10-6 contour ligt op 19 meter vanaf het midden van de zuidelijke rijbaan van de A12. Het bouwplan ligt op ca. 700 meter afstand.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde grootte dodelijk wordt getroffen door een ongeval. Voor het groepsrisico is een oriënterende waarde ijkpunt. Het GR wordt aangegeven met een grafiek met een zogenaamde fN-curve. Er is geen verschil tussen nieuwe en bestaande situaties. Het GR kent een oriënterende waarde. Het bevoegd gezag dient elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden en heeft de mogelijkheid om gemotiveerd op basis van een belangenafweging van de oriënterende waarde af te wijken.

De berekening van het GR stoelt op:

- De kans op ongevallen op een bepaalde kilometer Rijksweg;
- De aanwezigheid van concentraties personen nabij die weg.

⁸ Akoestisch onderzoeksrapport project "Bedrijvenhof Einsteinstraat" dd 19-5-2010 Caubergh-Huygen Raadgevende ingenieurs BV



De toename van transport van LPG geeft een verhoging van het GR, maar ook een aanzienlijke toename van de personendichtheid veroorzaakt een verhoging. Voor de bepaling van het GR is het derhalve noodzakelijk om een inzicht te hebben in de personendichtheden langs de weg. Personendichtheid= het aantal personen, per bestemming, per planlocatie.

Doordat het bouwplan op grote afstand van de A12, buiten het invloedsgebied (GR) van 200 m ligt is er geen sprake van een noemenswaardige toename van het GR door het oprichten van 8 bedrijven met bedrijfswoningen. De oriënterende waarde wordt niet overschreden.

Door het bouwplan neemt de personendichtheid licht toe, maar ligt ook op dezelfde grote afstand van rijksweg A12. Op de Zoutmansweg neemt het transport van propaan plaats niet toe door het bouwplan en veroorzaakt evenmin een stijging van het GR. Voor het bouwplan is dus geen verantwoordingsparagraaf nodig.

6 NATUUR EN ECOLOGIE

6.1 Flora en fauna

Ten behoeve van het plan is in het kader van de Flora- en faunawet een tussentoets voor de natuurtoets Flora en Faunawet verricht⁹ en in 2009 een vervolgonderzoek gedaan en een Natuurtoets¹⁰ op het terrein uitgevoerd.

Conclusie daaruit is:

1. De aanwezige habitat in het plangebied heeft een sterk ruderaal karakter. Er zijn geen ontheffingsplichtige soorten aangetroffen dus is ook geen ontheffing nodig.
2. Met alle werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen: verstoring dient te worden uitgesloten tussen 1 maart en half juli, waartoe wellicht ook preventieve maatregelen rol kunnen spelen.
3. Uitvoeringscondities
 - a) Bij start van de werkzaamheden dient aan alle (in de ontheffing) vereiste preventieve maatregelen te zijn voldaan.
 - b) Vanaf het moment dat werkzaamheden starten dienen de Natuurtoets en het eventuele Werkprotocol, aangevuld met een ecologisch verslag van een ter zake kundige met betrekking tot de uitgevoerde preventieve maatregelen, te allen tijde op het werk beschikbaar te zijn voor controle door een daartoe bevoegde ambtenaar.
 - c) Indien deze voorwaarden niet volledig in acht worden genomen kan bij mogelijke controle het werk worden stilgelegd totdat hierin wel is voorzien. Controle kan plaatsvinden op basis van melding van particulieren en kan worden uitgevoerd door de A.I.D. of andere wetshandhaver in het kader van de natuurwetgeving.

6.2 Groen

Langs de watergangen is een smalle berm aanwezig/geprojecteerd. Wenselijk is hier een aantal kleine bomen, zoals knotwilgen neer te zetten, welke een bijdrage leveren aan het intieme karakter van de bedrijfshof. Ook aan de achterzijde van de bedrijfshallen is een groenstrook voorzien, waardoor er een groene aanblik van de bedrijfshallen vanuit de woningen en tuinen langs de Zoutmansweg mogelijk wordt.

⁹ Tussentoets Natuurtoets Flora en Faunawet Einsteinstraat Reeuwijk, dd. 20 april 2009, Groenteam Moordrecht

¹⁰ Natuurtoets Flora en Faunawet, Eindrapportage dd. 15 december 2009, Groenteam Moordrecht



7 WATER

7.1 Water en riolering

Water en riolering

Voor de riolering is een verbeterd gescheiden stelsel uitgangspunt. In dit plan komt het hemelwater direct op de watergangen uit. Wat betreft de verharding wordt het regenwater van de bebouwing vertraagd afgevoerd op het oppervlaktewater. De straat en het terrein voor de bedrijfsruimten wateren af op het vuilwaterriool.

De kabels, leidingen en het vuilwaterriool worden zoveel mogelijk direct vanaf de Einsteinstraat naar de bedrijven en woningen geleid.

Het hoogheemraadschap van Rijnland vraagt watercompensatie voor het te dempen oppervlaktewater (100%) en de toename van de verharding. De aanwezige verharding op de planlocatie betreft een loods, een (afgebroken) warenhuis(kas) een betonweg en een tennisbaan.

Vanwege toename van verharding van de planlocatie met bebouwing en wegen met 912 m² dient 15 % watercompensatie met een oppervlakte van 233 m² plaats te vinden. Uitgangspunt is, dat er sedumdaken worden toegepast. Zie ook bijgevoegde brief van het Hoogheemraadschap van Rijnland¹¹.

Dit wordt opgelost door het graven van extra water in het peilgebied elders in de gemeente Reeuwijk. Zie de bijlage betreffende de watercompensatie. Daartoe gelden de voorwaarden als gehanteerd door het Hoogheemraadschap Rijnland.

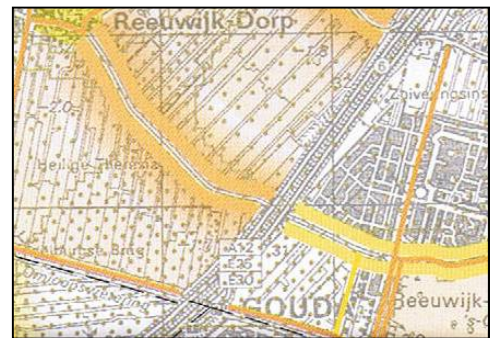
Het door het hoogheemraadschap vastgestelde peil is uitgangspunt voor de wijze van meten in het bestemmingsplan, vastgelegd in de regel.

Met uitzondering van de twee geprojecteerde bruggen is er in het plan sprake van open water. De vormgeving van de bruggen is zodanig dat er ruimte is voor voldoende doorstroming en dus kansen voor schoon water.

8 CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

8.1 Cultuurhistorie

Op de kaarten van de Cultuur historische hoofdstructuur van Zuid Holland (1998) staat voor het plangebied aangegeven betreffende de archeologische waarden dat er redelijke tot grote kans is op archeologische sporen. Er is hier sprake van geulafzettingen en stroomgordels. Bewoningsperiode: Bewoning vanaf de Bronstijd of IJzertijd of Romeinse tijd en plaatselijk vanaf het Neolithicum. Voor de nederzettingentypologie is voor de Zoutmansweg een polderlint aangegeven. Zie kaartje.



Afbeelding: kaart cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland

8.2 Archeologie

Er is gezien de kans op archeologische sporen een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek met boringen¹² uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken geven geen aanleiding tot aanpassingen in de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden attent te zijn op eventuele vondsten en bij het aantreffen van zulke vondsten dit onverwijld te melden bij de bevoegde overheid. Een aparte beschermende bestemming is daarom niet nodig.

¹¹ Brief van 16 februari 2010, nummer 10.07542 van het Hoogheemraadschap van Rijnland

¹² Rapport A09-04401, ArchoMedia BV, Nieuwerkerk a/d IJssel, juni 2009



9 DUURZAAMHEID

Voor dit plan is een duurzame vormgeving en materiaalgebruik uitgangspunt. De beheerskosten kunnen daarmee worden beperkt en ook is er ruimte voor flexibele inrichting en gebruik van de bebouwing en de buitenruimte. Een frisse uitstraling van de architectuur bepaald mede de toekomstwaarde van dit plan.

De bedrijfshallen worden door een groene vormgeving op daken en tuinen goed ingepast tussen de omringende bebouwing en relatief grote tuinen.

10 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gemeentebestuur en Golden Rock BV hebben ten behoeve van de voorziene bouwontwikkeling van 8 bedrijfshallen met bedrijfswoningen een exploitatieovereenkomst gesloten.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In 2008 is het bouwplan, tijdens een informatieavond, gepresenteerd aan omwonenden. Bij de uitwerking van het definitieve plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de ingebrachte opmerkingen. Van deze avond is een verslag gemaakt welke als bijlage is bijgevoegd. Op 28 april 2010 heeft opnieuw een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden waarbij het definitieve plan en het ontwerpbestemmingsplan zijn gepresenteerd.

11 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Er is vanwege de geringe omvang van het plan en het niet strijdig zijn met zowel het rijks- als provinciaal belang voor gekozen geen officiële vooroverlegreacties te vragen. Er is wel een watertoets aan het Hoogheemraadschap voorgelegd, waarmee is ingestemd en er heeft officieus vooroverleg plaatsgevonden met de VROM-inspectie en de provincie Zuid-Holland. Beide hebben op dit plan geen opmerkingen. Het ontwerpbestemmingsplan is door de initiatiefnemer tevens toegonden aan de kamer van Koophandel. Uiteraard kunnen alle genoemde partijen tijdens de bestemmingsplanprocedure een zienswijze indienen.

Gouda, 5-10-2010

Ir. J.C. Schalkwijk, Stedebouwkundig adviseur