

## Gemeente Reeuwijk

### Bestemmingsplan Nieuwdorperweg 29b, Reeuwijk-Brug



IDN: NL.IMRO.0595.Nwdorperweg29J10-BP80

Datum: 6 september 2010  
Versie: 04  
Status: vaststelling  
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 in zijn omgeving .....	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.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid.....	7
2.3.1	Structuurvisie .....	7
2.3.2	Voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Zoutman e.o.” .....	8
2.3.3	Ontwerpbestemmingsplan Rondweg Reeuwijk-Brug .....	9
2.3.4	Welstandsbeleid.....	10
2.3.5	Duurzaamheid.....	10
2.4	Conclusie .....	11
<b>3.</b>	<b>Planbeschrijving .....</b>	<b>12</b>
3.1	Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving.....	12
3.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten .....	13
3.3	Ruimtelijke en functionele structuur .....	13
3.4	Landschappelijke inpassing .....	13
3.5	Verkeer en parkeren .....	14
<b>4.</b>	<b>Milieu en overige aspecten .....</b>	<b>16</b>
4.1	Milieu.....	16
4.1.1	Milieuzonering.....	16
4.1.2	Wegverkeerslawaaï.....	18
4.1.3	Bodem.....	19
4.1.4	Luchtkwaliteit .....	20
4.1.5	Externe veiligheid.....	21
4.2	Watertoets.....	23
4.3	Archeologie.....	27
4.3.1	Bureauonderzoek archeologie.....	28
4.4	Landschap .....	29
4.5	Natuurwaarden/ Flora- en fauna .....	29
4.5.1	Flora- en faunatoets.....	29
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten .....	30
4.6.1	Kabels en leidingen.....	30
<b>5.</b>	<b>Juridische planbeschrijving .....</b>	<b>31</b>
5.1	Algemeen.....	31
5.2	Plankaart.....	31
5.3	Planregels.....	31
5.3.1	Inleidende regels .....	31
5.3.2	Bestemmingsregels .....	31
5.3.3	Algemene regels.....	32
5.3.4	Overgangs- en slotregels.....	32
5.4	Handhaving bestemmingsplan .....	33
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>34</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro .....	34
	<b>Bijlagen.....</b>	<b>35</b>

# 1. Inleiding

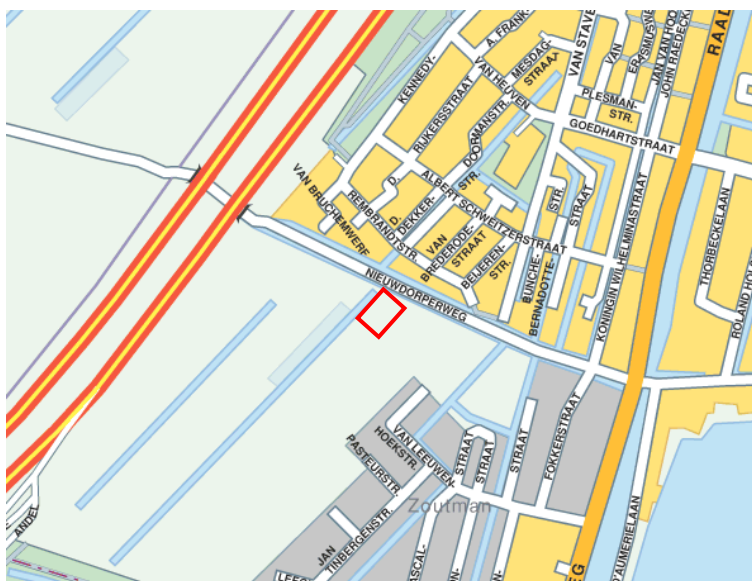
## 1.1 Aanleiding

Aan de Nieuwdorperweg 29b was tot enkele jaren geleden een varkensmesterijbedrijf gevestigd. Een gedeelte van het achterterrein is nu nog in gebruik voor de sierteeltsector. Deze bedrijfsactiviteit wordt binnenkort beëindigd, omdat het perceel enerzijds te klein is voor een volwaardige bedrijfsuitvoering en anderzijds sierteeltactiviteiten dienen plaats te vinden in het boomteeltconcentratiegebied. Een functiewijziging naar wonen ligt voor de hand, omdat het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour. Zo is twee jaar geleden al een woning gebouwd aan de Nieuwdorperweg 29a, nadat hiervoor een procedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) was doorlopen. De eigenaar van het aangrenzende perceel heeft het voornemen om de aanwezige bedrijfsbebouwing en verouderde woning aan de Nieuwdorperweg 29b te slopen om dit hele perceel vier nieuwe vrijstaande woningen te realiseren ter versterking van het bebouwingslint in de bebouwde kom. Een herziening van het bestemmingsplan is hiervoor noodzakelijk, omdat woonbebouwing niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied". Voor het mogelijk maken van het oprichten van vier woningen is onderhavige herziening opgesteld.

## 1.2 Ligging plangebied in zijn omgeving

De planlocatie ligt in een deelgebied dat in westelijke richting wordt begrensd door de rijksweg A12. Ten oosten hiervan ligt de Zoutmansweg. De Nieuwdorperweg vormt de noordgrens terwijl de zuidgrens wordt bepaald door het stedelijke gebied van de gemeente Gouda (de woonwijk Plaswijck).

Het oostelijke gedeelte van dit plangebied heeft voornamelijk een bedrijvenbestemming voor de lokale markt. Het westelijke gedeelte tot de rijksweg A12 is (nog) een open landschap met lintbebouwing langs de Nieuwdorperweg. De buiten de planlocatie gelegen gebieden (ten noorden van de Nieuwdorperweg en ten zuiden van de gemeentegrens met Gouda) zijn ingericht als woongebieden. In de luchtfoto (volgende bladzijde) is het plangebied zelf met rode omlijning aangeduid. Ter plaatse zullen vier woningen worden gerealiseerd (een voor- en drie achterwoningen). (De vorig jaar gerealiseerde woning aan de Nieuwdorperweg 29a wordt in dit bestemmingsplan niet meegenomen.) De woningen zijn bereikbaar door middel van een bestaande interne ontsluiting en een brug over de aanwezige watergang tussen de Nieuwdorperweg en het plangebied. Aan weerszijden (ten oosten en ten westen) van het perceel liggen eveneens verspreid staande woningen.



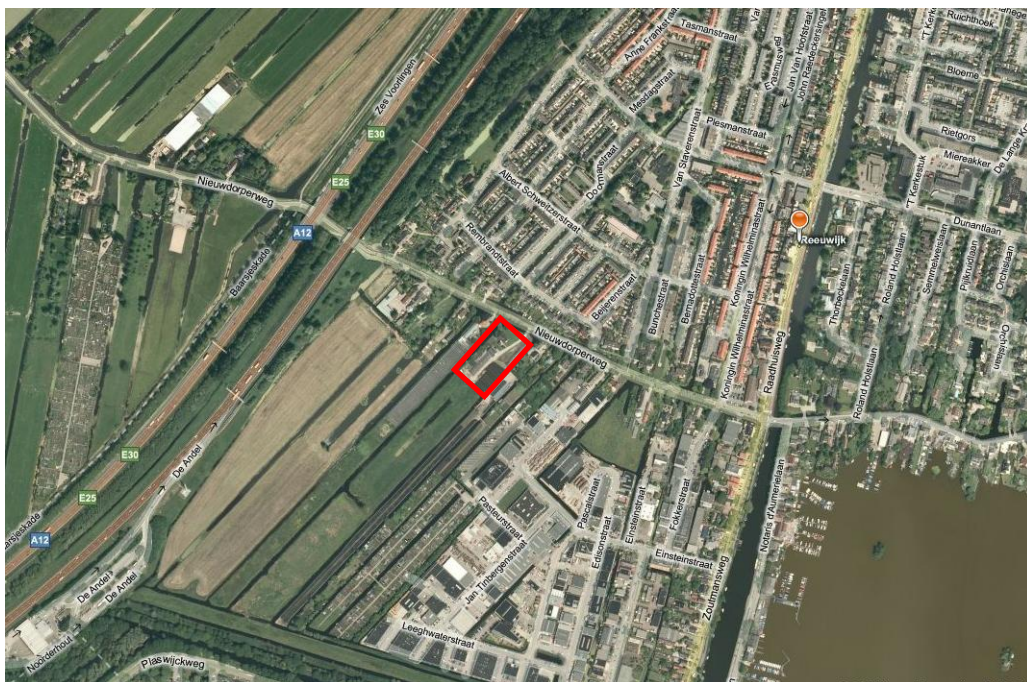
Figuur 1: plattegrond plangebied in zijn omgeving.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor dit deel van het grondgebied van de gemeente Reeuwijk vigeert het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Reeuwijk op 30 oktober 1972 vastgesteld en bij besluit van 2 januari 1974 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Bij Koninklijk Besluit van 16 juni 1977 is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden. Het onderhavige perceel heeft hierin de bestemming "Agrarische doeleinden-A (Agrarisch produktiegebied)." De gevraagde woningbouwontwikkeling is hiermee in strijd, omdat geen bebouwing is toegestaan en het gebruik niet in overeenstemming is met de doeleindenomschrijving.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan 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.



Luchtfoto plangebied en omgeving.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende 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

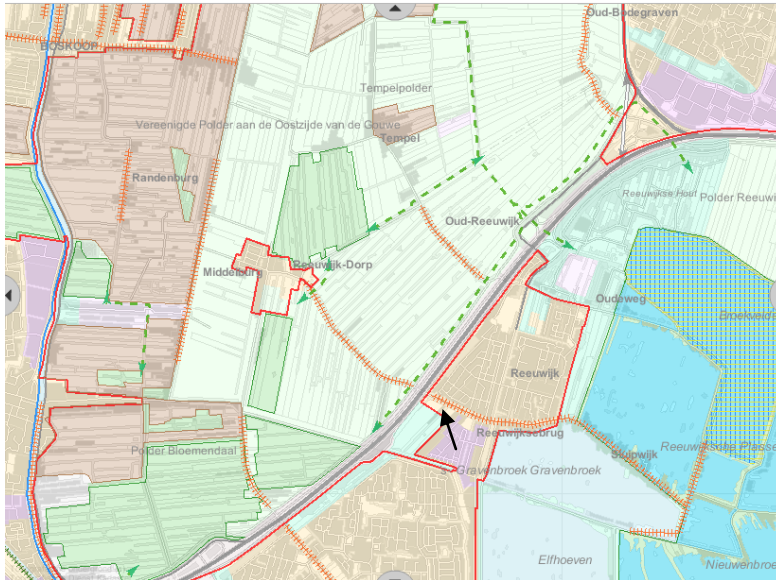
<sup>1</sup> Het document is van het ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

<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 binnen de rode contour opgenomen als 'stads- en dorpsgebied'. De Nieuwdorperweg is voorts aangeduid als "bebouwingslint met cultuurhistorische waarde".



Figuur 2: Uitsnede plankaart streekplan Zuid-Holland Oost.



In de uitwerking per beleidsveld stelt de provincie zich wat betreft ruimte voor wonen op het standpunt dat woningbouw binnen het stedelijke gebied niet meer afhankelijk is van een streekplanprogramma. Sturing vindt plaats door bebouwingscontouren. De nadruk ligt op kwaliteit en op een verantwoord ruimtebeslag. Doel is aan de vraag naar woonruimte te voldoen zonder het verstedelijkte gebied buiten de contouren uit te breiden. Het gehele perceel ligt binnen de bebouwingscontour (zie figuur 3). De bebouwing op onderhavige locatie is gelegen in het bestaand binnenstedelijk gebied. Deze inbreiding voldoet dan ook aan het provinciale beleid.

Figuur 3: uitsnede bebouwingscontour.

#### Visie op Zuid-Holland

In verband met de 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. Provinciale Staten hebben de Visie op 2 juli 2010 vastgesteld.

### 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.

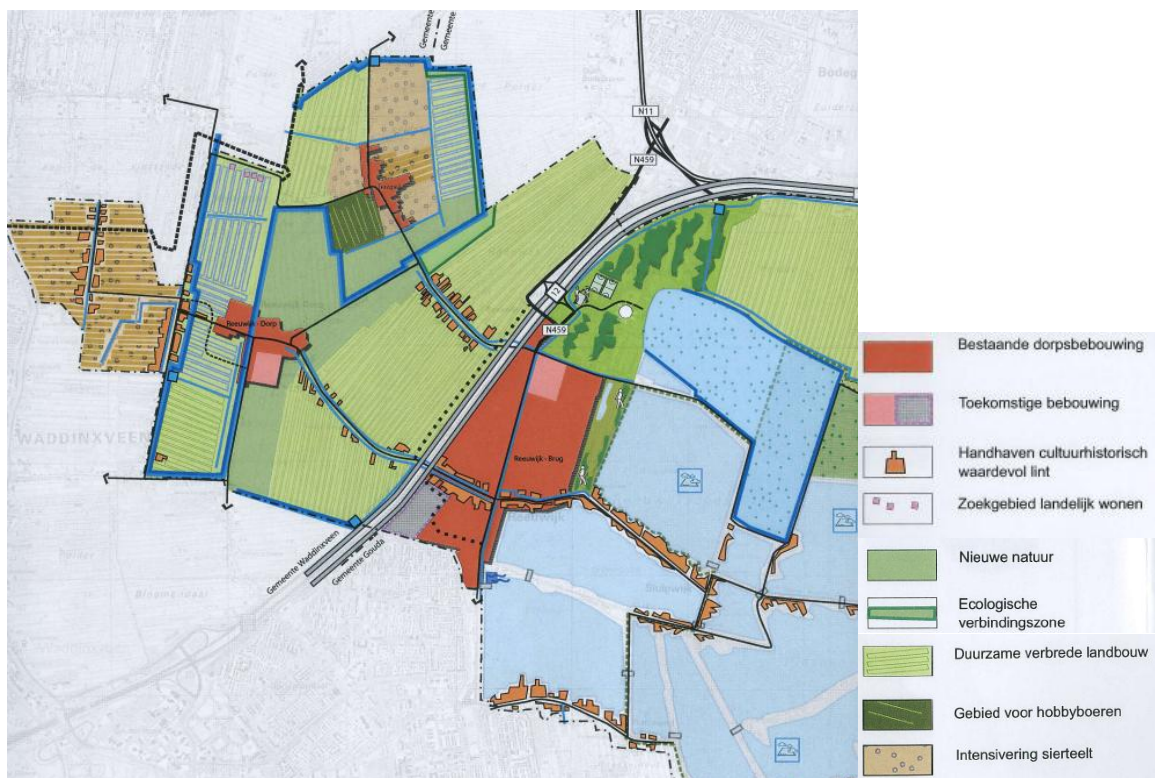
De Nota Regels voor Ruimte vormt samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale belangen te beschermen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid met de bijbehorende opgave opgenomen. In de Nota Regels voor Ruimte is verwoord waaraan gemeentelijke en 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 geen medewerking worden verleend aan (onderdelen van) het vastgestelde bestemmingsplan in verband met strijdigheid met het provinciaal belang.

### 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 het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zoutman e.o.', het ontwerp-bestemmingsplan Rondweg Reeuwijk-Brug, het welstandsbeleid en duurzaamheid.

#### 2.3.1 Structuurvisie

De gemeenteraad van Reeuwijk heeft op 27 april 2009 een Structuurvisie vastgesteld. In deze visie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Reeuwijk tot 2015 aangegeven. Het plan doet uitspraken over verandering van dorpskernen 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.



Figuur 4: Uitsnede plankaart Structuurvisie.

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.

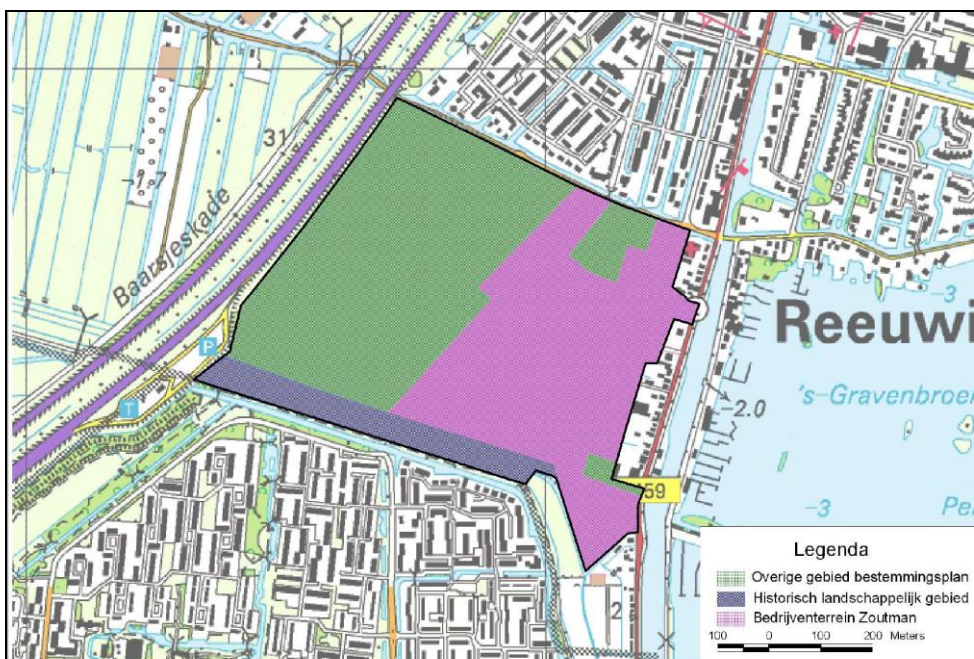
In hoofdstuk 2 van de structuurvisie wordt nader ingegaan op de ruimtelijke ontwikkelingen in de vier kernen. Ten opzichte van de definitieve versie van de structuurvisie is geen passage meer opgenomen over de inrichting van de Nieuwdorperweg. In de concept structuurvisie was nog expliciet vermeld dat ten zuiden van de Nieuwdorperweg woningen zullen worden gerealiseerd. Niettemin kan worden gesteld dat woningbouw ten zuiden van de Nieuwdorperweg inpasbaar is ter versterking van het bebouwingslint, omdat de locatie in de bebouwingscontour is gelegen.

### 2.3.2 Voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Zoutman e.o.”

Voor het plangebied, waarin het onderhavige perceel is gelegen is een herziening van het vigerende bestemmingsplan in voorbereiding. De beleidsuitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Zoutman e.o.” zijn in 2003 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De commissie Openbare Ruimte heeft hiermede in haar vergadering van 5 januari 2004 ingestemd. De laatste versie dateert van november 2008.

#### Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Nieuwdorperweg en aan de zuidkant door de gemeentegrens. Ten westen van het bestemmingsplangebied is de rijksweg A12 gelegen. De situering van het bestemmingsplangebied Zoutman is op tekening aangeduid (zie figuur 5). Binnen het bestemmingsplangebied is het gebied ten zuiden van de Nieuwdorperweg gelegen. Het gebied is in groen weergegeven.



Figuur 5: contouren voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Zoutman e.o. Reeuwijk.

De commissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van 3 januari 2005 aanvullende beleidsuitgangspunten vastgesteld met betrekking tot ontwikkeling van woonbebouwing aan de Nieuwdorperweg.

#### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden voorontwerpbestemmingsplan*

Voor de toekomstige karakteristiek van de Nieuwdorperweg zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- De karakteristiek van de fijnmazige slagenverkaveling blijft bestaan en wordt plaatselijk hersteld;
- Enkele doorzichten met watergangen en open oevers worden gehandhaafd;
- Bebouwing aan de Nieuwdorperweg aan de voorzijde heeft een woonfunctie;



- De gevelbreedte aan de zijde van de Nieuwdorperweg bedraagt maximaal 9 m;
- De kopgevel ligt naar die zijde;
- De goothoogte aan die zijde is ten hoogste 3,5 m en de dakhelling is tussen 30° en 45°;
- De nokrichting van de bebouwing aan die zijde parallel loopt met de dwarssloten;
- Bij bedrijfsmatige activiteiten op het achtererf is visuele afscherming wenselijk en ontsluiting op het bedrijventerrein voorwaarde;
- Toegangsbruggen vanaf de Nieuwdorperweg zijn uitgevoerd als boerenbruggen (zonder leuning).

#### *Specifieke bebouwingsregels voor woningbouw aan de Nieuwdorperweg*

Specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn ontwikkeld om vrijstaande woningen planologisch mogelijk te maken ten zuiden van de Nieuwdorperweg. Deze zijn opgenomen in de regels 'Wonen' en verbeelding van dit bestemmingsplan. De woningbouwontwikkeling zal in overeenstemming zijn met de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten.

### **2.3.3 Ontwerpbestemmingsplan Rondweg Reeuwijk-Brug<sup>3</sup>**

Om de leefbaarheid van de kern en de ontwikkeling van het dorpshart van Reeuwijk-Brug te verbeteren wordt een bestemmingsplan voorbereid van een rondweg om Reeuwijk-Brug. Het tracé van de geplande rondweg nabij Reeuwijk-Brug loopt globaal vanaf de Edisonstraat richting de A12. Voor de A12 gaat het tracé richting het noorden parallel aan de snelweg tot de Nieuwdorperweg. Ter plaatse van de Nieuwdorperweg gaat de rondweg via het bestaande viaduct de A12 onderdoor. Na het viaduct maakt de rondweg een bocht richting het noordoosten parallel langs de A12. Het zuidelijke tracé is weergegeven in figuur 6.

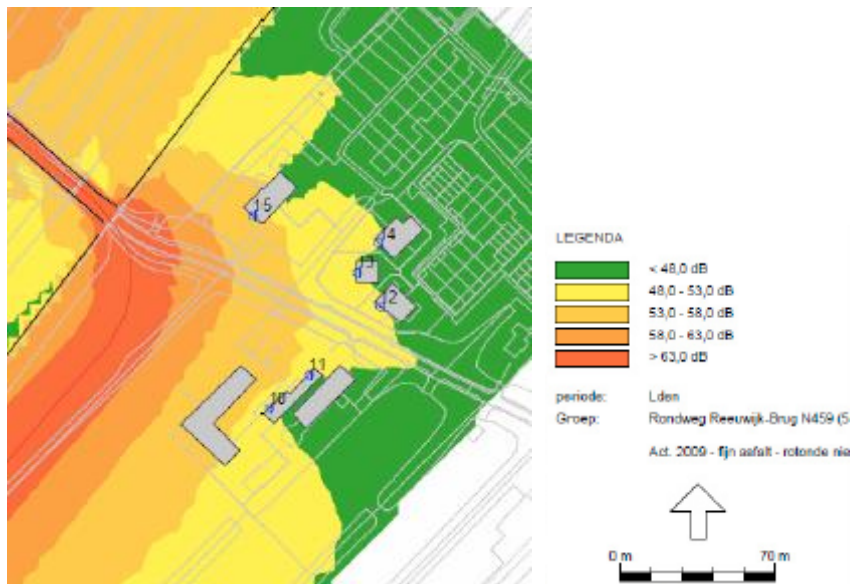


Figuur 6: uitsnede plankaart zuidelijk tracé rondweg.

#### Milieukundig onderzoek

De Milieudienst Midden-Holland heeft ten behoeve van dit bestemmingsplan een milieukundig onderzoek uitgevoerd (rapportnr. 200901808.6 van december 2009). Uit het onderzoek blijkt dat de aanleg van de rondweg leidt tot een sterke afname van de geluidsbelasting bij de woningen langs de Zoutmansweg en Raadhuisweg. Voor de woning Nieuwdorperweg 29 is de waarde bepaald op 47 dB (1dB onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Voor het hierachter gelegen plangebied is dat niet anders (zie figuur 7). Vanuit geluidhinder bestaan dan ook geen bezwaren tegen het oprichten van vier woningen (zie verder hoofdstuk 4.1.2). Ook vanuit luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

<sup>3</sup> Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 18 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegd.



Figuur 7: Globale geluidscontour rondweg in 2020 zonder aanvullende maatregelen ter hoogte van de Nieuwdorperweg (excl. aftrek art. 110g Wgh) en inclusief beoordelingsposities omliggende woningen.

### 2.3.4 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 hele Nieuwdorperweg is als zodanig aangeduid. De nieuwbouwplannen zullen voldoen aan de in de Nota vastgestelde criteria. De afzonderlijke bouwplannen zullen te zijner tijd om advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

### 2.3.5 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 rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

Op de streekplankaart is het gebied opgenomen binnen de zogenaamde rode contour. Ook is deze planontwikkeling in overeenstemming met de provinciale structuurvisie en de ontwerp Verordening Ruimte.

Woningbouw op onderhavige locatie past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. 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

Het grondgebied van de gemeente Reeuwijk is in de elfde en twaalfde eeuw in cultuur gebracht door ontginning van het toen aanwezige moerasbos. De boeren die dit werk deden kwamen grotendeels vanuit het graafschap Holland en vanuit het bisdom Utrecht. In de loop der jaren ontstonden in het gebied kleine woonkernen rondom een kerkje of bij een belangrijke brug. Verder ontstond er langs de uitgestrekte polderwegen agrarisch georiënteerde lintbebouwing. Reeuwijk-Dorp is in de 13e eeuw ontgonnen. Aanvankelijk was het dorp de hoofdkern van de bestuurlijke eenheid Reeuwijk. In de 19e eeuw verloor het dorp deze positie aan Reeuwijk-Brug. In Reeuwijk-Dorp ontstond geen lintbebouwing zoals op andere plekken in de gemeente, maar concentreerde de bebouwing zich rond de kruising Dorpsweg/Kerkweg/Nieuwdorperweg waar de kerk staat. Toen rond 1900 een Rooms Katholiek complex werd gebouwd met een kerk, klooster/school en landbouwcoöperatie kwamen er nieuwe huizen tussen deze gebouwen en de oude kern. Tussen 1930 en 1965 werden nog meer nieuwe woningen gebouwd. De Tempelpolder is halverwege de 18e eeuw verveend. Hierdoor bleef de bebouwing beperkt tot een smalle strook. Aan de Zijdeweg kwamen enkele boerderijen te staan. De lintbebouwing werd uitgebreid langs de Oud-Reeuwijkseweg en Oudeweg. De wegen werden van de bebouwing gescheiden door sloten. In de 19e eeuw verdween Tempel als zelfstandige gemeente door samenvoegingen.

*De nieuw gebouwde woning op nummer 29a.*



*Het naastgelegen vervallen glastuinbouwbedrijf.*



*De tegenovergelegen twee onder een kapwoningen.*

*De niet meer in gebruik zijnde varkensschuur.*

Op het perceel aan de Nieuwdorperweg 29b was tot voor enkele jaren geleden een varkensmesterijbedrijf gevestigd. Een gedeelte van het achterterrein is nu nog in gebruik als sierteeltbedrijf. Deze activiteit wordt eveneens beëindigd. Het te ontwikkelen perceel heeft een oppervlakte van circa 5.838 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente Reeuwijk, sectie B, nrs. 3270, 3272, 3292 en 4560. Aan de zuidzijde van deze weg ligt verspreid staande lintbebouwing. Recentelijk is hier al een woning gerealiseerd op het naastgelegen perceel op nummer 29a.

(Deze woning met een oppervlakte van circa 1.500 m<sup>2</sup> wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan). Ten westen van het plangebied ligt aan de Nieuwdorperweg een vervallen glastuinbouwbedrijf, dat niet meer in gebruik is. Ten zuiden is nog een boomkwekerijbedrijf actief. Aan de overzijde van de Nieuwdorperweg is een woonwijk met twee onder een kapwoningen.

### 3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Zoutman e.o.". De op te richten woningen zullen qua functie en bouwregels in overeenstemming zijn met de hierin geformuleerde uitgangspunten. De woningen zullen op een landschappelijke wijze worden ingepast. Het uitgangspunt is een heldere ruimtelijke structuur die passend is binnen de totaalsfeer van het gebied.



*Bestaande situatie plangebied met in het midden de toegangsweg naar de toekomstige woningen.*

### 3.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het gebied, waarin de planlocatie is gelegen is functioneel in drie deelgebieden op te splitsen, te weten een lokaal bedrijventerrein, lintbebouwing langs de Nieuwdorperweg en een open agrarisch gebied. De laatste functie is niet meer bedrijfseconomisch te exploiteren, omdat dit deelgebied relatief klein is, moeilijk bereikbaar en als het ware ligt ingeklemd tussen een rijksweg, woon- en bedrijfsbebouwing.

Het perceel zelf heeft momenteel een gemengde functie. Aan de voorzijde wordt gewoond, terwijl op een zeer kleine schaal aan de achterzijde nog een boomkwekerij is gevestigd. De voormalige varkensschuur staat momenteel leeg. In het midden van het perceel ligt de interne ontsluiting van het plangebied. Deze zal worden gehandhaafd om de nieuw te bouwen woningen te kunnen ontsluiten.

De nieuwbouwtotwikkeling locatie wordt vrijwel helemaal begrensd door water. De noordzijde van de nieuwbouwlocatie grenst aan een brede wetering waaraan ook de Nieuwdorperweg ligt. De westkant wordt begrensd door een brede sloot. Oostelijk van het plangebied liggen ook vrijstaande woningen.

De vier vrijstaande woningen worden op ruime kavels gerealiseerd van 1.000 tot 2.000 m<sup>2</sup> om de openheid te accentueren naar het achtergelegen veenweidegebied. Het slagenlandschap is uitgangspunt voor de herinrichting. De oorspronkelijke structuren worden gerespecteerd, waarbij tussen de woningen zichtlijnen vanaf de Nieuwdorperweg zo veel mogelijk worden gehandhaafd. Aan de achterzijde van het perceel is inmiddels een dwarsloot gegraven, die tevens als perceelsgrens dient.

### 3.4 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke uitgangspunten zijn vastgelegd in een door Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten opgesteld rapport 'Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van 4 nieuwe woningen aan Nieuwdorperweg 29b' (projectnummer LTL/20505 van mei 2010, bijlage 1). Als basis hiervoor hebben de door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten gediend.

De ontwikkeling van vier woningen past in de landschappelijke- en stedenbouwkundige structuur gericht, omdat er geen (of zeer beperkt) toekomst meer is voor agrarische bedrijfsvoering. Voortzetting van de fijnmazige structuur met vrijstaande woningen in westelijke richting ligt dan ook voor de hand. Bovendien kunnen in de toekomst de doorzichten naar het achterland verder beperkt worden als gevolg van in de structuurvisie aangegeven ontwikkelingen.

Qua inrichting van de kavel is er enige speelruimte met rooilijnen om in lijn met de diversiteit van de omgeving te blijven, alhoewel er aan de oostzijde wel een rooilijn is ingezet waarbij woningen dicht bij de Nieuwdorperweg zijn gepositioneerd.

Bij de architectuur is het aanbevelenswaardig onderscheid te maken tussen de woningen om in lijn met de aangrenzende woningen te blijven. De woning direct aan de Nieuwdorperweg dient de uitstraling van het hoofdgebouw te krijgen en de overige meer enige verwantschap met landhuisachtige bijgebouwen.

Vanwege de diversiteit in bouwstijlen langs de Nieuwdorperweg is het van belang deze diversiteit te continueren. Dit betekent dat er vrijheid is in de vormgeving van de woningen en juist gelijkvormigheid moet worden voorkomen. Wel dienen zadeldaken of varianten daarop worden gekozen.

Bij de inrichting van de buitenruimte rond de gebouwen is het wenselijk streekeigen beplantingselementen op te nemen om enige ruggengraat te vormen. Daarnaast is er alle vrijheid voor invulling door bewoners. Deze streekeigen beplantingselementen kunnen bestaan uit markante erfbomen zoals kastanje, linde, beuk, in vrij groeiende exemplaren of bijvoorbeeld als leiboom. Ander voorbeelden zijn gerelateerd aan productie of geriefhout zoals knotwilgen, elzen en (hoogstam) fruitbomen.



Figuur 8: schetsplan landschappelijke inpassing vier woningen.

### 3.5 Verkeer en parkeren

De midden door Reeuwijk-Brug lopende verbindingsweg tussen Gouda (Oost) en de A12/N11 vormt een barrière in Reeuwijk-Brug en deelt deze dorpskern en het centrumgebied in twee delen. Gelet op deze barrièrewerking en ter verbetering van het woon- en leefmilieu onderzoekt de gemeente om aan de westkant van Reeuwijk-Brug een omleidingsweg te realiseren. Door deze maatregel kan het gedeelte van de Nieuwdorperweg ten oosten van de A12 verkeerssluw worden gemaakt, zodat de verkeersveiligheid wordt verbeterd (zie ook hoofdstuk 2.3.3).

De Nieuwdorperweg dient nu nog als een lokale ontsluitingweg van de kern Reeuwijk-Brug naar de kern Reeuwijk-Dorp. Ook wordt de weg als sluiproute gebruikt. Daarnaast heeft de weg een

recreatieve functie voor met name fietsers en in mindere mate wandelaars tussen de Reeuwijkse Plassen en Reeuwijk-Dorp, Waddinxveen en Boskoop.

De woningbouw zal door middel van een interne ontsluitingsstructuur (via een weg met een te vestigen mandeligheid) worden ontsloten door middel van de aanwezige brug over de naast de Nieuwdorperweg gelegen brede watering.

De woningpercelen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Bij de woningen zullen op eigen erf minimaal twee parkeerplaatsen worden aangelegd overeenkomstig de ASVV 2004. Gebruik zal worden gemaakt van de bestaande uitrit/brug.



*De brede watergang voor het plangebied. Rechts de Nieuwdorperweg richting viaduct onder de A12.*



*De Nieuwdorperweg richting Reeuwijk-Brug. Op de voorgrond de brug naar het plangebied.*

## 4. Milieu en overige aspecten

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 omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze 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

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Reeuwijk-Brug. De Nieuwdorperweg kan worden beschouwd als een gemengd gebied, omdat sprake is van een matige functiemenging. Immers naast woningen komen er ook verspreid liggende bedrijven voor, zoals een koeltechnisch bedrijf, enkele (kleine) boomkwekerijbedrijven, een (niet meer in gebruik zijnde) glastuinbouwcomplex en een aannemersbedrijf.

Nabij het plangebied ligt achter het perceel Nieuwdorperweg 29a nog een sierteeltbedrijf. Voor dit bedrijf is tot 1 januari 2008 het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer van toepassing geweest. Op grond van dit Besluit diende een tuinbouwbedrijf met open grondteelt op een afstand van 25 meter te zijn gesitueerd van woningen van derden, wanneer dit bedrijf was opgericht na de inwerkingtreding van het Besluit (artikel 1, lid 2 onder a van de AMvB akkerbouwbedrijven). Deze afstand bedroeg 10 meter, indien het tuinbouwbedrijf vóór de datum van inwerkingtreding van het Besluit, te weten 4 februari 1994, in werking was getreden (artikel 1, lid 2 onder a sub 2). Per 1 januari 2008 is het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer vervallen. In de plaats hiervan is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteiten AMvB) van toepassing geworden.

De nieuwbouw is op een afstand van meer dan 10 meter van dit sierteeltbedrijf gelegen, zodat de bestaande bedrijfsvoering van dit bedrijf niet wordt beperkt door deze planontwikkeling aangezien het bedrijf al voor 1994 hier is gevestigd. In de omgeving zijn voorts geen overige agrarische milieubelastende activiteiten van derden (het glastuinbouwbedrijf op nummer 31 is niet meer in gebruik). De nieuwbouwontwikkeling geeft daarom geen beperkingen vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit) voor verderop gelegen bedrijven, zodat er vanuit de Wet milieubeheer hiertegen geen bezwaren zijn.



### *Bedrijventerrein Zoutman*

Momenteel is een bestemmingsplan in voorbereiding voor onder andere het nabijgelegen bedrijventerrein Zoutman. In het voorontwerpbestemmingsplan worden hier bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 tot en met 3.1. Op grond van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering geldt hiervoor een richtafstand van maximaal 50 meter.



*De afstand tussen de geplande woningen en het bedrijventerrein bedraagt meer dan 50 meter.*

Op grond van de Bedrijfsinventarisatielijst blijkt dat twee bedrijven van invloed kunnen zijn, te weten een constructiewerkplaats aan de Leeuwenhoekstraat 21 en een meubelbedrijf aan de Van Leeuwenhoekstraat 23. Voorts is er op het bedrijventerrein een vrachtwagenparkeerterrein gerealiseerd.

Het constructiebedrijf valt volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) onder categorie 3.1, uitgaande van een gesloten gebouw. Daarvoor geldt ten aanzien van geluid een afstand van 100 meter, omdat het productieoppervlak groter is dan 200 m<sup>2</sup>.

Het meubelbedrijf valt volgens de handreiking onder categorie 3.1, timmerwerkfabriek, vervaardiging overige artikelen van hout. Daarvoor geldt een afstand van 50 meter ten aanzien van geluid.

De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteit is de stalling van vrachtwagens<sup>4</sup>. Voor een parkeerterrein zonder koelmotoren geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de planlocatie en het bedrijventerrein bedraagt meer dan 50 meter, zodat er in beginsel geen belemmeringen zijn tussen de milieugevoelige functies en de aldaar gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein, omdat in de nabijheid van dit bedrijventerrein al op kortere afstand woningen staan, die maatgevend zijn voor de huidige milieusituatie van genoemde bedrijven. Niettemin is er een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd door AV Consulting B.V. (rapport AV.0758i-1 van mei 2010, bijlage 2) om na te gaan of de betreffende industriële activiteiten kunnen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

### Akoestisch onderzoek industrielawaai

In het onderzoek is de geluidbelasting berekend ten gevolge van een parkeerplaats nabij de Van Leeuwenhoekstraat en staal- en constructiebedrijf H. Schlingmann aan de Van Leeuwenhoekstraat 21 te Reeuwijk-Brug. Na overleg met de Milieudienst Midden-Holland en de gemeente Reeuwijk zijn alleen deze industriële activiteiten als relevant beschouwd.

Ten behoeve van het onderzoek zijn er geluidberekeningen verricht conform de eisen uit de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI-1999). De optredende geluidniveaus in de omgeving van de inrichting zijn bepaald met een overdrachtsberekening volgens de

<sup>4</sup> Voor een vrachtwagenparkeerterrein met koelmotoren geldt een afstand van 100 meter. De gemeente (eigenaresse van dit terrein) is voornemens om vrachtwagens met koelmotoren te verbieden.

specialistische methode uit de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai. De berekeningen zijn uitgevoerd met Geomilieu 1.51.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woningen geen overschrijding optreedt van de geluidvoorschriften van de betreffende industriële activiteiten. Geconcludeerd wordt dat er op grond hiervan geen bezwaar is tegen de voorgenomen planontwikkeling. Omgekeerd worden deze bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door realisatie van het plan.

#### *Conclusie*

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de aanwezige c.q. nieuwe milieugevoelige functies.

#### **4.1.2 Wegverkeerslawaai**

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 wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Nieuwdorperweg en de rijksweg A12. De eerstgenoemde weg is binnenstedelijk en heeft een zonebreedte van 200 meter. In deze situatie is sprake van een bestaande weg en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB)  $L_{den}$  met een maximale ontheffingswaarde van 63 in stedelijk gebied. Voor buitenstedelijk gebied geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 (dB)  $L_{den}$ . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

Voor de nabij gelegen rijksweg A12 geldt op grond van de Wet geluidhinder een geluidszone van 600 meter vanuit de rand van de weg. De afstand tot de geplande woningen bedraagt circa 240 meter, zodat uit dien hoofde een akoestisch onderzoek nodig is om de geluidsbelasting te bepalen. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Milieudienst Midden-Holland in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Zoutman (projectnr. 0512006ext,v3 van maart 2007). Uit de resultaten hiervan kan het volgende worden vastgesteld:

##### Nieuwdorperweg

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai ter plaatse van de geplande nieuwbouw de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Mitsdien bestaan er uit dien hoofde geen bezwaren tegen het oprichten van vier nieuwe woningen.

##### Rijksweg A12

Voor de A12 is de 48 dB- en 53 dB  $L_{den}$ -contour weergegeven in het milieuraapport. De geluidscontouren zijn inclusief de aftrek conform artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. (Deze aftrek bedraagt 2 dB voor de A12). Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB)  $L_{den}$  niet wordt overschreden bij een afstand van meer dan 150 meter tussen de rijksweg en woningen. De nieuwbouwontwikkeling is gelegen op circa 240 meter, zodat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt.

##### Nieuwe Rondweg

De geplande Rondweg ligt deels op een afstand van circa 160 meter van de nieuw te realiseren woningen. De maximum snelheid zal hier 50 km/h bedragen. In deze situatie is sprake van een nieuwe (toekomstige) weg en nieuwe woningen. In verband hiermede is in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Rondweg Reeuwijk een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de Milieudienst Midden-Holland (zie hiervoor hoofdstuk 2.3.3). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaai ter plaatse van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB)  $L_{den}$  niet wordt overschreden.

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. Deze onderzoeken zullen te zijner tijd in het kader van de aanvragen 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 historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig NEN 5725 en NEN 5740 door Geofox Lexmond B.V. te Bodegraven (projectnr. 20100655/EBOE van 12 april 2010, bijlage 3). Uit de resultaten van dit onderzoek kan het volgende worden afgeleid.

#### *Zintuiglijk onderzoek*

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de bovengrond afwijkende bodemmaterialen aangetroffen in de vorm van puin en baksteen. Incidenteel is ook in de ondergrond bodemvreemd materiaal in de vorm van baksteen en puin aangetroffen. Er is geen asbest op het maaiveld of in de bodem aangetroffen.

#### *Chemisch onderzoek*

Ter plaatse van een tweetal boringen is in de bovengrond met bijmenging van bodemvreemd materiaal een sterke concentratie PAK aangetroffen. De verhoogde concentratie is mogelijk te relateren aan de bijmenging van puin en baksteen. Tevens is ter plaatse van één boring koper in een matig verhoogde concentratie koper aangetoond. Aangezien geen sprake is van bijmenging van bodemvreemd materiaal is de bron van het aangetoonde gehalte koper onbekend. In de overige monsters van zowel de boven- als ondergrond zijn enkele licht verhoogde concentraties metalen, PCB, PAK en minerale olie aangetroffen welke vermoedelijk aan de bijmenging van bodemvreemd materiaal zijn te relateren. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen en VOCl. De herkomst van VOCl is onbekend.

#### *Conclusies en aanbevelingen*

Bij het chemisch onderzoek zijn verontreinigingen met koper en PAK in de bovengrond aangetoond, in gehalten die de tussenwaarde respectievelijk interventiewaarde overschrijden. Gezien de resultaten van het onderzoek is het terrein(deel) niet zondermeer geschikt voor de voorgenomen functie wonen met tuin.

In verband hiermede zal een nader onderzoek worden uitgevoerd ter plaatse van de aangetoonde verontreinigingen. Afhankelijk van de resultaten hiervan zal 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 dan geen beperkingen op voor het oprichten van de gevraagde planontwikkeling, 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 nader onderzoek is uitgevoerd en (indien nodig) een bodemsanering heeft plaatsgevonden overeenkomstig de 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
				2008	44	220
	Uurgemiddelde	18	200	2009	42	210
PM <sub>10</sub>	Jaargemiddelde		40			
	24-uurgemiddelde	35	50			
Benzeen	Jaargemiddelde		5			
SO <sub>2</sub>	24-uurgemiddelde	3	125			
	Uurgemiddelde	24	350			
CO	8-uurgemiddelde		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 betekenende 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 betekenende mate (afgekort NIBM).

### AMvB en Regeling niet in betekenende 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 betekenende 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 betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende 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>5</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 nieuwbouw van vier woningen. 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. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan voor de aanleg van de nabijgelegen Rondweg is onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten hiervan blijkt dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Aldus kan de realisatie van de Rondweg Reeuwijk conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar worden geacht. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

### *Conclusie*

De nieuwbouw van vier 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.

---

<sup>5</sup> Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Stcrt. 2007, 218).

### 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.

### Wegtransport

Ten westen van het plangebied ligt de A12, ten oosten van het plangebied ligt de N459 (Zoutmansweg).

### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het transport gevaarlijke stoffen over de A12 tussen knooppunt Gouwe en aansluiting Bodegraven heeft een PR van 20 meter (gemeten vanaf de as van de weg). De provinciale weg is niet vermeld in de risicoatlas weg.

### *Groepsrisico (GR)*

De rijksweg A12 heeft een invloedsgebied van 200 meter. Er dient een verantwoording GR te worden opgesteld, wanneer binnen deze zone (minder) kwetsbare bestemmingen (waaronder woningen zijn begrepen) worden gepland *en* er sprake is van een significante toename van het Groepsrisico. De geplande woningen zijn buiten de invloedszone gelegen, zodat een verantwoordingsparagraaf achterwege kan blijven. Bovendien is hier geen sprake van een significante toename van het Groepsrisico.

De N459 (Zoutmansweg) valt eveneens buiten deze zone, zodat het GR ook hier geen belemmering vormt. Door de aanleg van de rondweg kan de route van gevaarlijke stoffen naar de rondweg worden verplaatst. Dit is een verbetering van de veiligheid ten opzichte van de huidige situatie. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van dit plan, ondanks het feit dat deze weg op circa 160 meter van het plangebied is gelegen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het eerder aangehaalde milieukundig onderzoek van de Milieudienst Midden-Holland in het kader van de aanleg van de Rondweg Reewijk (rapportnr. 200901808.6 van december 2009). Er is geen beperking voor het plangebied.

### Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hoogdruk gasleidingen geldt als vigerende wetgeving de circulaire buisleidingen uit 1984. Deze regeling wordt binnenkort vervangen door de nieuwe AMvB Buisleidingen. Het Ministerie van VROM heeft aangegeven dat vanaf 1 januari 2010 dient te worden uitgegaan van de risico-afstanden zoals aangegeven in de AMvB.

Er ligt een 50 bar hoogdruk gasleiding op circa 90 meter ten noordwesten van het plangebied. Voor deze hoge drukgasleiding dient voor kwetsbare objecten (woningen) een risico-afstand te worden aangehouden van 5 meter. De genoemde gasleiding vormt derhalve geen beperking voor het plangebied. Voor het overige liggen er in de directe nabijheid geen leidingen, die voor externe veiligheid relevant zijn.

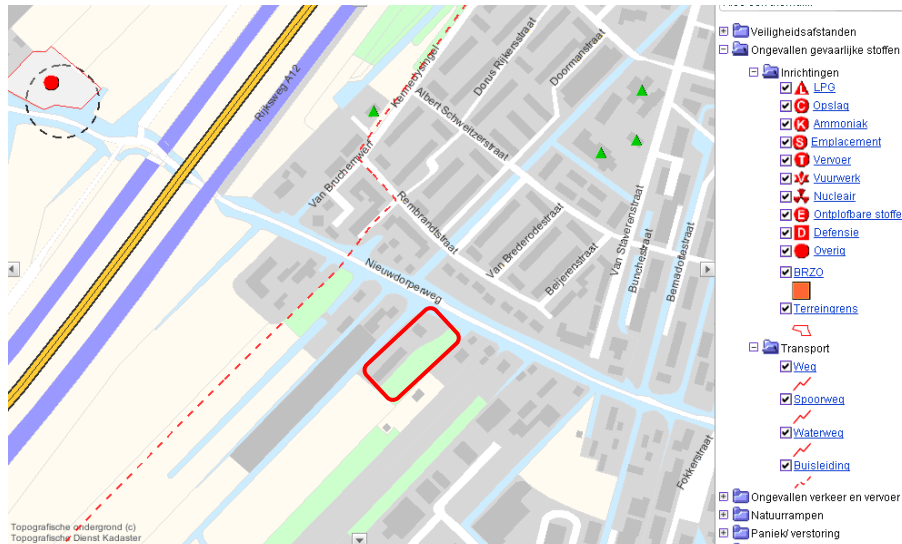
### Inrichtingen

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 (figuur 9) zijn er binnen een straal van 200 meter geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 9: 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. Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR bij realisatie van dit plan niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

## 4.2 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

### Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de

meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

#### Rijk

De nota "*Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw*" is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Deze nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren negentig wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21<sup>e</sup> eeuw. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (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), waterkwaliteit en ecologie (KRW) en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

#### Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid uit de Vierde Nota waterhuishouding vertaald in het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004. Hierbij wordt aangegeven dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland meer rekening moet worden gehouden met de consequenties van klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling voor het waterbeheer. Bij keuzen ten aanzien van het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen moet gezocht worden naar duurzame, flexibele en veerkrachtige oplossingen. Als opvolger is het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vastgesteld. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming).

#### **Beleid hoogheemraadschap Rijnland**

Het plangebied 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.

#### Voorkeursvolgorde voor Afvalwater

Overeenkomstig het rijksbeleid (de *voorkeursvolgorde* uit Wm art 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;



- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren wordt getransporteerd.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

#### Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld middels controleputjes op de erfgrans);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

#### Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed

in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het volledige Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is raadpleegbaar op de website van het hoogheemraadschap.

#### Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van het hoogheemraadschap.

#### Beschrijving waterkwantiteit

Het voorste gedeelte van het plangebied is momenteel in gebruik voor woondoeleinden. Op achterterrein staat een leegstaande schuur die vroeger in gebruik was als varkensmesterij. Een klein gedeelte is voorts nog in gebruik voor de sierteelt. 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 af met circa 140 m<sup>2</sup>. In verband hiermede is geen watercompensatie nodig is. Niettegenstaande dat is er achter het plangebied extra water gegraven als natuurlijke afscheiding.

*Tabel 2: overzicht bebouwd en onbebouwd oppervlak plangebied.*

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>				
Bedrijfsopstallen	524		0	
Woningen en bijgebouwen	305		858	
Overige verharding	169		0	
Subtotaal	998		858	
<i>Subtotaal verhard</i>		998		858
<u>Onbebouwd onverhard</u>				
Erf/ Tuin c.a.	4.522		4.540	
Water	1.818		1.940	
subtotaal	6.340		6.480	
<i>Subtotaal onverhard</i>		6.340		6.480
<b>Totaal oppervlakte plangebied</b>		<b>7.338</b>		<b>7.338</b>

De nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De (nieuwe) watergang in het plangebied maakt onderdeel uit van

deze planherziening. 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**

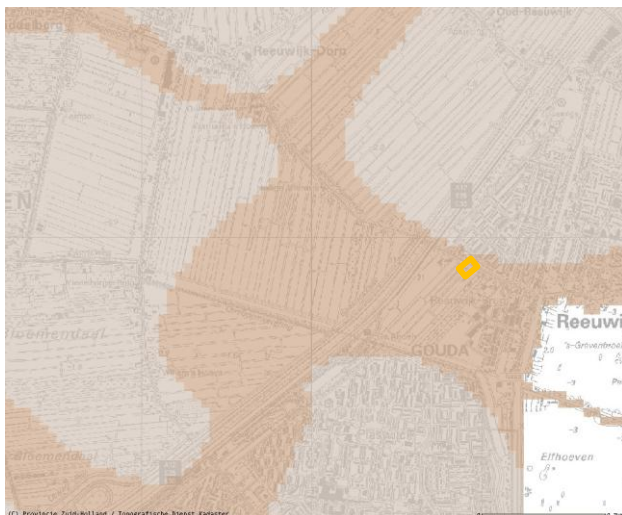
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen 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 (figuur 10) dat er in dit deelgebied een redelijke tot grote trefkans op archeologische sporen is.



*Figuur 10: waardekaart archeologie CHS*

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart zijn de historisch geografische elementen nog in kaart gebracht op basis van historisch kaartmateriaal. Deze kaart is op 14 november 2006 door burgemeester en wethouders van Reeuwijk vastgesteld. 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 bebouwd waren. De bebouwing bevindt zich langs de ontginningsassen. Aan het plangebied is geen bijzondere archeologische verwachting voor bewoningssporen toegekend die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Reeuwijk. Alleen de voorste woning ligt in een zone met

(resten van) "historische bebouwing" De overige drie te bouwen woningen liggen hierbuiten. (zie oranje rechthoek in figuur 11).



Figuur 11: gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart.

In verband hiermede is na overleg met de gemeente een Bureauonderzoek naar archeologie uitgevoerd.

#### 4.3.1 Bureauonderzoek archeologie

##### Bureauonderzoek archeologie

ADC ArcheoProjecten te Amersfoort heeft een bureauonderzoek naar archeologie uitgevoerd (rapport van 19 april 2010, ADC-Rapport 2275, bijlage 4). Op basis hiervan is gebleken dat in het plangebied weinig tot geen aanwijzingen zijn gevonden voor het voorkomen van archeologische waarden. Gezien de landschappelijke ligging in een veengebied wordt de kans op de aanwezigheid van bewoning gering geacht, ondanks het feit dat het noordelijk deel van het plangebied deel uitmaakt van een ontginningsas.

Historische gegevens laten zien dat het plangebied vanaf het begin van de 19e eeuw in gebruik is geweest als weiland. Pas in de jaren '60 / '70 van de vorige eeuw werd de huidige bebouwing gerealiseerd. Ook kan aan de hand van de landschappelijke waarden het plangebied in een ongunstige zone voor eventuele bewoning worden geplaatst. Een potentieel archeologisch niveau, het dekzand, wordt ter hoogte van het plangebied dieper dan 5 m –mv verwacht en zal met de geplande nieuwbouw slechts beperkt worden verstoord door de plaatsing van heipalen. Geadviseerd wordt derhalve om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Deze aanbeveling zal worden overgenomen. Wanneer onverhoopt tijdens het bouwrijp maken toch archeologische sporen worden gevonden, dan zullen verdere bodemingrepen onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

##### *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.

Rond Reeuwijk-Brug is de mate van aantasting en verstoring groter, vooral als gevolg van de nabij gelegen A12. De landschappelijke waarde in relatie tot de nederzetting en het landschap wordt als hoog gewaardeerd. De nieuw te bouwen woningen zullen op een landschappelijke wijze worden ingepast. Voor het overige wordt verwezen naar hoofdstuk 3.4.

##### *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 geruime afstand 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 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.

##### **4.5.1 Flora- en faunatoets**

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een Flora- en faunatoets uitgevoerd op het onderhavige plangebied door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapport van april 2010, projectnummer 10A013, bijlage 5). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek

en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologisch verbindingszones). De geplande werkzaamheden hebben geen effect op beschermde gebieden.
- Voor de algemeen beschermde soorten Gewone pad en Kleine watersalamander, geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er is voor het verontrusten van deze soorten geen ontheffing nodig.
- Indien vegetatie verwijderd wordt, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de FF-wet wordt voorkomen. Daarbij is het van belang dat de FF-wet geen standaard periode hanteert voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de FF-wet, zijn niet aangetroffen of te verwachten in het plangebied. Vóór aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Binnen het plangebied is de streng beschermde vissoort Kleine modderkruiper te verwachten. In de huidige bouwplannen blijven de sloten intact. De gunstige staat van instandhouding van de Kleine Modderkruiper komt niet in gevaar. Een ontheffingsaanvraag is daarom niet nodig.
- Om schade aan de gunstige staat van instandhouding van de Ringslang te voorkomen, wordt geadviseerd om de oevers van de sloten langs de zuid- en westzijde van het plangebied op een natuurvriendelijke manier in te richten met beschoeiing die eindigt op de waterlijn, zodat het voor de Ringslang mogelijk blijft om aan land te komen. (Een voorbeeld bevindt zich op een woonperceel in de nabije omgeving.)
- De oude schuren in het plangebied kunnen mogelijk dienen als (tijdelijke) verblijfplaats voor vleermuizen. Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventueel aanwezige vleermuizen.
- De Meervleermuis is zeer gevoelig voor verstoring door lichtuitstraling langs zijn migratieroutes. Door lichtuitstraling van bouwlampen tijdens de werkzaamheden zou er schade kunnen ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding van de Meervleermuis. Er wordt daarom geadviseerd om het gebruik van bouwlampen zo veel mogelijk te beperken. Indien het gebruik van bouwlampen onvermijdelijk is, dienen deze zo gericht te worden dat ze niet op het wateroppervlak schijnen.

#### Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

#### *Conclusie*

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwoontwikkeling wanneer de hiervoor genoemde maatregelen in acht worden genomen. De in het rapport genoemde aanbevelingen zullen worden overgenomen.

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

### **4.6.1 Kabels en leidingen**

In het plangebied liggen er naast de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting geen leidingen, waarvoor een beschermende regeling 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 inhoud 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.

#### **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 bouwmogelijkheden 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 van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. 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 overleg gehad met de eigenaren/ bewoners van de percelen Nieuwdorperweg 29a en 31. Belanghebbenden hebben verklaard dat zij kunnen instemmen met deze planontwikkeling.

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

Het vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan overeenkomstig gemaakte afspraken met de provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit en de VROM inspectie, regio Zuid-West worden overgeslagen in verband met de geringe planologische wijziging. Aan het hoogheemraadschap van Rijnland is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro wel een advies gevraagd. Het hoogheemraadschap heeft medegedeeld dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

## **Bijlagen**

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

1. Rapport 'Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van 4 nieuwe woningen aan Nieuwdorperweg 29b' van Lagendijk Tuin- en Landschapsarchitecten te Bergambacht van mei 2010;
2. Akoestisch onderzoek industrielawaai; AV Consulting B.V. van mei 2010.
3. Verkennend bodemonderzoek; Geofox Lexmond B.V. te Bodegraven van 12 april 2010.
4. Bureauonderzoek naar archeologie van ADC ArcheoProjecten te Amersfoort van 19 april 2010.
5. Natuurtoets; Watersnip Advies te Reeuwijk van april 2010.