

**Gemeente Reeuwijk**

**(Postzegel)bestemmingsplan  
's-Gravenbroekseweg 80, 84 en 86, Reeuwijk**



IDN: NL.IMRO.0595.Gravenbrweg80eoJ10-BP80

Datum: 4 oktober 2010  
Versie: 04  
Status: vastgesteld  
Opsteller: W.P. Kaandorp

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
[www.introview.nl](http://www.introview.nl)

<b>1.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer.....	4
<b>2.</b>	<b>Beleidskader.....</b>	<b>5</b>
2.1	Rijksbeleid.....	5
2.2	Provinciaal beleid/ Streekplan Zuid-Holland Oost.....	5
2.2.1	Provinciale Nota Regels voor Ruimte.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid.....	7
2.3.1	Structuurvisie.....	7
2.3.2	Gebiedsvisie Plassengebied.....	8
2.3.3	Welstandsbeleid.....	9
2.3.4	Duurzaamheid.....	9
2.4	Conclusie.....	10
<b>3.</b>	<b>Planbeschrijving.....</b>	<b>11</b>
3.1	Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving.....	11
3.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten.....	11
3.3	Ruimtelijke en functionele structuur.....	12
3.4	Verkeer en parkeren.....	13
<b>4.</b>	<b>Milieu, water, archeologie, landschap en natuur.....</b>	<b>14</b>
4.1	Milieu.....	14
4.1.1	Milieuzonering.....	14
4.1.2	Wegverkeerslawaaai.....	14
4.1.3	Bodem.....	15
4.1.4	Luchtkwaliteit.....	15
4.1.5	Externe veiligheid.....	17
4.2	Watertoets.....	18
4.3	Archeologie.....	20
4.4	Landschap.....	22
4.5	Natuurwaarden/ Flora- en fauna.....	23
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten.....	24
4.6.1	Kabels en leidingen.....	24
<b>5.</b>	<b>Juridische planbeschrijving.....</b>	<b>25</b>
5.1	Algemeen.....	25
5.2	Plankaart.....	25
5.3	Planregels.....	25
5.3.1	Inleidende regels.....	25
5.3.2	Bestemmingsregels.....	25
5.3.3	Algemene regels.....	26
5.3.4	Overgangs- en slotregels.....	27
5.4	Handhaving bestemmingsplan.....	27
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>28</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	28
	<b>Bijlagen.....</b>	<b>29</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

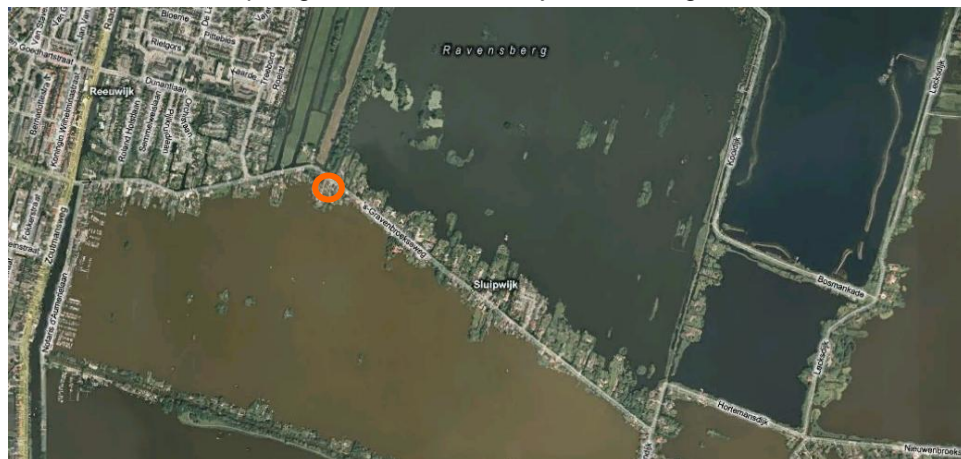
Op het perceel 's-Gravenbroekseweg 84 en 86 staat momenteel een verouderde twee-onder-éénkap woning. De eigenaar is voornemens om de bestaande verouderde woningen te slopen ten behoeve van het oprichten van twee nieuwe woningen. Om de lintstructuur te versterken is ervoor gekozen om de woningen van elkaar los te koppelen. Eén woning wordt aan de 's-Gravenbroekseweg georiënteerd, terwijl de achterste woning zicht heeft op het Plassengebied. Hiermee ontstaat meer ruimte tussen de naastgelegen bebouwing en worden doorzichten naar het plassengebied verbeterd. Een herziening van het bestemmingsplan is hiervoor noodzakelijk, omdat de woningen niet binnen de bouwsteden worden gebouwd. Gelijktijdig wordt het perceel 's-Gravenbroekseweg 80 hierin meegenomen. Dit perceel krijgt eveneens de bestemming 'Wonen', zodat nieuwe horecafuncties worden uitgesloten. Deze herziening van het bestemmingsplan "Plassen, Natuur- en Weidegebieden" maakt de planontwikkeling juridisch planologisch mogelijk.



Planlocatie vanaf de 's-Gravenbroekseweg tussen rechts d'Ouwe Stee en links nummer 88.

## 1.2 Ligging plangebied

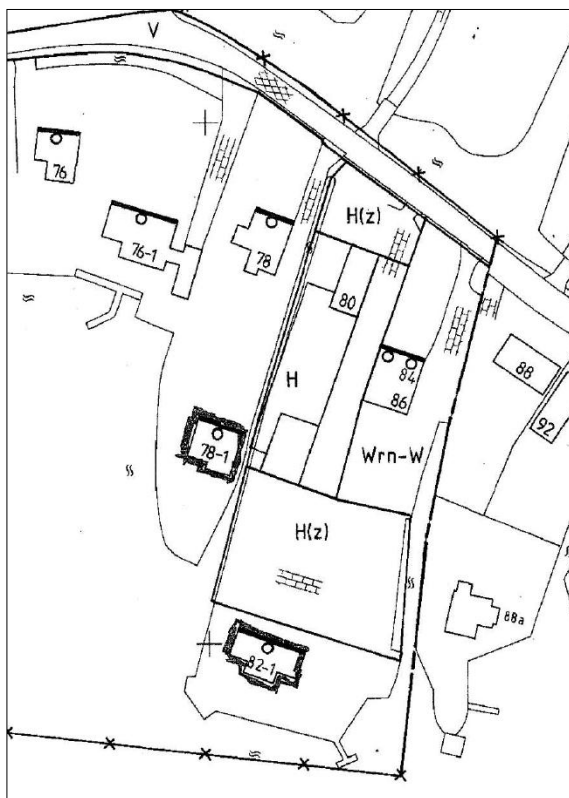
De percelen 's-Gravenbroekseweg 80, 84 en 86 liggen in het Plassengebied van de gemeente Reeuwijk. Ten noorden van het plangebied is de 's-Gravenbroekseweg gelegen met daarachter de Plas Ravensberg. Ten zuiden hiervan ligt de Plas 's-Gravenbroek. Het plangebied is bereikbaar door middel van een uitrit langs de 's-Gravenbroekseweg. Aan weerszijden van het plangebied staan eveneens verspreid staande vrijstaande panden. Tot voor kort was op nummer 80 restaurant "d'Ouwe Stee" gevestigd. Dit restaurant is evenwel gesloten, zodat aan dit perceel nu ook de bestemming 'Wonen' wordt toegekend. Voor het overige bevinden zich hier in de (directe) omgeving alleen maar voornamelijk vrijstaande woningen. In onderstaande overzichtsfoto is het plangebied met een oranje cirkel aangeduid.



Luchtfoto plangebied in zijn omgeving.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied heeft de gemeenteraad van Reeuwijk op 23 februari 1998 het bestemmingsplan "Plassen, Natuur- en Weidegebieden" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is bij besluit van 16 oktober 1998, kenmerk RGG/ARB/150166A gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Bij besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 juni 2001 is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden. Het perceel 's-Gravenbroekseweg 84 en 86 heeft hierin de bestemming "Wonen met recreatieve en natuurwaarden en Wonen (Wrn-W)", terwijl "d'Ouwe Stee" op nummer 80 de bestemmingen "Horeca" en "Horeca, zonder bebouwing H(z)" heeft. De gevraagde planontwikkeling is hiermede in strijd, omdat de op de plankaart aangegeven bouwsteden worden overschreden en één woning wordt gebouwd binnen de bestemming horeca zonder bebouwing. Voorts is de horecafunctie ingewisseld voor wonen.



Figuur 1: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan herziening relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de milieuaspecten, waaronder de watertoets. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevrage functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Het Groene Hart is in de Nota Ruimte aangeduid als een Nationaal Landschap. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Voor de nationale landschappen geldt dat per nationaal landschap ruimte geboden wordt voor ten hoogste migratiesaldo nul.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het rijk<sup>1</sup> een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB<sup>2</sup> vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

#### *Reeuwijk in haar omgeving*

De gemeente Reeuwijk ligt binnen het Nationale Landschap het Groene Hart. De gemeente vormt door haar ligging en de aanwezigheid van het plassengebied een vitaal onderdeel van het Groene Hart binnen de Deltametropool. Het Groene Hart speelt een belangrijke rol in het beleid dat erop gericht is om enerzijds de internationale concurrentiepositie te versterken en anderzijds het milieu en de leefbaarheid veilig te stellen. De gemeente is een belangrijk onderdeel van het open landschap met rust en ruimte binnen deze Deltametropool. Vanaf de A12 is dit open landschap duidelijk zichtbaar. Het Reeuwijkse plassengebied met aansluitend daaraan het Reeuwijkse Hout vervult een recreatieve functie voor de regio.

### 2.2 Provinciaal beleid/ Streekplan Zuid-Holland Oost

In het geldende streekplan Zuid-Holland Oost, vastgesteld op 12 november 2003, worden belangrijke punten uit het in de Nota Ruimte omschreven beleid uitgewerkt. Nadien hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 28 juni 2006 een partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost vastgesteld in verband met reparatie van de bebouwingscontouren. De provinciale uitgangspunten, zoals vastgelegd in 2003, zijn evenwel onveranderd gebleven. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is het streekplan van rechtswege aangemerkt als een provinciale Structuurvisie.

In het algemeen geldt dat in het streekplangebied Zuid-Holland Oost waardevolle en unieke landschappen liggen. Behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit is dan van belang en terughoudendheid met verdere verstedelijking het gevolg.

Als eerste structurerend element in het streekplangebied geldt een terughoudend beleid dat gevoerd wordt met betrekking tot het lokaliseren van nieuwe stedelijke functies. In het streekplangebied worden duidelijke grenzen getrokken. Behoud en ontwikkeling van zogenaamde groenblauwe waarden worden in het streekplangebied mogelijk gemaakt door dit

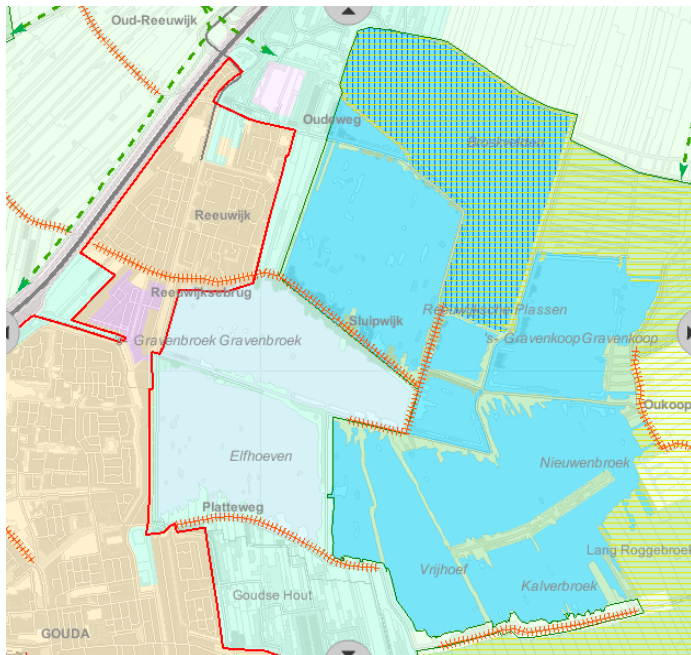
<sup>1</sup> Het document is van het ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

<sup>2</sup> De Ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met de concept AMvB.

te vrijwaren van nieuwe stedelijke functies. Deze dienen plaats te krijgen binnen door bebouwingscontouren omgeven gebieden. Het intensiveren van het gebruik van het stedelijke gebied staat voorop.

Een ander structurerend element in het provinciale beleid is dat in het groenblauwe raamwerk prioriteit wordt gegeven aan het handhaven en versterken van gebiedsspecifieke functies en van natuur- en landschapswaarden.

Het plangebied is niet binnen de rode contour opgenomen. Op de bij het streekplan behorende plankaart is het gebied aangeduid als "Water met natuurwaarden". De bebouwingslinten zijn als "Natuurgebied" aangeduid. De 's-Gravenbroekseweg is voorts aangeduid als "bebouwingslint met cultuurhistorische waarde".



Figuur 2: Uitsnede plankaart streekplan Zuid-Holland Oost.

### Visie op Zuid-Holland

In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het provinciaal bestuur voornemens om voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, vast te stellen. Deze komt in de plaats van de bestaande streekplannen. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040.

De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk- en landschappelijk netwerk. Deze toekomstige ruimtelijke inrichting versterkt de economische concurrentiepositie waarvoor duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid belangrijke pijlers zijn. Een goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus gelegen in een aantrekkelijk landschap en ruimte voor natuur zijn kenmerkend voor de provincie. Een brede landbouw is de drager van het landschap. Naar verwachting zullen Provinciale Staten de Visie in juni 2010 vaststellen.

### 2.2.1 Provinciale Nota Regels voor Ruimte

Bij brief van 26 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangegeven dat de inhoud van deze Nota als interim-beleid wordt aangehouden in verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, totdat Provinciale Staten de nieuwe Structuurvisie hebben vastgesteld. Op 24 juni 2009 hebben Provinciale Staten het Interimbeleid Wro vastgesteld.

De Nota Regels voor Ruimte vormt samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale belangen te beschermen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid met de bijbehorende opgave opgenomen. In de Nota Regels voor Ruimte is verwoord waaraan gemeentelijke en regionale plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken. Met deze regels wordt enerzijds een doelmatige vertaling van het algemene ruimtelijke beleid in gemeentelijke ruimtelijke plannen beoogd, anderzijds wordt

aangegeven hoe Gedeputeerde Staten met planbeoordeling willen omgaan. Bij afwijking van de regels uit het toetsingskader zal in beginsel niet worden ingestemd met (onderdelen van) het vastgestelde bestemmingsplan.

Voor het landelijk gebied is in de Nota Regels voor Ruimte nog bepaald dat (bestaande) burgerwoningen een maximale inhoud mogen omvatten van 650 m<sup>3</sup>, inclusief erfbebouwing. Ondergrondse bebouwing valt buiten deze norm.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan de Structuurvisie. In deze visie worden de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren vastgelegd. Deze beleidsuitgangspunten zullen ondermeer worden vertaald in de komende herzieningen van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied. Hierna wordt ingegaan op de Gebiedsvisie voor het Plassengebied. Deze visie is opgesteld ter voorbereiding van een integrale herziening van het bestemmingsplan. Het hoofdstuk wordt afgerond met het welstandsbeleid en duurzaamheid.

### **2.3.1 Structuurvisie**

Het college van burgemeester en wethouders heeft een structuurvisie opgesteld. De Structuurvisie is door de gemeenteraad op 27 april 2009 vastgesteld. In deze visie 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. Het is een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen van de gemeente.

Water vervult in Reeuwijk van oudsher een bepalende rol in het landschap. Het landschapsbeeld en de cultuurhistorische waarden van de onderscheiden landschapstypen dienen te worden behouden en versterkt. De Plas Broekvelden/Vettenbroek en de polder Oukoop zijn aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. Het gebied is van internationale betekenis voor de kleine zwaan en de smient en is tevens belangrijk voor overwinteraars. De Reeuwijkse Plassen zijn ook belangrijk als 'doorgangsgebied' voor veel trekvogels. Dit waardevolle natuurgebied wenst de gemeente te behouden en te versterken door ondermeer het opknappen van de eilanden, rietkragen en oeverstroken. Voor de Reeuwijkse Plassen wordt een herziening van het bestemmingsplan Plassen, Natuur- en weidegebieden voorgestaan.

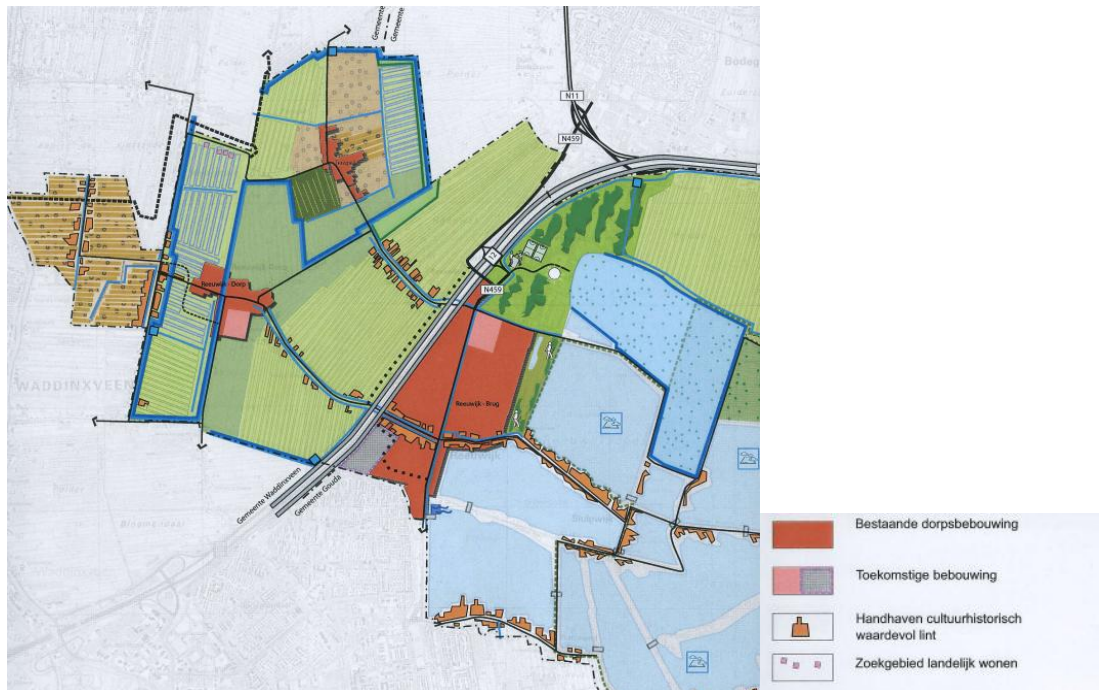
In deze visie zijn algemene uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de aanwezige lintbebouwing in het Plassengebied. In algemene zin kan worden gesteld dat bestaande woningen kunnen worden vervangen, waarbij ernaar dient te worden gestreefd om de omvang van de bebouwing niet te vergroten. In de bij de structuurvisie behorende analyse en toelichting is de volgende passage nog overgenomen voor het Plassengebied en de bebouwingslinten (citaat):

#### **Plassengebied**

Het gebied van de Reeuwijkse Plassen bestaat uit een aaneenschakeling van kleinere en grotere plassen omzoomd door bebouwingslinten of onbebouwde voor groot deel begroeide dijken en kades. Karakteristiek zijn de kleine eilandjes die de oorspronkelijke legakkers vormen. Deze plassen hebben grote landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. In de randzone van het plassengebied ligt aan de Oukoopsedijk nog een gebied dat een beeld geeft van een afgebroken vervening, met petgaten en legakkers, de 'Plas van Kruijt'. Deze plas is geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst. Een opvallend element is de watermolen langs de Enkele Wiericke.

#### **Bebouwingslinten**

In de gemeente Reeuwijk zijn diverse cultuur-historisch waardevolle bebouwingslinten, zoals het Oosteinde/Westeinde, Hoog- en Laageind, Nieuwdorperweg/ 's-Gravenbroekseweg, Oud-Reeuwijkseweg. In deze bebouwingslinten zijn veel monumentale boerderijen aanwezig, waarvan een aantal is beschermd als monument.



Figuur 3: Uitsnede plankaart Structuurvisie.

### 2.3.2 Gebiedsvisie Plassengebied

Burgemeester en wethouders van de gemeente Reeuwijk zijn voornemens om voor het plassengebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Ter voorbereiding hierop heeft de gemeente een Gebiedsvisie voor het Plassengebied opgesteld. De gebiedsvisie heeft tot doel om alle betrokken partijen op één lijn te krijgen en een eenduidige onderlegger vast te stellen voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Beleidsuitgangspunt voor wonen is om ruimte te bieden voor vernieuwing en uitbreiding van woningen en verblijven en (her)inrichting van percelen op basis van een heldere bebouwingsregeling. Voor het wonen wordt de geldende beleidslijn gehandhaafd. Het perceel 's-Gravenbroekseweg 84 en 86 ligt in de zone "Recreatiegebied met natuur- en landschapswaarden". Als beleidslijn worden de hier relevant zijnde onderdelen aangehouden:

- geen ruimte voor toename van het aantal reeds toegestane (zomer)woningen en recreatieverblijven.
- ruimte bieden voor vernieuwing en uitbreiding van bestaande woningen en (her)inrichting van percelen op basis van een heldere bebouwingsregeling.

Op basis van de Gebiedsvisie voor het Plassengebied wordt invulling gegeven aan het nieuwe bestemmingsplan. Het wonen en de verblijfsrecreatie zijn belangrijke functies in de linten rond deze plassen die ook in de toekomst een grote rol zullen blijven spelen. Door meer ruimte te bieden voor gebruik en bouwen worden mogelijkheden gecreëerd voor behoud en waar nodig herstel van doorzichten voor aanleg van natuurvriendelijke oevers en voor behoud van landschappelijke waarden.

Aan bestaande, legaal tot stand gekomen burgerwoningen met bij behorende erven en tuinen, wordt een bestemming Wonen (W) toegekend. In principe wordt aan alle woningen een afzonderlijk bouwvlak toegekend op basis van de bouwstede en bijbehorende regelgeving uit het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat het bouwvlak wordt afgebakend door:

- (het verlengde van) de voorgevelrooilijn;
- de lijn, evenwijdig aan en gelegen op en afstand van 20 m achter de voorgevelrooilijn;
- twee lijnen, haaks op (het verlengde van) de voorgevelrooilijn en gelegen op en afstand van 10 m van de bestaande zijgevellijnen.

Daarbij geldt dat de afstand tussen de grens van het bouwvlak en de oeverlijn in alle gevallen ten minste 5 meter dient te bedragen en de afstand van de grens van het bouwvlak tot de



zijerscheiding ten minste 2 m dient te bedragen. Er mag per bouwvlak maximaal 1 woning worden gerealiseerd.

De basisregeling bevat onder andere de volgende elementen:

- respecteren en legaliseren van bestaande, legaal tot stand gekomen bebouwing;
- volledige vernieuwbouw is mogelijk;
- woningen, gelegen in het bebouwingslint hebben een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- in de bebouwingslinten langs de plassen mag per woning daarnaast maximaal 15 m<sup>2</sup> aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig zijn met een hoogte lager dan 2 meter ten behoeve van botenhuizen, bergkisten, vlonders etc.

Uitgaande van deze elementen heeft de basisregeling (voor nieuw te bouwen woningen) de volgende inhoud:

Bebouwingslinten rond de voorste de plassen:

- woningen (inclusief bijgebouwen met een hoogte van 2 m en hoger) waarvan de maximale inhoud minder bedraagt dan 575 m<sup>3</sup> mogen bij recht worden uitgebreid tot maximaal 575 m<sup>3</sup>;
- per woning zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een hoogte lager dan 2 m tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>.

### **2.3.3 Welstandsbeleid**

In de gemeentelijke Welstandsnota zijn criteria vastgelegd voor gebiedsindeling, gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten van Reeuwijk. Het gaat hier om de volgende gebieden:

- de kernen;
- landelijk gebied;
- lintbebouwing bijzondere waarden.

Het gebied 'lintbebouwing bijzondere waarden' betreft lintbebouwing met bijzondere landschappelijke kwaliteiten. Deze bebouwingslinten liggen verspreid in heel Reeuwijk, in zowel het landelijk gebied als in de kernen. De 's-Gravenbroekseweg is helemaal als zodanig aangeduid. Het bouwplan zal voldoen aan de in de Nota vastgestelde criteria.

### **2.3.4 Duurzaamheid**

Om een duurzaam woongebied te realiseren zijn een aantal principes en aandachtspunten gegeven. Uitgangspunt voor duurzaamheid is het in 2005 door het college van Reeuwijk vastgestelde 'regionale beleidskader Duurzaam Bouwen 2005-2010' met als doel duurzaam bouwen en duurzaam onderhoud en renovatie te stimuleren. Het beleidskader beoogt een regionale aanpak binnen de deelnemende gemeenten, bestaande uit een gedeeld ambitieniveau, procedure en instrumentarium.

Het college heeft tegelijk met het vaststellen van het beleidskader Duurzaam Bouwen de keuze voor instrument GPR gebouw goedgekeurd. GPR gebouw is een gebruiksvriendelijk software pakket, dat gebruikt kan worden door projectontwikkelaars en architecten om de duurzaamheid van woningen, kantoren of scholen te beoordelen. De aspecten energieverbruik, materiaalgebruik, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit worden door het programma beoordeeld en krijgen een cijfer tussen nul en tien. Door eigenschappen van het gebouw te wijzigen, kan een lagere of hogere score worden behaald. Met behulp van GPR krijgt een project een duidelijk duurzaamheidscijfer. Als een woning exact wordt gebouwd naar het Bouwbesluit, behaalt het een score van vijf op alle aspecten. In regionaal verband is gekozen om als basiswaarde te kiezen voor een score van zes-en-een-half. Deze score is vergelijkbaar met het nationaal pakket duurzaam bouwen.

Met het actieve ambitieniveau verplicht de regio Midden-Holland zich tot uitvoering van de landelijk gestelde voorwaarden voor het behalen van dit niveau. Hiermee wordt een stap verder gedaan dan de verplichtingen in het Bouwbesluit. Voor de te hanteren Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geldt daarbij onverminderd een aanscherping met 10% van de landelijke norm. Per 1 januari 2006 is de norm voor woningen voor deze regio daarmee 0,72.

## **2.4 Conclusie**

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid, omdat er geen extra woningen worden gerealiseerd buiten het stedelijke gebied.

Op de streekplankaart is het gebied buiten de zogenaamde rode contour gelegen. De planopzet is evenwel zodanig gekozen dat verrommeling van het cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint wordt tegen gegaan. Het plan geeft een kwaliteitsimpuls aan het bebouwingslint. Woningbouw op onderhavige locatie past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. De afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn acceptabel, omdat alleen sprake is van een gewijzigde situering van de bouwsteden. De woningen worden op een landschappelijke wijze ingepast, zodanig dat de cultuurhistorische structuur van het bebouwingslint wordt versterkt.

## **3. Planbeschrijving**

### **3.1 Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving**

De Reeuwijkse en Sluipwijkse plassen zijn ontstaan in de loop van de 18e en 19e eeuw. Destijds werd serieus begonnen met het afturven, dat wil zeggen het afgraven van de bovenste laag van het veen. Deze werd gedroogd en de zo ontstane turf werd gebruikt voor het verwarmen van de huizen en voor de industrie.

Door het steeds dieper afgraven van het veen kwam men al snel beneden het grondwaterpeil en moest men met een baggerbeugel graven. Dit is een lange stok van 5 meter waaraan een ijzeren beugel zit, waar een net in hangt welke het water doorlaat, maar waar het bezinksel (veen) in blijft hangen. Hierdoor ontstonden de plassen. Aan het eind van de negentiende eeuw vond men de plassen een bedreiging vormen voor de omliggende polders en werden er plannen gemaakt om de plassen droog te leggen. Gelukkig heeft men dit plan terzijde gelegd dankzij de inzet van de Goudse en Reeuwijkse natuurbescherming en watersporters.

De in totaal 13 plassen worden gescheiden door smalle kleine weggetjes en kades die beplant zijn met hoofdzakelijk elzen, wilgen, populieren, essen en berken. Vroeger werden de wilgen geknot door de boeren. Zij gebruikten het wilgenhout voor oeverbescherming en bonenstaken. Ook werden de wilgentenen gebruikt om manden, fuiken en eendenkooien van te vlechten. Van de wilgenstammen werden klompen gemaakt. Tegenwoordig wordt het knotten veelal door vrijwilligers gedaan. Op deze manier is er veel van het oude landschap in takt gebleven en daar waar nodig verbeterd.

De kadastrale percelen ten zuiden van de 's-Gravenbroekseweg in Reeuwijk hebben, inclusief de nieuwe ontsluitingsstructuur, in de nieuwe situatie een totale oppervlakte van circa 1.850 m<sup>2</sup> (kadastraal bekend gemeente Reeuwijk, sectie C, nrs. 2696 en 2695 gedeeltelijk). (Dit is exclusief het bestaande perceel 's-Gravenbroekseweg 80.) Hier is sprake van bewoning langs een ontginningas. In westelijke richting ligt op korte afstand Reeuwijk Brug. In oostelijke richting ligt op ruim een kilometer de kern Sluipwijk. Achter het perceel aan de plas 'Gravenbroek ligt nog een bouwstede voor een woning. De huidige twee-onder-éénkap woning zal binnenkort worden gesloopt, omdat de woningen in een vervallen bouwtechnische staat verkeren.

Op grond van de bestemming zijn binnen de bouwstede twee woningen toegestaan. Bij de planopzet is gekozen voor "vaste" bouwsteden met het oog op het beschermen van aanwezige natuur- en landschapswaarden. Dat wil zeggen dat, uitgaande van het bestaande hoofdgebouw, is vastgelegd binnen welke afstand van de voorgevel en zijgevels bebouwing mag plaatsvinden. Buiten deze bouwstede is geen bebouwing toegestaan. Voor een woning is de bouwstede bepaald op 10 meter vanaf beide zijgevels en 20 meter naar achteren vanaf de voorgevel. Er dient in ieder geval een afstand van 2,0 meter tot de erfgrans en 5,0 meter tot de oeverlijn aangehouden te worden. Er is geen mogelijkheid opgenomen om de bouwstede zelf geheel te verplaatsen. De bestaande bouwstede op nummer 80 wordt alleen van bestemming gewijzigd.

### **3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten**

De (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en uitgangspunten zijn in algemene zin vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Een integrale herziening van dit bestemmingsplan wordt momenteel voorbereid. Ten behoeve hiervan is een Gebiedsvisie Plassengebied opgesteld. Deze visie dient als input voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan speelt hierop al in.

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het naar achteren verplaatsen van één bouwstede acceptabel, omdat hiermede de doorzichten naar de Plassen worden hersteld. De voorste woning wordt zodanig op de 's-Gravenbroekseweg georiënteerd dat de voorgevelrooilijn in lijn komt te liggen met de bestaande voorgevelrooilijnen van de aan weerszijden gelegen panden aan de 's-Gravenbroekseweg 80 en 88. Hiermede wordt de natuurlijke ritmiek niet meer

verstoord. Voorts komt de woning beter op de kavel te staan. Hiermee is in eerdere gevallen (Lecksdijk 6 en Platteweg 49-1) ook planologische medewerking aan verleend. Voor een soortgelijke aanpassing van de bouwstede is eveneens eerder dit jaar al een bestemmingsplanherziening in gang gezet voor de verplaatsing van een bouwstede aan de 's-Gravenbroekseweg 27 en 75.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn gericht op het behouden van een vloeiende overgang naar de aan weerszijden gelegen woningen enerzijds en de daarachter gelegen woning en waterplas anderzijds. Het uitgangspunt is ook hier een heldere ruimtelijke opbouw met een architectuur die past binnen de totaalsfeer van het gebied. Het beeld dat nagestreefd wordt is een overwegend landelijk en dorpsbeeld. Voorts wordt voorzien in het graven van extra water, zodat de Plas rechtstreeks bereikbaar is. Dit heeft bovendien als voordeel dat de doorzichten blijvend zullen zijn.

*De bestaande woningen vanaf de 's-Gravenbroekseweg en de naastgelegen (geplande) toegang.*



*Het parkeerterrein van het voormalige restaurant.*

*De sloot naast de woning, die zal worden verbreed met een verbinding naar de Plassen.*

### **3.3 Ruimtelijke en functionele structuur**

Het plangebied ligt aan het lint van de 's-Gravenbroekseweg. Langs deze weg is voornamelijk aan weerszijden hiervan lintbebouwing aanwezig. De ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied blijft hetzelfde, omdat de oorspronkelijke structuur wordt gerespecteerd, met dien verstande dat nu twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De ontsluiting vindt vanaf de 's-Gravenbroekseweg plaats.

Tussen beide woningen wordt een binnenhaven aangelegd, zodat er een directe vaarverbinding ontstaat naar de Reeuwijkse Plassen. De inhoud van beide woningen wordt niet meer dan 575 m<sup>3</sup> per woning. De goothoogte van de woningen is bepaald op 3,5 meter, terwijl de bouwhoogte 8 meter kan worden. De nieuwe situatie van het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: nieuwe situatie plangebied. De bebouwing op nummer 80 blijft ongewijzigd.

### 3.4 Verkeer en parkeren

De woningen 84, 86 en de daarachter gelegen woning op nummer 82-1 worden ontsloten door middel van een gezamenlijke inrit, waarvoor een erfdienstbaarheid is gevestigd. De 's-Gravenbroekseweg is ter plaatse een 30 km/uur zone en heeft een functie van wijkontsluiting. Voorts heeft de weg een recreatieve functie voor met name het fietsverkeer door de Reeuwijkse Plassen. Vanaf hier begeeft men zich in westelijke richting naar Reeuwijk Brug. In oostelijke richting is de kern Sluipwijk, Hogebrug, Driebruggen en Hekendorp bereikbaar. In Sluipwijk ligt een bushalte (buurtbus) van Connexion met een busverbinding naar Reeuwijk Brug. Via een overstap in Reeuwijk is het NS station van Gouda bereikbaar. In het plangebied zullen voor de nieuw te bouwen woningen per woning op eigen terrein overeenkomstig de ASVV 2004 minimaal twee parkeerplaatsen worden aangelegd. De parkeersituatie voor de woning op nummer 80 wordt niet gewijzigd.

## 4. Milieu, water, archeologie, landschap en natuur

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Dit zijn de aspecten:

- milieuzonering;
- wegverkeerslawaaai;
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- watertoets;
- archeologie;
- landschap;
- flora en fauna.

Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van deze planontwikkeling.

### 4.1 Milieu

De te behandelen vermeldde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

#### 4.1.1 Milieuzonering

In de (directe) omgeving zijn geen milieubelastende activiteiten van derden. De (ver)nieuwbouw van twee woningen geeft daarom geen beperkingen vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit), zodat er vanuit de Wet milieubeheer hiertegen geen bezwaren zijn.

#### *Conclusie*

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor nabijgelegen milieubelastende activiteiten.

#### 4.1.2 Wegverkeerslawaaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied (binnen een zone van 200 meter) is alleen de 's-Gravenbroekseweg. Op deze weg is ter plaatse de maximum snelheid 30 km/h. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek niet nodig.



In het kader van het Bouwbesluit zal indien nodig nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit onderzoek zal te zijner tijd in het kader van de aanvraag om bouwvergunning om advies worden voorgelegd aan de Milieudienst Midden-Holland.

#### *Conclusie*

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

#### **4.1.3 Bodem**

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de 13 gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Reeuwijk, nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij bouwvergunningen.

Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij bouwvergunningen.

Bij reguliere bouwvergunning dient in beginsel altijd een onderzoeksrapport te worden overlegd door aanvrager. In verband hiermede is mede ten behoeve van dit bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd door Geofox Lexmond B.V. te Bodegraven (rapportnr. 20092045/MRU van 17 november 2009, bijlage 1). Uit de resultaten van dit onderzoek valt af te leiden dat op de onderzoekslocatie een ophooglaag met zand aanwezig is, waarin bijmengingen met bodemvreemde materialen in de vorm van puin en baksteen voorkomen. Uit het chemisch onderzoek blijkt dat deze ophooglaag heterogeen sterk verontreinigd is met lood, zink en PAK. De zandlaag blijkt eveneens licht tot matig verontreinigd te zijn met diverse zware metalen en PAK en plaatselijk met minerale olie. In de venige boven- en ondergrond van het overige terreindeel worden hooguit licht verhoogde gehalten aan diverse metalen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met vluchtige aromaten aangetroffen. De omvang van de sterk verontreinigde zandlaag bedraagt circa 250 m<sup>3</sup>. Er is sprake van meer dan 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond en als zodanig betreft het hier een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming.

In verband hiermede zal na overleg met het bevoegd gezag een saneringsplan worden opgesteld, dat ter goedkeuring wordt aangeboden aan het bevoegde gezag (volstaan kan worden met een zogenaamde BUS-melding). Vanuit milieuhygiënisch oogpunt levert het gebruik van de locatie geen beperkingen op voor het oprichten van de gevraagde woningbouw, nadat de verontreiniging is verwijderd.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

#### *Conclusie*

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied, nadat een bodemsanering heeft plaatsgevonden overeenkomstig het door het bevoegde gezag goedgekeurde BUS-melding.

#### **4.1.4 Luchtkwaliteit**

##### Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

2. Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden en plandrempels.

Tabel 1: Grenswaarden en plandrempels

Stof	Type norm	Grenswaarden		Plandrempeel NO <sub>2</sub>		
		Max. aantal overschrijdingen per jaar	Concentratie (µg/m <sup>3</sup> )	Jaartal	Jaargem. (µg/m <sup>3</sup> )	Uurgem. (µg/m <sup>3</sup> )
NO <sub>2</sub>	Jaargemiddelde		40	2007	46	230
	Uurgemiddelde	18	200	2008	44	220
				2009	42	210
PM <sub>10</sub>	Jaargemiddelde		40			
	24-uursgemiddelde	35	50			
Benzeen	Jaargemiddelde		5			
SO <sub>2</sub>	24-uursgemiddelde	3	125			
	Uurgemiddelde	24	350			
CO	8-uursgemiddelde		10.000			
Lood	Jaargemiddelde		0,5			

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

#### Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekende mate (afgekort NIBM).

#### AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling "niet in betekende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door



berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven<sup>3</sup>.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

#### Project is NIBM

Het plan omvat de vervanging van twee woningen en een bestemmingswijziging van één perceel naar wonen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

#### *Conclusie*

De vernieuwbouw van twee woningen valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

### **4.1.5 Externe veiligheid**

#### Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

#### Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

#### Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

---

<sup>3</sup> Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Stcrt. 2007, 218).

### Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

### Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hoogdruk gasleidingen geldt als vigerende wetgeving de circulaire buisleidingen uit 1984. Op dit moment wordt de circulaire herzien door het RIVM. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

### Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

### Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart zijn in de omgeving van de 's-Gravenbroekseweg ter hoogte van de planlocatie binnen straal van 300 meter geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 5: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

### Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied.

## **4.2 Watertoets**

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

In het Kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21e eeuw (2000) heeft het Rijk het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet

afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

### **Nationaal Waterplan "Een veilig leefbare delta, nu en in de toekomst"**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan verschijnt eens in de zes jaar. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

### **Waterbeleid voor de 21e eeuw**

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en waterkwaliteit en ecologie (KRW), en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Onder regie van de provincie is door de waterbeheerder de Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland (2003) opgesteld. Hierin is een ruimtelijke invulling gegeven aan de wateropgave van WB21.

### **Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland**

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

### Waterbeheerplan Rijnland

Op 2 maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Rijnland een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland 2006-2009" vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem én het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in "Waterwerk Rijnland 2006-2009" bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. Rijnland is op meerdere manieren bezig om bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekeninghoudend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd als dat niet het geval is (op orde krijgen). Anderzijds wordt er voor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen het watersysteem blijft voldoen (op orde houden).

### Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009

De "Keur 2006 en 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 (gebods- 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.

Het hoogheemraadschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren). Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert het hoogheemraadschap de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten wordt gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

#### Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is momenteel in gebruik als woondoeleinden. Het achterste gedeelte is in gebruik geweest als parkeerterrein van het horecabedrijf. In de nieuwe situatie wordt de functie gewijzigd in alleen wonen. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd, wanneer meer dan 500 m<sup>2</sup>, maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak wordt aangelegd. In casu neemt het verhard oppervlak in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie af, zodat geen watercompensatie nodig is. Een onderverdeling van het plangebied is hieronder in een tabel (exclusief het perceel 's-Gravenbroekseweg 80, omdat hier uitsluitend sprake is van een functiewijziging) weergegeven.

Tabel 2: overzicht bebouwd en onbebouwd oppervlak plangebied percelen 84 en 86.

Omschrijving	Bestaand in m <sup>2</sup>	Totaal m <sup>2</sup> bestaand	Nieuw in m <sup>2</sup>	Totaal m <sup>2</sup> nieuw
<u>bebouwd en onbebouwd</u>				
Woningen en bijgebouwen	107		200	
Overige verharding	280		280	
Subtotaal	387		480	
<i>Subtotaal verhard</i>		387		480
<u>Onbebouwd onverhard</u>				
Tuin c.a.	1.392		985	
Water	71		385	
subtotaal	1.463		1.370	
<i>Subtotaal onverhard</i>		1.463		1.370
<b>Totaal oppervlakte perceel</b>		<b>1.850</b>		<b>1.850</b>

De nieuw te bouwen woningen zullen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen.

De (nieuwe) watergangen in het plangebied maken onderdeel uit van deze planherziening. Hiervoor is inmiddels een keurvergunning verleend bij besluit van 16 november 2009 (nummer V.47108). Onderzocht wordt om een deel van de oevers natuurvriendelijk in te richten.

#### Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen woningbouwontwikkeling.

### 4.3 Archeologie

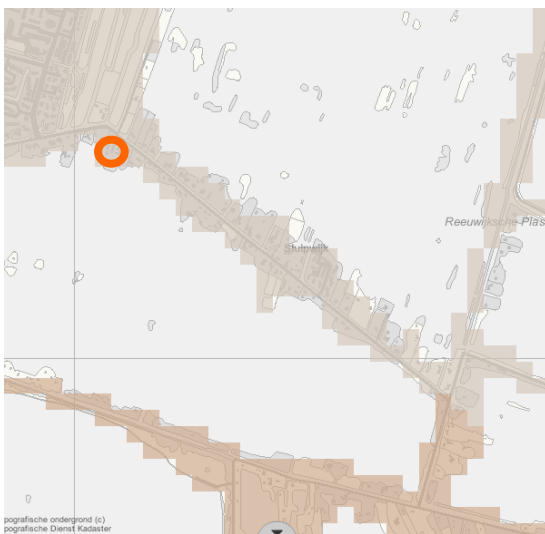
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

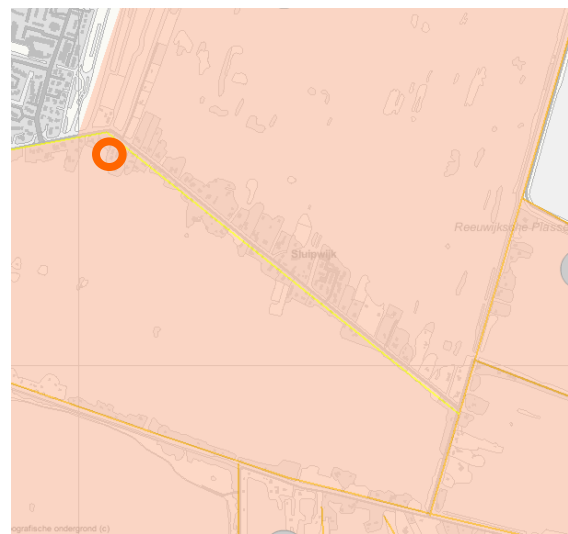
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een lage trefkans op archeologische sporen is (figuur 6).



Figuur 6: Waardekaart archeologie provincie Zuid-Holland.






Figuur 7: Waardekaart landschap provincie Zuid-Holland.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart zijn de historisch geografische elementen nog in kaart gebracht op basis van historisch kaartmateriaal. Hierbinnen is een splitsing gemaakt tussen kaarten uit de periode 1614-1696 en de kadastrale minuten van 1825-1830. Voor beide perioden zijn alle percelen in kaart gebracht die in deze periode als bebouwd waren. De bebouwing bevindt zich langs de ontginningsassen. Aan deze zones is in tegenstelling tot de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur een hogere archeologische verwachting voor bewoningssporen toegekend die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Reeuwijk. De percelen 's-Gravenbroekseweg 80, 84 en 86 zijn hierin aangeduid als "historische bebouwing" (zie oranje rechthoek in figuur 8).

De kans op archeologische sporen wordt desondanks laag ingeschat, omdat de twee te slopen woningen dateren uit de jaren vijftig van de vorige eeuw. Op deze planlocatie wordt daarom weinig tot geen archeologie verwacht. In verband hiermede is verder onderzoek naar archeologie achterwege gelaten. Wanneer onverhoopt tijdens het bouwrijp maken toch archeologische sporen worden gevonden, dan zullen verdere bodemingrepen onder archeologische begeleiding plaatsvinden, nadat dit is gemeld aan het bevoegd gezag.

De bestaande woningen zijn van eenvoudige architectuur en hebben geen enkele cultuurhistorische waarde. Evenmin komen de woningen voor op inventarisatielijst de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.



-  zone met (resten van) historische bebouwing
-  historische bebouwing (van oudere kaarten 16e/17e/18e eeuw)
-  historische bebouwing (kadastrale minuut)

Figuur 8: gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart.

#### Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

#### 4.4 Landschap

Het plangebied is gelegen in het nationale landschap Het Groene Hart. In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek van de provincie Zuid-Holland (2007) is het gebied getypeerd als veenontginningsgebied met hoge landschappelijke waarden. Het landschap van de veenontginningen is in beginsel gevormd in de Middeleeuwen toen de Hollandse en Utrechtse 'wildernissen' systematisch werden ontgonnen. Waar het veen vanaf de 16<sup>de</sup> eeuw op grote schaal werd weg gegraven tot onder de waterspiegel ontstonden veenplassen, zoals de Reeuwijkse Plassen. De Plas Broekvelden is aangeduid al 'bebouwd oppervlak/industrie/ delfstoffenwinning (na 1850).' De overige plassen zijn aangeduid als 'veenplas'.

Rond Oud-Reeuwijk en Reeuwijk-Dorp is de mate van aantasting en verstoring groter, vooral als gevolg van de A12. Het 'waterstadium' in de ontwikkeling van het landschap, als gevolg van de vervening, is met de Reeuwijkse Plassen hoog gewaardeerd. Met name door het bewaard blijven van de oorspronkelijke poldergrenzen is een zeer karakteristiek geheel van watervlaktes, omzoomd door begroeide kades ontstaan. De landschappelijke waarden van de plassen zelf zijn – met uitzondering van de Plas Broekvelden – als hoog gewaardeerd (figuur 7).

De percelen maken onderdeel uit van een (bebouwings)lint op de kades en dijken tussen de Reeuwijkse Plassen. De voorgenomen vernieuwbouw vervangt de bestaande bebouwing, zodat er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke uitgangspunten. De aanwezige kwaliteiten worden juist verbeterd en waar nodig versterkt, omdat enerzijds de zichtlijnen naar de Plassen worden hersteld en anderzijds er extra water wordt gerealiseerd tussen de woningen. De woningbouw wordt zodanig ingericht dat het dorpse beeld een duidelijke kwaliteitswinst met zich meebrengt. Voorts zullen de twee nieuw te bouwen woningen op een landschappelijke wijze worden ingepast.



De achterzijde van de woningen 84 en 86. Een verrommeld beeld dat wordt hersteld door nieuwbouw.

#### Conclusie

De landschappelijke waarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan onderhavige planontwikkeling.

#### 4.5 Natuurwaarden/ Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het gebied Broekvelden/ Vettenbroek, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Vogelrichtlijn. Dit aangewezen Natura 2000-gebied ligt op een afstand van tenminste circa 800 meter van het plangebied. Gelet op de natuurwetgeving dient in beginsel een Habitattoets te worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de versturende effecten op de SBZ-Broekvelden/ Vettenbroek zoals veranderde geluidsbelasting, lucht-, water- en bodemverontreiniging en verstoring door mensen en licht tijdens de aanleg. Gelet evenwel op het feit dat de woningen niet direct grenzen aan het Natura 2000-gebied en er sprake is van vervangende nieuwbouw worden er uit dien hoofde geen beperkingen opgelegd aan deze planontwikkeling.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavige planontwikkeling, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zoals hiervoor gesteld grenst de planlocatie niet direct aan een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Bovendien is het plangebied zelf volledig gecultiveerd (woningen met achtertuin). Het omliggende groen wordt niet aangetast. Gelet op deze omstandigheid kan met een aan

zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden gesteld dat het niet aannemelijk is dat door de herbouw van een woning de eventueel aanwezige waarden worden verstoord, zodat een natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of 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. Wanneer onverhoopt toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

#### *Conclusie*

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwontwikkeling.



*De Plas 's-Gravenbroek.*



*Achter het riet woonbebouwing aan de Plas.*

## **4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten**

### **4.6.1 Kabels en leidingen**

In het plangebied liggen behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting hier geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.



## 5. Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

### 5.2 Plankaart

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

### 5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

#### 5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

##### Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### 5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

##### *Bestemmingsomschrijving*

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

##### *Bouwregels*

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

##### Artikel 3 Water

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn als 'Water' bestemd.

#### Artikel 4            Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen en de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. De bestaande woning is met een specifiek bouwaanduiding opgenomen. Buiten het bouwvlak worden in beperkte mate bouwwerken toegestaan van maximaal 15 m<sup>2</sup> en 2 meter hoog, bedoeld voor bijvoorbeeld botenhuizen, steigers, vlonders en bergkisten. De interne ontsluiting is met de aanduiding 'weg' opgenomen, zodat deze niet voor andere doeleinden kan worden gebruikt.

### **5.3.3    Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

#### Artikel 5            Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

#### Artikel 6            Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

#### Artikel 7            Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. Lid 7.2 bevat de zogenaamde "toverformule", door middel waarvan ontheffing van de algemene gebruiksverboden kan worden verleend.

#### Artikel 8            Algemene ontheffingsregels

Het artikel 'Algemene ontheffingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door Burgemeester en Wethouders te verlenen ontheffing kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen.

#### Artikel 9            Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de ontheffingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden. Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen verplaatsen binnen het bouwperceel.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

#### Artikel 10          Algemene procedureregels

In de 'Algemene procedureregels' is voor ontheffingen een verwijzing opgenomen naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

### 5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

#### Artikel 11 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

#### Artikel 12 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

## 5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling.

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De woningbouwontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waarin verhaal van planschade wordt geregeld. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Initiatiefnemer heeft met eigenaren/ bewoners van de 's-Gravenbroekseweg 80 en 88 overleg gehad.

### **6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Het vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gezien de geringe omvang in planologisch opzicht van ondergeschikt belang. Daarom is afgezien van vooroverleg met de provincie Zuid-Holland en de VROM inspectie, regio Zuid-West.

Het hoogheemraadschap heeft bij besluit van 16 november 2009 al een keurvergunning verleend. Vervolgens is aan het hoogheemraadschap van Rijnland in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro nog een advies gevraagd. Naar aanleiding hiervan zijn er geen opmerkingen meer ontvangen.

## **Bijlagen**

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Verkennend bodemonderzoek van Geofox Lexmond te Bodegraven van 17 november 2009.