

Gemeente Bodegraven - Reeuwijk

*Bestemmingsplan
De Bunderhof*



14 december 2011

*Adviesbureau Mol – van Zelst
Rijksstraatweg 54
4254 XG SLEEUWIJK
telefoon (0183) 30 49 40
06 – 53 70 74 70*

A. TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Ligging en begrenzing plangebied	4
1.2. Vigerende bestemmingsplan	4
1.3. Aanleiding en doel van het plan	5
1.4. Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
2.1. Bestaande situatie	6
2.2. Ontwikkelingen	8
2.3. Juridische aspecten	11
Planmethodiek	11
Regels	11
Geometrische plaatsbepaling (verbeelding, voorheen plankaart)	13
3. Beleidskader	14
3.1. Geldende bestemmingsplan en overig gemeentelijk beleid	14
3.2. Provinciaal beleid	16
4. Onderzoekresultaten	18
4.1. Natuur	18
4.2. Cultuurhistorie en archeologie	19
4.3. Verkeer en parkeren	20
4.4. Lucht- en bodemkwaliteit	21
4.5. Geluidhinder vanwege bedrijven	22
4.6. Milieuzonering	23
4.7. Wegverkeerslawaaï	24
4.8. Externe veiligheid	25
4.9. Overige aspecten	26
5. Waterparagraaf	27
Waterbeheerplan 2010-2015	27
6. Economische uitvoerbaarheid	30
7. Resultaten van inspraak en overleg	31

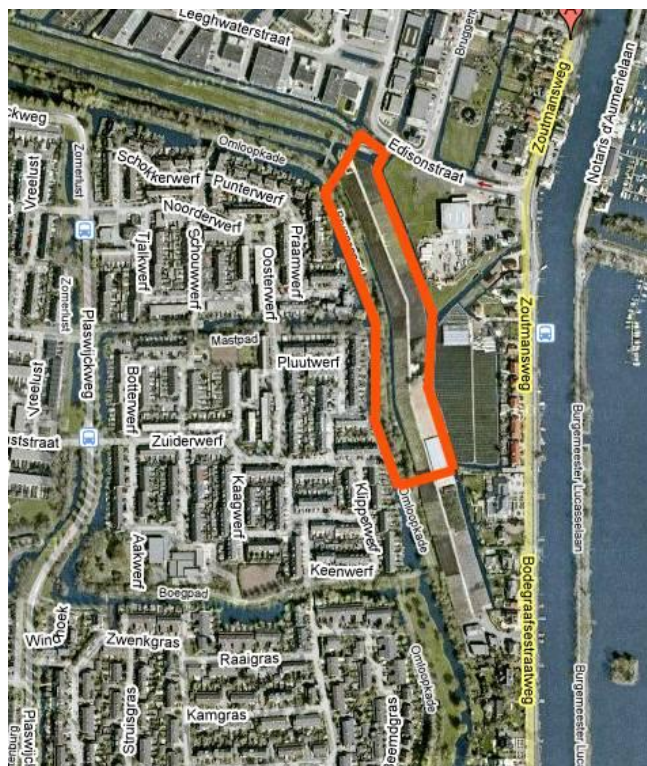
Bijlagen

1. GROENTTEAM, *Natuurtoets bouwlocatie De Bunderhof te Reeuwijk- Brug*, 22 juli 2008
2. Ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit, Ontheffing FF/75C/2008/0408 voor het tijdvak 4 november 2008 tot en met 1 maart 2012, 4 november 2008
3. GROENTTEAM, *Aanvullende natuurtoets De Bunderhof te Gouda*, 22 oktober 2008
4. ArcheoMedia, *Archeologisch onderzoek Achter Zoutmansweg 72 – 118 te Reeuwijk (gemeente Reeuwijk)*, 25 juli 2008, A08-227-I
5. Geofox- Lexmond B.V., *Memo Luchtkwaliteit in relatie tot planontwikkeling B2827 te Reeuwijk*, 12 november 2010
6. Geofox- Lexmond B.V., *Verkennd bodemonderzoek Reeuwijk perceel B 2827*, 17 juli 2008, projectnummer 20081227/COBR;
7. M+P raadgevende ingenieurs; *akoestisch onderzoek Plan Bunderhof te Reeuwijk*, 30 juni 2011, rapportnummer M+P. GEOFOX.10.05, opdrachtnummer 2010 2591/RBRA.
8. AV consulting B.V.: *Onderzoekresultaten geluid tgv Vergeer Bouw in relatie tot nieuwbouwplan Bunderhof te Reeuwijk*, 2 september 2011, rapport AV.0612-2,
9. Alsmede AVconsulting B.V.: *Akoestisch onderzoek bouwplan Bunderhof Reeuwijk*, 21 september 2009, rapport AV.0612-1
10. Geofox- Lexmond B.V.: *Memo Milieuzonering ten aanzien van bestrijdingsmiddelen Boomkwekerij Verwaal*, 12 november 2010.
11. Geofox- Lexmond B.V.: *Risicobeoordeling Externe Veiligheid “De Bunderhof” te Reeuwijk*, 09 november 2010, projectnummer 20102591/RBRA
12. Geofox- Lexmond B.V.: *Waterhuishoudkundig Plan Reeuwijk, perceel B2827 (De Bunderhof)*, 12 november 2010, 20102701/SVEN
13. Van der Waal & Partners, *Riolering woonrijp maken (tekening)*, 30 november 2011

1. Inleiding

1.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Reeuwijk-Brug tussen de bebouwde kom van Gouda en de Reeuwijkse plassen. De zuidzijde van het plangebied wordt gevormd door de gemeentegrens tussen Gouda en Reeuwijk. Het perceel waarop de woningen worden gebouwd is kadastraal bekend gemeente Reeuwijk, sectie B, nummer 2827. De ontsluiting komt op de percelen ten noorden daarvan, en deze zijn kadastraal bekend gemeente Reeuwijk, sectie B, nummers 4454 en 1603. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca 15.550 m².



Aan de westzijde van het plangebied ligt de Omloupkade. Dit is een markante groenvoorziening met opgaande beplanting, een voet- annex fietspad en aan weerszijden een watergang. Daarachter bevindt zich de woonbebouwing van de uitbreidingswijk Plaswijk van de gemeente Gouda.

De oostzijde van het plangebied is te karakteriseren als een gebied waar wonen, bedrijvigheid en sierteelt naast elkaar aanwezig zijn. De figuur hiernaast geeft de ligging van het plangebied globaal en bij benadering weer.

Vanuit het plangebied zijn de Reeuwijkse plassen met de daarbij behorende recreatieve voorzieningen, zoals bijvoorbeeld ligplaatsen en jachthavens, binnen enkele minuten te voet en per fiets te bereiken.

bron: maps Google

Figuur 1.1

1.2. Vigerende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is Reeuwijk – Brug. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 04 oktober 2010. Het grootste deel van het plangebied is hierin voorzien van de bestemming Agrarisch. In paragraaf 3.1. wordt nader ingegaan op dit bestemmingsplan.

1.3. Aanleiding en doel van het plan

Kanters Bouw en Vastgoed B.V. is voornemens om op de gronden tussen globaal de Edisonstraat, de Zoutmansweg te Reeuwijk en de wijk Plaswijck in Gouda 35 nieuwe woningen te ontwikkelen. De locatie ligt binnen de rode contour, zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid Holland en is aangegeven op de situatietekening in figuur 1.1. De 35 woningen zijn verdeeld in drie categorieën, te weten:

- 3 vrijstaande woningen;
- 20 twee-onder-een kapwoningen;
- 12 vier-onder-een kapwoningen (rijenwoningen)

met de daarbijbehorende toegangsweg, parkeerplaatsen en speel- en groenvoorzieningen, alsmede een geluidwerende voorziening met betrekking tot de qua milieu vergunde bedrijfsactiviteiten van het aannemingsbedrijf van Vergeer. Een nadere omschrijving van het project is opgenomen in par 2.2.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan “De Bunderhof” bestaat uit de volgende hoofdstukken;

- | | |
|-------------|--|
| Hoofdstuk 1 | Aanleiding, de ligging van het plangebied in de omgeving. |
| Hoofdstuk 2 | Beschrijving van de bestaande situatie en het stedenbouwkundig plan en van de juridische aspecten. |
| Hoofdstuk 3 | Beleidskader |
| Hoofdstuk 4 | Beschrijving van de onderliggende onderzoeken. |
| Hoofdstuk 5 | Waterparagraaf |
| Hoofdstuk 6 | Economische uitvoerbaarheid |
| Hoofdstuk 7 | Resultaten uit het (voor) overleg en de inspraak |

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn een aantal onderzoeken verricht en zijn een aantal rapporten geschreven. Deze overige rapporten maken als bijlagen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, en worden gelijktijdig met het plan terinzage gelegd.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De omgeving van het plangebied

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de wijk Plaswijck van de gemeente Gouda. Aan de zijde van de wijk Plaswijck die grenst aan het plangebied bevinden zich met name aaneengebouwde eensgezinswoningen, welke met de achterkanten naar het water zijn georiënteerd. Ook is er een appartementencomplex recent opgeleverd.

Het plangebied wordt van de wijk gescheiden door de Omloopkade. Dit is een waterkering die is ingericht als een groenstrook met een voet- en fietspad en opgaande beplanting. Aan weerszijden van de Omloopkade ligt een watergang.



Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich het aannemersbedrijf van Vergeer, alsmede een tuinderij met een kas van beperkte oppervlakte. Het plangebied wordt hiervan gescheiden door een watergang. Door Vergeer is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw ("De Leliepoel"), welke op 8 april 2011 is verleend. De plannen zijn op elkaar afgestemd. Aan de oostzijde van de percelen van de aannemer en de tuinderij bevinden zich woningen, de Zoutmansweg (N 459) en de Breevaart met daarachter de plas Elfhoeven, behorende bij de Reeuwijkse plassen.

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Zoutman. Dit bedrijventerrein kent behalve bedrijven ook enkele woningen.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een tuinderij.



Het plangebied

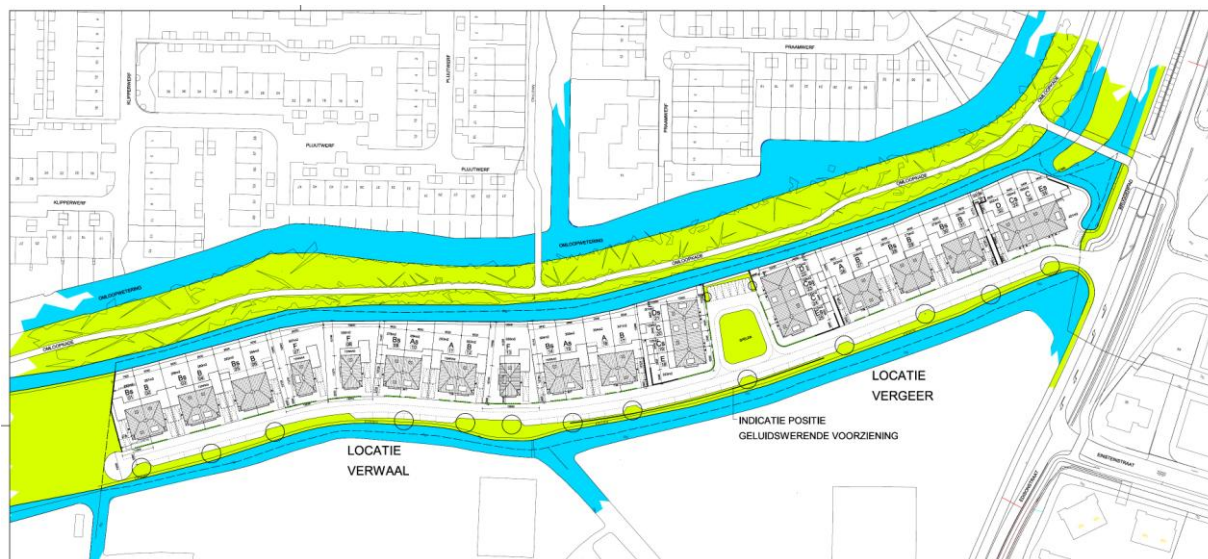
Het plangebied kan omschreven worden als een resterend agrarisch perceel, temidden van bestaande stedelijke bebouwing. In de huidige situatie bevindt zich ter plaatse van het plangebied een boomkwekerij met een betonpad en een lage schuur, een windscherm en een schaduwhal. Het plangebied wordt aan drie zijden omgeven door water.

2.2. Ontwikkelingen

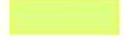







Stedenbouwkundig plan: algemeen

Het plan bestaat uit 35 woningen, verdeeld in drie categorieën, te weten 3 vrijstaande woningen, 20 twee-onder-een kapwoningen, 12 vier-onder-een kapwoningen (rijenwoningen).

Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in onderstaande figuur.



LEGENDA

	OPENBAAR GROEN
	WATER
	BOMEN
	OPGAAND GROEN
	HAAG HOOG 600 MM
	HAAG HOOG 1800 MM
	PLANGRENS BUNDERHOF
	GELUIDSWERENDE VOORZIENING

De goothoogte van de woningen zal circa 5,9 meter bedragen en de nokhoogte circa 11 meter. Voorts voorziet het project in de realisatie van een toegangsweg, parkeerplaatsen, ontsluitingen en spelen- en groen- voorzieningen, waterberging en een voorziening met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten op het terrein van Vergeer.

Akoestische afscherming van het terrein van Vergeer

Het plan voorziet in een voorziening met betrekking tot het terrein van Vergeer. Binnen de plangrens van De Bunderhof zal Kanters ter plaatse van de locatie Vergeer een 'groene' wand aanbrengen die het opslag- en werkterrein van Vergeer zoveel mogelijk aan het oog moet onttrekken en tevens een akoestische en CO₂ reducerende functie heeft. Dit scherm zal bestaan uit akoestisch materiaal dat met klimplanten van voldoende biodiversiteit is begroeid. De minimaal benodigde afmeting is middels akoestische berekeningen bepaald.

Gekozen is om door middel van maatregelen de lengte en hoogte van de voorziening zoveel mogelijk te optimaliseren. Het betreffende scherm krijgt een lengte van 88,10 meter en een hoogte van maximaal 3,5 meter. De geluidwerende voorziening wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht, gelet op het beperkt aantal woningen dat rechtstreeks zicht heeft op dit scherm en de natuurlijke uitstraling die dit scherm zal krijgen.

Bij de beoordeling van de geluidssituatie is uitgegaan van de huidige én toekomstige bedrijfsactiviteiten op het terrein van Vergeer (mede gelet op de uitbreidingsmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan Reeuwijk Brug tot de mogelijkheden behoren).



De definitieve vormgeving en inrichting van de wand en de groenstrook waar deze zich bevindt, zal gedaan worden door de architect. Daarbij zal er aandacht worden besteed aan zowel de ruimtelijke kwaliteit aan de zijde van de Bunderhof als aan de zijde van het terrein van Vergeer.



Verkaveling

Het plangebied heeft een langgerekte vorm. In het algemeen kan gesteld worden dat het plan zich kenmerkt door een ruime opzet. Om de invloed van Vergeer, zowel qua uitzicht als qua geluid, tot een minimum te beperken, is ervoor gekozen om de verkaveling ter plaatse van de 'bron' aan te passen. Hier zijn de twee rijen vier-onder-een kapwoningen met de kopgevels richting Vergeer gepositioneerd om de eventuele geluidbelasting op de gevels tot een minimum te beperken en het uitzicht te verbeteren. De woningen in beide blokjes kijken op elkaar uit en deze blokjes hebben voldoende afstand tot elkaar ten behoeve van de ruimtebeleving. Tussen de betreffende blokjes is aan de voorzijde een parkje met speelvoorzieningen gedacht. Rondom het perceel De Bunderhof worden de huidige waterpartijen gehandhaafd en deels uitgebreid.

De achterkanten van de vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen zijn georiënteerd op de Omloopkade.

Interne ontsluiting en bereikbaarheid voor hulpdiensten

De straat die de woningen in het plangebied ontsluit ligt aan de zijde van de percelen van Vergeer en Verwaal. Deze straat wordt niet "strak" langs de watergang gelegd, maar wordt hiervan gescheiden door een groenstrook met natuurlijk talud.

Aan het einde van het perceel is de straat doodlopend. Daarom is hier een 'keerpunt' voorzien. Dit keerpunt heeft een doorsnede van minimaal 10 meter.

Ook door de brandweer is als eis gesteld dat de interne ontsluiting als doodlopende weg uitgevoerd kan worden, als er een keerlus met een minimale doorsnede van 10 meter (buiten de bochtstraal van een blusvoertuig) aan het einde van de weg wordt aangelegd. Bovendien stelt de brandweer als eis dat de minimale wegbreedte van een volledig doodlopende weg tenminste 5,50 meter dient te zijn. In het ontwerp wordt hieraan voldaan.

Water- en groenstructuur

Het doel is om een samenhangende water- groenstructuur te ontwikkelen, in aansluiting op het reeds bestaande groene karakter van de omgeving van het plangebied. Kenmerkend aan de huidige situatie is dat het plangebied aan drie zijden omgeven is door water.

De groenstructuur kenmerkt zich door groene zones langs de watergang, en groene plekken aan de noordkant en het centrale deel.

De bestaande watergangen en groenstroken zullen worden gehandhaafd. Aan de westzijde zal ter plaatse van de achtertuinen langs de Omloopkade extra waterberging worden gecreëerd. Deze verbrede watergang garandeert de compensatie van de waterberging. De oppervlakten zijn in de tekening in hoofdstuk 5. weergegeven.

Externe ontsluiting

De woningen zullen worden ontsloten via de Edisonstraat. De Edisonstraat zal worden doorgetrokken en daarbij de functie krijgen als rondweg (Rondweg Reeuwijk – Brug). Op de rondweg Reeuwijk – Brug wordt nader ingegaan in paragraaf 3.1.

2.3. Juridische aspecten

Planmethodiek

De ontwikkelaar heeft duidelijk voor ogen waar de woningen moeten komen. Daarom is ervoor gekozen om te werken met gedetailleerde bestemmingen die de inrichting van het plangebied zoveel mogelijk vastleggen. Hiermee is de rechtszekerheid het beste gewaarborgd.

Regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2 gelden;
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt vastgelegd hoe de begrippen uit de regels moeten worden uitgelegd. De uitleg die in dit artikel aan de begrippen wordt gegeven, is bindend.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de in het plan genoemde maten, zoals lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte van gronden en bouwwerken moeten worden gemeten.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is toegekend aan de speelplek en aan de groenstrook. Door groene ruimten specifiek als zodanig te bestemmen, is het behoud hiervan planologisch vastgelegd. Tevens zal in deze zone de geluidwerende voorziening worden gerealiseerd. Zoals al eerder is aangegeven, zal er een natuurvriendelijke, met klimplanten begroeide voorziening worden gerealiseerd.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de ontsluitingsweg en aan de keerlus.

Artikel 5 Water

Deze bestemming is toegekend aan de zowel de bestaande als de te realiseren watergangen en waterberging. Door water als zodanig te bestemmen, is het behoud hiervan planologisch vastgelegd, en is de instandhouding van de waterberging gegarandeerd.

Artikel 6 Wonen

Wonen is de belangrijkste functie in het plangebied. De ligging van de woningen is vastgelegd binnen het bouwvlak.

Wonen is de belangrijkste functie in het plangebied. De ligging van de woningen is vastgelegd binnen het bouwvlak. Het is van belang dat enkele woningen alleen in gebruik mogen worden genomen indien het geluidscherm vanwege de bedrijfsactiviteiten van Vergeer wordt gerealiseerd. Daarom is in de regels opgenomen dat de hoofdgebouwen waarop dit van toepassing is alleen mag worden opgeleverd nadat de geluidwerende voorziening is gerealiseerd.

Niet alle woningen ondervinden een akoestische belasting vanwege Vergeer. Daarom is op de verbeelding aangegeven welke woningen het betreft.

Binnen de bestemming Wonen zijn onder nadere voorwaarden aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De voorwaarden waaronder de gronden met deze bestemming hiervoor gebruikt mogen worden, zijn opgenomen in art 7.4, specifieke gebruiksregels. Voorts is er een regeling opgenomen om parkeren op eigen terrein mogelijk te kunnen maken.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregeling

Deze regeling dient om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Naast de algemene mogelijkheden waarvoor ontheffing kan worden verleend, is in deze regeling de mogelijkheid van mantelzorgwoningen van belang.

Geometrische plaatsbepaling (verbeelding, voorheen plankaart)

De geometrische plaatsbepaling (verbeelding, voorheen plankaart), heeft als doel het aangeven van het werkingsgebied van het bestemmingsplan en vervolgens om de bestemmingen van de gronden aan te geven. Op de geometrische plaatsbepaling zijn aan het plangebied vier bestemmingen toegekend. Daarnaast zijn op de geometrische plaatsbepaling aanduidingen aangegeven.

Een belangrijke aanduiding is het bouwvlak, waarbinnen de hoofdgebouwen gerealiseerd dienen te worden. Ook de goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen is op de geometrische plaatsbepaling binnen de bouwvlakken weergegeven met een "maatvoeringsaanduiding".

3. Beleidskader

3.1. Geldende bestemmingsplan en overig gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Reeuwijk – Brug

Dit bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 04 oktober 2010. De vaststelling van dit bestemmingsplan is bekend gemaakt in de week van 15 november 2010, en is op 18 november 2010 op Ruimtelijkeplannen opgenomen. Het bestemmingsplan is in werking getreden.



Het grootste deel van het plangebied is hierin voorzien van de bestemming Agrarisch, de dubbelbestemmingen “Leiding – Water” en “Waarde - archeologie.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf;
- b. het behoud, het beheer en de versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Ingevolge artikel 1 wordt onder een ‘agrarisch bedrijf’ verstaan:

“een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen bosbouw, sier- en fruitteelt;

grondgebonden veehouderij: het houden van melkvee en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;

intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;

glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

sierteelt: de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;

boomkwekerij: een bedrijf gericht op het telen van bomen al dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan.”

Op deze gronden worden ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gebouwd. Ingevolge art 24.1.2. mogen silo's en hooibergen worden gebouwd tot een hoogte van 15,00 meter, en mogen er overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een hoogte van 3,00 meter.

Bestemmingsplan Zoutman e.o.

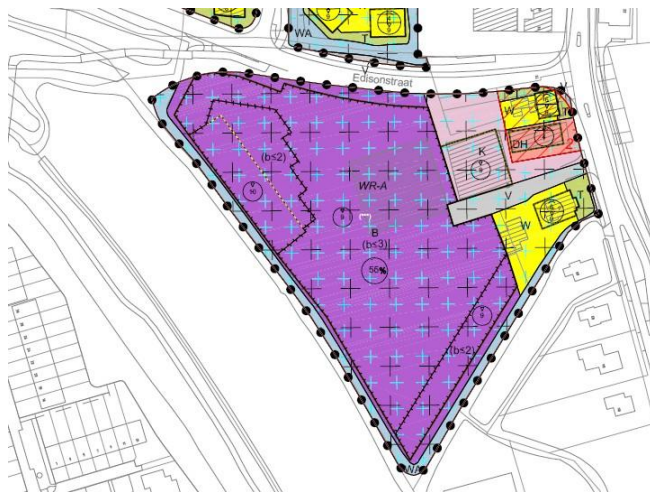
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Reeuwijk op 1 november 2010. Gedurende zes weken, met ingang van donderdag 16 december 2010 tot en met woensdag 26 januari 2011 heeft het bestemmingsplan terinzage gelegen. Het bestemmingsplan is in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk.

In het bestemmingsplan is het terrein van Vergeer bestemd voor Bedrijf. De plek waar het bedrijfsverzamelgebouw Leliepoel is gepland is voorzien van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’. De overige gronden zijn voorzien van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3’.

Over de zonering kan het volgende worden opgemerkt. Op de gronden die voorzien zijn van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ is toegestaan: één bedrijfswoning per bedrijf, uitsluitend

waar sprake is van woon-werkeenheden en maximaal één woning per bedrijf. Wat betreft de bedrijfswoningen gaat het om een bevestiging van de bestaande (planologische) situatie. Bedrijfswoningen bij nieuwe bedrijven, anders dan hiervoor is vermeld, zijn niet toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'categorie 2' bedraagt de grootste afstand (tot kwetsbare functies) 30 meter.



Ter plaatse van de aanduiding 'categorie 3' bedraagt de grootste afstand (tot kwetsbare functies) 100 meter. Categorie 3 is opgedeeld in categorie 3.1., waarbij er een maximale afstand van 50 meter tot kwetsbare functies geldt, en categorie 3.2., waarbij er een maximale afstand van 100 meter tot kwetsbare functies geldt.

In het kader van de zonering wordt in bijlage 1 van de regels (Milieuzonering Bedrijventerrein Zoutman) het volgende opgemerkt. De Zoutmansweg zelf is een drukke hoofdontsluitingsweg voor Reeuwijk richting de A12 en dient tevens als alternatieve route voor verkeer tussen Gouda en de rijksweg A12.

Qua omgevingstype dient het langgerekte gebiedsdeel van de Zoutmansweg met belendende bebouwing gekarakteriseerd te worden als gemengd gebied. Dit heeft tot gevolg dat voor hinder op het gebied van geluid, verkeer en zicht een positieve correctie kan plaatsvinden voor bedrijven die zich in het achterliggende gebied vestigen. De correcties hebben tot gevolg dat steeds een naastlagere afstandeis geldt.

Bestemmingsplan Rondweg Reeuwijk - Brug

Dit bestemmingsplan is vastgesteld in de raad van 28 juni 2010. Het bestemmingsplan is in werking getreden. In dit bestemmingsplan is aan het noordelijk deel van de gronden van De Bunderhof de bestemming Verkeer toegekend.



Structuurvisie Gemeente Reeuwijk

De Structuurvisie gemeente Reeuwijk is op 27 april 2009 door de Reeuwijkse gemeenteraad vastgesteld. Dit betreft een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin is het plangebied aangegeven als 'bestaande dorpsbebouwing'. Een kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod van woningen is een speerpunt in het beleid. Over verkeer is aangegeven dat de gemeente een oplossing wenst te vinden voor het grote aantal motorvoertuigen over de Raadhuisweg en de Zoutmansweg. Er is aangegeven dat het gewenst is om het verkeer om te leiden en derhalve een omleidingsweg te realiseren vanaf het bedrijventerrein Zoutman en deze via het viaduct bij de

Nieuwdorperweg aan te sluiten op de Goudsestraatweg ter hoogte van de aansluiting op de A12. De gemeente Reeuwijk is van plan om ter bevordering van de verkeersveiligheid het gedeelte van de Nieuwdorperweg ten oosten van de A12 verkeersluw te maken en het verkeer om te leiden over een nieuw aan te leggen weg via het bedrijventerrein Zoutman. Deze weg moet via de Leeghwaterstraat aansluiten op de Zoutmansweg.

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Reeuwijk

Dit rapport dateert uit oktober 2006. Ingevolge de kaartbijlage gelden voor het plangebied twee aanduidingen: aanduiding 2 en aanduiding 6.

Aanduiding 2

Dit is een verlande meandergordel. Indien sprake is van oever- crevasse of bedding afzettingen geldt een hoge verwachting voor de steentijd. Het advies luidt als volgt. In het geval van bodemingrepen die dieper reiken dan tot max. 0,5 m boven het potentiële niveau dient een archeologisch vooronderzoek (karterend/waarderend) plaats te vinden. Het potentiële niveau bevindt zich op ca 5,0 m – Mv, er geldt dus een vrijstelling tot 2,0 m – Mv.

Aanduiding 6

Dit is het komgebied van de Oude Rijn. Deze gebieden hebben een lage verwachting tot en met de Vroege Middeleeuwen. Voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd is er langs de ontginningsassen een hoge verwachting voor boerderijplaatsen. In het plangebied is echter geen sprake van ontginningsassen. Evenmin is sprake van historische bebouwing. In deze zone gelden in principe geen restricties ten aanzien van geplande ingrepen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan karterend booronderzoek plaatsgevonden. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2. Uit dit onderzoek is gebleken dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk werd geacht.

Aansluitende bestemmingsplan gemeente Gouda

De Omloopkade ligt op het grondgebied van de gemeente Gouda, binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Plaswijck. In dit bestemmingsplan is de Omloopkade bestemd voor Groen.

De gronden ten zuiden van het plangebied liggen eveneens op het grondgebied van de gemeente Gouda. Aan deze gronden is de bestemming Bedrijf – Tuincentrum toegekend.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” en Verordening Ruimte

De Structuurvisie en de Verordening Ruimte zijn vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 02 juli 2010. In de “Visie op Zuid-Holland” beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Samen met inwoners en betrokken partijen wil de provincie het toekomstbeeld van Zuid-Holland gaan invullen. Het ontwerp is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 28 april 2009.

In de Structuurvisie en de Verordening Ruimte wordt vastgehouden aan de rode contouren. Verstedelijking is alleen binnen de contouren toegestaan. Daarbuiten is verstedelijking uitgesloten.



De ontwikkeling vindt plaats binnen de rode contour van de provincie Zuid-Holland zodat geconcludeerd mag worden dat het bestemmingsplan De Bunderhof in overeenstemming is met de Structuurvisie en de Verordening Ruimte.

4. Onderzoeksresultaten

4.1. Natuur

Flora en Faunawet

Door Groenteam is een natuurtoets verricht ten behoeve van de bouwlocatie De Bunderhof te Reeuwijk - Brug¹. De eindconclusie van dit rapport is ook geldig voor het nieuwe stedenbouwkundig plan en luidt als volgt.

1. Broedseizoenen vogels en werkzaamheden
Sloop, opschonings- en alle andere werkzaamheden, óók het verwijderen van de maaiveld- en overige begroeiing, grondwerk en eventuele ophoging, dienen in het kader van de gedragscode voor broedvogels strikt buiten de broedtijd plaats te vinden, dus vóór maart of ná half juli: Indien dit niet mogelijk is dienen strikte mitigerende maatregelen te worden toegepast.
2. Ontheffing voor Kleine modderkruiper
Er is een ontheffing vereist voor alle werkzaamheden aan watergangen, ook het aanbrengen van oeverbescherming of realiseren van natuurvriendelijke oevers. De periode welke met werkzaamheden moet worden ontzien loopt vanaf 1 december tot eind augustus. Indien hierop afwijkingen nodig zijn (wat onder strenge voorwaarden mogelijk is) vergt dit nadere uitwerking in het Werkprotocol (zie punt 4). Dergelijke werkzaamheden vergen preventieve maatregelen (leegvissen), eveneens uit te werken in het Werkprotocol.
3. Ontheffing voor Ringslang
Dit is vereist voor alle, ook voorbereidende, terreinwerkzaamheden terwijl ook bij de daarop volgende terrein- en inrichtingswerkzaamheden bedreiging van individuele dieren kan ontstaan vanwege de aangrenzende biotoop. Dit vergt (afhankelijk van weersomstandigheden) met name in de periode tussen februari tot september preventieve maatregelen (zie mitigerende maatregelen), uit te werken in het Werkprotocol (zie volgend punt).
4. Werkprotocol Flora en Fauna
Ontheffingsplichtige soorten vergen het opstellen van een dergelijk protocol. Dit kan pas definitief worden opgesteld nadat de bij de ontheffing behorende voorwaarden, beschikbaar zijn.
5. Aanvraag en verkrijging van ontheffing:
Dit vergt het opstellen van een Projectnota volgens voorschrift van het bevoegd gezag (Ministerie LNV, Dienst Regelingen). Met versturende werkzaamheden, óók ten behoeve van preventieve maatregelen uit het oogpunt van faunabescherming (zoals bijvoorbeeld preventief leegvissen van sloten e.d.), kan pas worden aangevraagd wanneer de ontheffing en het Werkprotocol beschikbaar zijn. Overigens is er een ontheffing verleend. Deze ontheffing is als losse bijlage terinzage gelegd met dit bestemmingsplan. Opgemerkt wordt in dit kader dat de initiatiefnemer het verbreden van de sloot zal starten in september 2011. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden die gesteld zijn aan de ontheffing.
6. Uitvoering mitigerende maatregelen
Met het toepassen van de (overige) mitigerende maatregelen kan het grootste deel van de natuurschade aan niet-ontheffingsplichtige soorten worden voorkómen waarmee de wettelijke zorgplicht zo optimaal mogelijk wordt ingelost.
7. Uitvoeringscondities
Alle bij de werkzaamheden betrokkenen dienen afdoende op de hoogte te zijn van de Gedragscode en het Werkprotocol. Op het moment dat werkzaamheden zullen starten, óók voorbereidende sloop- en opruimwerkzaamheden, dienen voor controle op het werk de juiste

¹ Natuurtoets bouwlocatie De Bunderhof te Reeuwijk- Brug, 22 juli 2008.

stukken beschikbaar te zijn: indien niet alle stukken aanwezig zijn zal bij controle door een daartoe bevoegd ambtenaar, wetsovertreding worden vastgesteld met sommatie tot onmiddellijk stoppen van de werkzaamheden.

8. Gunstige staat van instandhouding en procedure Wro

De aanwezige habitat in het plangebied heeft een sterk ruderaal karakter: het is intensief in gebruik als boomkwekerij. Mogelijk te verwachten ontheffingsplichtige soorten op land betreft hier slechts beperkt 'deelgebruik' vanuit de omgeving waar geschikt leefgebied aanwezig is. Bovendien zijn er in de wijde omgeving voldoende alternatieve mogelijkheden voor vergelijkbaar 'deelgebruik'. Met betrekking tot eventuele werkzaamheden aan de watergangen is de kans op natuurschade ondanks de ontheffingsplicht gering. Deze condities worden, met inachtneming van de juiste, nader uit te werken maatregelen niet zodanig geacht dat met de voorgenomen ruimtelijke ingreep de gunstige staat van instandhouding van enige soort in gevaar zou kunnen komen. Er bestaat daarmee ook geen enkele twijfel dat een eventueel noodzakelijke ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet zal kunnen worden verstrekt.

Op grond van dit rapport is de conclusie dat het project geen strijd zal opleveren met de bepalingen ingevolge de Flora- en faunawet. Het project is op dit punt uitvoerbaar. Door het ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit is een ontheffing verleend van de Flora- en faunawet². Aan deze ontheffing zijn wel voorwaarden van algemene en specifieke aard verbonden. De voorwaarden van specifieke aard hebben vooral betrekking op de ringslang en de kleine modderkruiper. Ter voorkoming van herhaling wordt hier volstaan met een verwijzing naar de ontheffing. Met betrekking tot de Flora- en Faunawet is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Natuurbeschermingswet 1998

Over de externe werking van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) is door Groenteam een memo geschreven³. Groenteam constateert dat ingrepen in dergelijke gebieden toetsing vergen aan de NB-wet. De NB-wet kan eveneens van kracht zijn buiten die gebieden, de zogenaamde 'externe werking'.

Het dichtstbijzijnde gebied dat valt onder de NB-wet betreft het Natura2000 gebied Broekvelden Vettenbroek op circa 2,5 kilometer van het plangebied. Dit NB-wet gebied speelt geen rol voor het betreffende plangebied.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische elementen

Op de kaart "Cultuurhistorische Hoofdstructuur" van de provincie Zuid-Holland zijn aan het plangebied geen bijzondere waarden toegekend. Niettemin is de Omloopkade als waterkering een cultuurhistorisch element, maar de ontwikkeling van het plangebied heeft geen betrekking op de kade.

Archeologische waarden

In opdracht van de gemeente Reeuwijk is door RAAP in 2006 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is naast deze bekende archeologische waarden ook aangegeven waar eventuele archeologische vindplaatsen worden verwacht.

Over het gemeentelijk beleid wordt bij deze kaart het volgende opgemerkt. Bij de voorbereiding van op te stellen ontwikkelingsplannen dient nader onderzoek te worden gedaan naar de archeologische waarden in het gebied. Het onderzoek zal zich in eerste instantie beperken tot gebieden waarvan, op basis van reeds verricht onderzoek, wordt verwacht dat er zich vindplaatsen in de bodem bevinden. Op basis van archeologisch onderzoek kan de verdere planontwikkeling en inrichting worden bepaald.

² Ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit, Ontheffing FF/75C/2008/0408 voor het tijdvak 4 november 2008 tot en met 1 maart 2012.

³ Groenteam, aanvullende natuurtoets De Bunderhof te Gouda, 22 oktober 2008

Door ArcheoMedia is voor het plangebied een archeologisch onderzoek verricht⁴. Dit archeologisch onderzoek bestaat uit een bureau onderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek, en is ook voor het nieuwe stedenbouwkundig plan geldig.

De conclusie van het onderzoek is dat de resultaten van het bureau-onderzoek en het inventariserende veldonderzoek geen aanleiding geven tot aanpassingen in de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. Op basis van het booronderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Met betrekking tot deze aanbeveling dient de opdrachtgever contact op te nemen met de bevoegde overheid.

Booronderzoek is gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal boringen tot een beperkte diepte. Daardoor blijft het mogelijk dat lokaal archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn, die tijdens het onderzoek niet naar voren komen. Bovendien laten bepaalde archeologische resten, zoals vuursteenplaatsen, grafvelden, water- en/of beerputten, verkavelingspatronen of andere bijzondere toevalsvondsten, zich met behulp van grondboringen lastig ontdekken.

Daarom is de kans aanwezig dat (vondstarme) archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige bodemingrepen aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. De opdrachtgever zal de aannemer(s) verplichten om attent te zijn op eventuele vondsten tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de bevoegde overheid.

Op grond van dit rapport is de conclusie dat het project geen strijd zal opleveren met de archeologische belangen. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

4.3. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is via een nieuw aan te leggen weg aangesloten op de Edisonstraat en de Zoutmansweg. Reeuwijk-Brug heeft een lijnbusdienst naar Bodegraven en Gouda. Te Gouda en Bodegraven sluit de buslijn aan op het spoorwegennet.

Parkeren

In de parkeernorm die voor dit plan is opgesteld wordt uitgegaan van 2,1 parkeerplaats per woning voor vrijstaande en twee- onder- een kapwoningen, en van 1,85 parkeerplaats voor vier- onder- een kapwoningen. Dit betekent dat voor de 35 woningen in totaal 72 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. In onderstaande tabel is aangegeven hoe dit gerealiseerd gaat worden. De woningtypen zijn aangegeven op de afbeelding in paragraaf 2.2. Opgemerkt wordt dat de optionele garages niet zijn opgenomen in de berekening van de parkeerbalans. Indien deze wel in de berekeningen zouden worden meegenomen, ontstaat er zelfs een overschot aan openbare parkeerplaatsen. De conclusie is dat het plan voorziet in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen.

⁴ AecheoMedia, Archeologisch onderzoek Achter Zoutmansweg 72 – 118 te Reeuwijk (gemeente Reeuwijk) 25 juli 2008, A08-227-I.

Parkeerplaatsen Reeuwijk Bunderhof								5-11-2010	
Woningtype	parkeernorm	aantal woningen	te maken parkeerplaatsen	opstelplekken excl. garage	waardering nom type eigen terrein	waardering nom type openbaar terrein	aantal p-plaatsen per woningtype eigen terrein	aantal p-plaatsen per woningtype openbaar terrein	
Type 2 ^a 1kap (Type A en B) lange oprit + garage	2,1pp/w	20	42	40	1,0	1,10	20,0	22,0	
Type vrijstaand (Type F) lange oprit + garage	2,1pp/w	3	6,3	6	1,0	1,10	3,0	3,3	
Type 4 ^a 1kap (type C) parkeren openbaar	1,85pp/w	6	11,1	0	0,0	1,85	0,0	11,1	
Type 4 ^a 1kap (type D en E) parkeren openbaar	2,1pp/w	4	8,4	0	0,0	2,10	0,0	8,4	
lange oprit + garage	2,1pp/w	1	2,1	2	1,0	1,10	1,0	1,1	
korte oprit	2,1pp/w	1	2,1	1	0,8	1,30	0,8	1,3	
totaal		35	72				24,8	47,2	

BENODIGD:

totaal aantal woningen 35
 benodigde parkeerplaatsen 72,0

GEREALISEERD

gerealiseerde parkeerplaatsen openbaar 47
 gerealiseerde parkeerplaatsen eigen terrein 24,8
 gerealiseerde parkeerplaatsen totaal (zie situatietekening) 71,8

CONCLUSIE:

voldoet

De 47 openbare parkeerplaatsen worden overwegend gerealiseerd in de berm aan de westzijde. Zes parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de oostzijde, tussen de twee blokken met vier- onder- een kapwoningen.

4.4. Lucht- en bodemkwaliteit

Luchtkwaliteit

Door Geofox-Lexmond⁵ is een memo geschreven over de luchtkwaliteit in relatie tot de ontwikkeling van het plangebied. De conclusie uit dit memo is als volgt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 50 woningen. Ingevolge de Wet Luchtkwaliteit en de aanhangende Besluiten en Regelingen kunnen projecten met een invloed beneden de 3%-grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³) in de omgeving zonder verdere toetsing plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling valt ruim beneden de minimale drempel voor de 3%-grens. Derhalve kan de planvorming zonder verdere toetsing doorgang vinden aangezien de planontwikkeling niet in betekenende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt. Een reeds plaatsvindende normoverschrijding in de autonome situatie doet hieraan niet af. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit vormen geen belemmering ten aanzien van eventueel te nemen maatregelen om normoverschrijdingen ongedaan te maken.

Op grond van deze memo is de conclusie dat het project geen strijd zal opleveren met de bepalingen ingevolge de Wet Luchtkwaliteit. Op dit punt is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Bodemkwaliteit

Door Geofox-Lexmond⁶ is ten behoeve van dit project een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is ook geldig voor het nieuwe stedenbouwkundige plan. Op basis van zintuiglijke waarnemingen in relatie tot de analyse resultaten blijkt in zijn algemeenheid dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen en plaatselijk licht verontreinigd met pesticiden. Gelet op het feit dat er zintuiglijk geen afwijkingen geconstateerd zijn in de bodem, geen bodemvreemd materiaal, wordt verondersteld dat het hier gaat om een algemeen beeld van de bovengrond. De aangetoonde

⁵ Geofox-Lexmond B.V., Memo luchtkwaliteit in relatie tot planontwikkeling B 2827 te Reeuwijk, 12 november 2010.

⁶ Geofox-Lexmond B.V., Verkennend bodemonderzoek Reeuwijk perceel B2827, 17 juli 2008, projectnummer 20081227/COBR.

concentraties betreffen overschrijdingen van de streefwaarden en in relatie met de met de zintuiglijke waarnemingen wordt geen aanvullend onderzoek aanbevolen.

In de ondergrond wordt plaatselijk nog een lichte verontreiniging met zware metalen aangetoond. Het slib in de omringende watergang kan ingedeeld worden als klasse 2. In het grondwater wordt een licht verhoogde concentratie aan arseen aangetoond, vermoedelijk verband houdend met een verhoogde achtergrondwaarde. Het uitgangspunt van het verkennend onderzoek (onverdacht terrein) dient te worden verworpen.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen directe consequenties voor wat betreft de voorgenomen herontwikkeling en de daaruit voortvloeiende verplichte verantwoordelijkheden. Het terrein is daarmee geschikt voor het voorgenomen gebruik. Omdat de analyse resultaten overschrijdingen laten zien voor de kwaliteitsklasse Wonen, zoals opgenomen in het besluit Bodemkwaliteit, mag er echter niet zonder meer van worden uitgegaan dat ontgraven grond op de locatie te hergebruiken is. Dat betekent dat de afgegraven grond niet op de locatie terug mag komen en dus moet worden afgevoerd.

Op grond van dit verkennend onderzoek is de conclusie dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie wonen. Op dit punt is het project uitvoerbaar.

4.5. Geluidhinder vanwege bedrijven

Wat betreft geluidhinder vanwege bedrijven gaat het om de aanwezigheid van het aannemersbedrijf Vergeer Reeuwijk BV. Door M+P raadgevende ingenieurs is een akoestisch onderzoek verricht inzake geluidhinder vanwege bedrijven en wegverkeerslawaaï⁷. Dit onderzoek is op 2 september 2011 aangevuld door AV-consulting⁸. In het onderstaande wordt eerst ingegaan op het onderzoek van M+P raadgevende ingenieurs, daarna op het onderzoek van AV-consulting. Uitgangspunt voor het onderzoek is het geluidrapport AV.0612-1⁹ van AV-consulting, met bijbehorend rekenmodel.

Wettelijk kader

Het Activiteitenbesluit is op 1 januari 2008 in werking getreden en bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Ingevolge de Wet Milieubeheer valt Vergeer Reeuwijk BV. onder het Activiteitenbesluit. Op basis van dat Activiteitenbesluit zijn aan Vergeer maatwerkvoorschriften opgelegd.

Een bestemmingsplan is een integrale afweging van belangen. Daarom is in kader van dit bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de legale geluidemissie vanuit Vergeer Reeuwijk BV. op de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied, en de mogelijk te nemen maatregelen.

Onderzoek door M+P Raadgevende ingenieurs

Uit de berekeningen blijkt dat in de huidige situatie de van toepassing zijnde geluidvoorwaarden worden overschreden door aannemersbedrijf Vergeer Reeuwijk BV.

In de situatie zonder aanvullende akoestische maatregelen overschrijdt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de inrichting Vergeer Reeuwijk BV bij enkele nieuw te bouwen woningen de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarden.

Door een geluidscherm op te richten met een lengte van circa 80 m en een hoogte van minimaal 3,50 m kan de overschrijding worden beperkt tot maximaal 5 woningen die in de nachtperiode een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ondervinden, die de voorkeursgrenswaarde van 40 dB(A) met 1 tot 3 dB(A) overschrijdt. Deze waarden kunnen na een bestuurlijke afweging als maatwerkvoorschrift aan de inrichting worden voorgeschreven. In het maatwerkvoorschrift wordt de geluidemissie vanwege het bedrijf in de bestaande situatie op de nieuwbouw vastgelegd. Het bedrijf dient in het kader van het maatwerkvoorschrift geen akoestische maatregelen te nemen.

⁷ M+P raadgevende ingenieurs, akoestisch onderzoek Plan Bunderhof te Reeuwijk, 02 december 2010, rapportnummer M+P.GEOFIX.10.05, opdrachtnummer 2010 2591/RBRA.

⁸ AV consulting B.V.: Onderzoeksresultaten geluid tgv Vergeer Bouw in relatie tot nieuwbouwplan Bunderhof te Reeuwijk, 2 september 2011, rapport AV.0612-2

⁹ AV-consulting BV. Geluidsemisatie bedrijven Bouwplan Bunderhof Reeuwijk, 23 oktober 2008, rapport AV.0343i-1. Alsmede AV-consulting BV.: Akoestisch onderzoek bouwplan Bunderhof Reeuwijk, 21 september 2009, rapport AV.0612-1

In de situatie met geluidscherm van 80 m lang en 3,50 m hoog resteren er 7 woningen, die in de nachtperiode een maximaal optredende geluidbelasting ondervinden, die de voorkeursgrenswaarde van 60 dB(A) met 1 tot 3 dB(A) overschrijdt. Deze waarden kunnen eveneens na een bestuurlijke afweging als maatwerkvoorschrift aan de inrichting worden voorgeschreven.

Uit de berekeningen blijkt dat de aanwezigheid van het beoogde bedrijfsverzamelgebouw de conclusies niet beïnvloedt.

De inrichting valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit stelt standaardvoorschriften aan de inrichting die onder dit Besluit valt. Door middel van het stellen van maatwerkvoorschriften kan worden afgeweken van deze standaardgeluidvoorschriften. Het vaststellen van maatwerkvoorschriften is een besluit van het bevoegd gezag. Overigens wordt benadrukt dat er nog geen besluit ter zake is genomen. In het rapport van M + P raadgevende ingenieurs is in par 3.1.5. uitgebreid aangegeven welke technische, organisatorische en financiële aspecten aangevoerd kunnen worden. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Onderzoek door AV-consulting

In het rapport van M+P raadgevende ingenieurs is een geluidscherm voorgesteld tussen Vergeer Bouw en het nieuwbouwplan met een lengte van 80 meter en een hoogte van 3,5 meter. De bedrijfsactiviteiten waren toegespitst op het bestaande bedrijfsterrein van Vergeer.

Daar het zuidelijk gelegen terrein, alwaar nu een tuin is gesitueerd, in de toekomstige situatie bij het huidige bedrijfsterrein betrokken kan worden zijn de bedrijfsactiviteiten op dit terrein voor geluid naar de omgeving derhalve relevant en aanvullend akoestisch beschouwd. Alle bedrijfsactiviteiten op het huidige terrein kunnen (naar rato van oppervlakte) ook op dit terrein gaan plaatsvinden.

Iteratief is het geluidscherm aan de noordzijde ingekort en aan de zuidzijde verlengd. De totale lengte bedraagt nu 88,1 meter teneinde voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als maximale geluidniveaus op de gevels van het nieuwbouwplan acceptabele geluidniveaus te bewerkstelligen.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan de volgende conclusie worden getrokken. Gelijktijdig met de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan zal een procedure tot vaststelling van maatwerkvoorschriften worden gevolgd. Een en ander vindt plaats in nauw overleg met aannemingsbedrijf Vergeer.

De bouw van een geluidscherm met een hoogte van 3,5 meter wordt, gelet op de situering in relatie tot de situering van de woningen, ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Indien een adequaat geluidscherm wordt geplaatst, in combinatie met een maatwerkvoorschrift voor de maximaal optredende geluidniveaus vormt het project De Bunderhof geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Vergeer Reeuwijk BV.

Het bestemmingsplan is daarmee op dit punt uitvoerbaar te achten.

4.6. Milieuzonering

Wettelijk kader

De handreiking van de VNG voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk "*Bedrijven en milieuzonering*"¹⁰ geeft aan welke richtafstanden aangehouden moeten worden tussen bedrijfsactiviteiten enerzijds en kwetsbare functies anderzijds. In dit geval gaat het specifiek over de afstand die aanvaardbaar is tussen enerzijds nieuwe woningen (in het plangebied) en anderzijds bestaande bedrijven. De handreiking geeft hierbij richtafstanden. Indien dit wordt gemotiveerd kunnen ook andere afstanden worden aangehouden,

Wat betreft de milieuzonering zijn twee bedrijven onderzocht, te weten aannemersbedrijf Vergeer Reeuwijk BV qua geluid en boomkwekerij Verwaal qua gewasbeschermingsmiddelen.

¹⁰ VNG, *Bedrijven en Milieuzonering*, 2009

Onderzoek door M+P Raadgevende ingenieurs

In het hierboven genoemde onderzoek¹¹ van M+P raadgevende ingenieurs is tevens de milieuzonering qua geluid aan de orde gekomen. Hierin is het volgende aangegeven.

In de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" zijn voor een categorie 3 inrichting, zoals die op de locatie van Vergeer Reeuwijk BV gevestigd mag zijn de volgende richtafstanden gegeven:

- ❑ categorie 3.1 in rustige woonwijk en rustig buitengebied: 50 meter
- ❑ categorie 3.2 in rustige woonwijk en rustig buitengebied: 100 meter
- ❑ categorie 3.1 in gemengd gebied: 30 meter
- ❑ categorie 3.2 in gemengd gebied: 50 meter

Vertaald naar geluidemissie betekent dit dat een categorie 3 inrichting maximaal 50 dB(A) op 50 m (of 45 dB(A) op 100 m) mag veroorzaken. Hiermee heeft een categorie 3 inrichting, voor zover de inrichting voldoet aan het bovengenoemde afstandscriterium maximaal een equivalent geluidvermogen van 96 dB(A) in de dagperiode, 91 dB(A) in de avondperiode en 86 dB(A) in de nachtperiode. Aannemersbedrijf Vergeer Reeuwijk BV heeft in de beschouwde (vergunde) situatie een geluidvermogen van 103 dB(A) in de dagperiode, 98 dB(A) in de avondperiode en 88 dB(A) in de nachtperiode.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat, als de woningbouw qua geluid verenigbaar is met de huidige inrichting van Vergeer Reeuwijk BV, de woningbouw qua geluid zeker ook verenigbaar is met een andere categorie 3 inrichting, voor zover deze inrichting de bijbehorende richtafstanden niet overschrijdt.

De afstand tussen de nieuwe woningen in het plangebied en Vergeer Reeuwijk BV is kleiner dan 50 meter. Hoewel er niet wordt voldaan aan de richtafstanden zoals genoemd in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering", is er in de onderhavige situatie een reden om af te wijken van de richtafstanden. Er worden namelijk maatregelen getroffen, in de vorm van een geluidwerende voorziening.

Gewasbeschermingsmiddelen

Door Geofox- Lexmond is een memo geschreven over de milieuzonering ten aanzien van het gebruik van gewasbescherming- en/of bestrijdingsmiddelen door Boomkwekerij Verwaal te Reeuwijk¹².

Concluderend kan worden gesteld dat er een zeer beperkt risico bestaat dat gewasbeschermingsmiddelen en/of bestrijdingsmiddelen overwaaien naar het perceel de Bunderhof. De woningen in het plan Bunderhof worden op een afstand van 15 meter van de perceelsgrens van Boomkwekerij C. Verwaal gerealiseerd. Ten aanzien van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen is het derhalve niet noodzakelijk een bebouwingsvrije zone aan te houden.

4.7. Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader

De regelgeving voor wegverkeerslawaai is vastgelegd in de *Wet geluidhinder*. Behoudens drie uitzonderingen heeft iedere weg conform artikel 74 van de *Wet geluidhinder* een geluidzone. Binnen de geluidzone dient de geluidbelasting te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai bij nieuw te bouwen woningen bedraagt $L_{den} = 48$ dB.

De geluidbelasting wordt uitgedrukt in L_{den} [dB]. Dit is een dosismaat voor het gewogen gemiddelde geluidniveau per etmaal. De dosismaat L_{den} [dB] voor woningen wordt bepaald door het energetisch gemiddelde van de volgende waarden:

¹¹ M+P raadgevende ingenieurs, akoestisch onderzoek Plan Bunderhof te Reeuwijk, 02 december 2010, rapportnummer M+P.GEOFOX.10.05, opdrachtnummer 2010 2591/RBRA.

¹² Geofox- Lexmond B.V.: Memo Milieuzonering ten aanzien van bestrijdingsmiddelen Boomkwekerij Verwaal, 12 november 2010.

- het equivalente geluidniveau LA_{eq} over de dagperiode (07.00 - 19.00 uur);
- het equivalente geluidniveau LA_{eq} over de avondperiode (19.00 - 23.00 uur) vermeerderd met 5 dB(A);
- het equivalente geluidniveau LA_{eq} over de nachtperiode (23.00 - 07.00 uur) vermeerderd met 10 dB(A).

Toetsing aan de voorkeursgrenswaarde vindt plaats per weg. Alvorens de berekende geluidbelasting wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde mag, conform artikel art. 110g *Wgh* een correctie worden toegepast. De hoogte van deze aftrek is aangegeven in artikel 3.6 van het *Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006*. De aftrek is afhankelijk van de ter plaatse als representatief te beschouwen snelheid van de lichte motorvoertuigen, en deze bedraagt 2 dB voor een rijsnelheid van > 70 km/uur en 5 dB voor een rijsnelheid van < 70 km/uur.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan in veel gevallen door Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het verlenen van een hogere waarde moet nader gemotiveerd worden. De ontheffingsgronden zijn in principe vastgesteld in het gemeentelijke geluidbeleid. De maximale grenswaarde die kan worden verleend is afhankelijk van de situatie en is in beginsel voor stedelijke situaties maximaal 63 dB en voor buitenstedelijke situaties maximaal 53 dB.

Onderzoek door M+P Raadgevende ingenieurs

In het hierboven genoemde onderzoek¹³ van M+P raadgevende ingenieurs is het wegverkeerslawaai aan de orde gekomen. Hierin is het volgende aangegeven.

Uit de berekeningsresultaten volgt dat bij 6 woningen een geluidbelasting hoger dan $L_{den} = 48$ dB kan optreden ten gevolge van wegverkeerslawaai (incl. aftrek *Wgh*). Omdat wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in de *beleidsregel hogere waarden regio Midden- Holland* kan voor deze woningen een hogere waarde worden afgegeven. Deze woonblokken hebben wat industrielawaai betreft een geluidbelasting lager dan 50 dB(A).

De conclusie is dat het plan uitvoerbaar is ten aanzien van de wet Geluidhinder.

4.8. Externe veiligheid

Door Geofox- Lexmond is een Risicobeoordeling Externe veiligheid opgesteld¹⁴. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden op een ontwikkeling bestaande uit maximaal 50 grondgebonden woningen. Het plangebied is momenteel als agrarisch/tuin bestemd en als zodanig in gebruik.

Doel van dit onderzoek is het bepalen van het plaatsgebonden en groepsrisico, middels het wettelijke voorgeschreven modelleringprogramma RBM II, gerelateerd aan de Rijksweg A12, de toekomstige Rondweg en de Zoutmansweg (N459) in relatie tot de planontwikkeling.

Interpretatie resultaten

Voor de A12, De Rondweg en de Zoutmansweg zijn RBM II modelleringen uitgevoerd. De modelleringen geven de huidige situatie, zonder het plan, en een toekomstige situatie waarin de voornoemde ontwikkeling met maximaal 50 woningen is opgenomen. De RBM II modellering is gebaseerd op gegevens uit het jaar 2006.

De planontwikkeling resulteert in maximaal 50 woningen. De personendichtheid voor het plangebied is gesteld op 40/80 personen per hectare voor de perioden dag/nacht. Dit op basis van de in het bestemmingsplan Rondweg Reeuwijk- Brug en de PGS 1 gestelde uitgangspunten.

Samengevat geven de modelleringen de volgende resultaten.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied valt in geen van gevallen binnen de 10^{-5} of 10^{-6} plaatsgebonden risico contour. De wettelijke grenswaarden aangaande externe veiligheid worden hiermee niet overschreden.

¹³ M+P raadgevende ingenieurs, akoestisch onderzoek Plan Bunderhof te Reeuwijk, 02 december 2010, rapportnummer M+P.GEOFOX.10.05, opdrachtnummer 2010 2591/RBRA.

¹⁴ Geofox- Lexmond B.V.: Risicobeoordeling Externe Veiligheid "De Bunderhof" te Reeuwijk, 09 november 2010, projectnummer 20102591/RBRA.

Groepsrisico

Het plangebied is generiek gemodelleerd met 40 personen per hectare zonder specifiek onderscheid te maken tussen de diverse woningen. Op deze wijze kunnen toekomstige planontwikkelingen eenvoudig binnen dit kader op haalbaarheid worden getoetst.

De oriënterende waarde van het groepsrisico gerelateerd aan de A12, de toekomstige Rondweg en de Zoutmansweg wordt nergens overschreden.

Risico nabij gelegen inrichtingen en buisleidingen

Momenteel zijn er geen inrichtingen of buisleidingen op of rond het plangebied die relevant zijn. Bij toekomstige ontwikkeling van risicovolle inrichtingen en transporten met gevaarlijke stoffen rond de planlocatie, dienen gepaste afstanden te worden aangehouden die op basis van nieuwe risicoberekeningen bepaald dienen te worden.

Hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Wat betreft de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, kan worden toegevoegd dat de infrastructuur van het gebied zodanig kan en zal worden ingericht dat hulpdiensten te allen tijde de planlocatie kunnen bereiken, daar kunnen manoeuvreren en zich daar kunnen opstellen. Daarnaast zullen er voldoende bluswatervoorzieningen worden gerealiseerd. Een en ander overeenkomstig het brandveiligheidsadvies van de Brandweer Hollands Midden. Daarnaast biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de vestiging van (zeer) kwetsbare groepen en bestaan er voldoende vluchtmogelijkheden.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Daarnaast wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico gerelateerd aan de A12, de toekomstige Rondweg en Zoutmansweg nergens overschreden.

Met betrekking tot de externe veiligheid moet het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.9. Overige aspecten

Waterleiding

Door het plangebied ligt een waterleiding die in het (op 4 oktober 2010 vastgestelde) bestemmingsplan Reeuwijk – Brug als zodanig is bestemd. Er zijn gesprekken met waterleidingbedrijf Oasen over het omleggen van deze waterleiding.

5. Waterparagraaf

Door Geofox – Lexmond B.V. is een waterhuishoudkundig onderzoek opgesteld¹⁵. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de losse bijlage, die tegelijkertijd met dit bestemmingsplan terinzage zijn gelegd. In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op het beleid, daarna op de watercompensatie en op de afvoer van hemel- en afvalwater.

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 Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. 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: http://www.rijnland.net/regels/keur_algemene

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid 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 gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;

¹⁵ Geofox- Lexmond B.V.: *Waterhuishoudkundig Plan Reeuwijk, perceel B2827 (De Bundershof), 12 november 2010, 20102701/SVEN*

- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

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 verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur 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 en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- 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;
- 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.

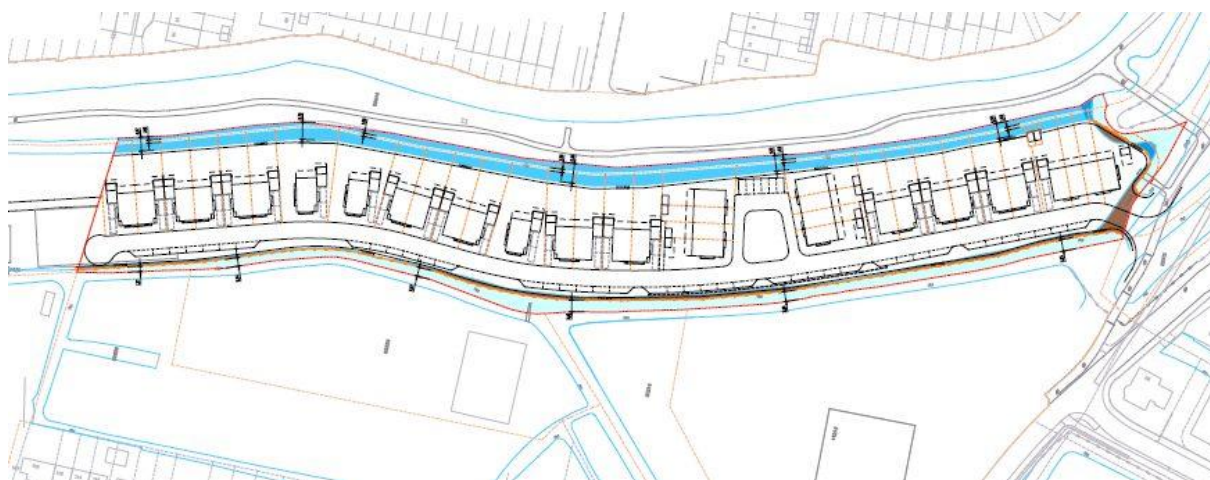
Watercompensatie





De bestaande watergang aan de westzijde zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling aangesloten worden op het oppervlaktewatersysteem en mag derhalve als compenserend oppervlaktewater worden gerekend.

In de verleende watervergunning is de volgende berekening opgenomen. Er wordt in totaal in het plangebied 6.274 m² verhard oppervlak aangebracht. Er wordt 1.438 m² overig oppervlaktewater gegraven. Dit bestaat onder andere uit 941 m² compensatie voor het aanbrengen van verhard oppervlak in het plangebied. De 1.438 m² is ruim voldoende gezien het feit dat minimaal 941 m² compensatieoppervlak noodzakelijk is (15% van maximaal 6,274 m² nieuw verhard oppervlak).

In de afbeelding op de volgende pagina is de watercompensatie afgebeeld.

Er wordt hiermee dus ruimschoots voldaan aan de minimale eis van het hoogheemraadschap.



	Te dempen water Oppervlak ca.: 495 m ²
	Bestaand te handhaven water Oppervlak ca.: 1.635,4 m ²
	Compenserend water Oppervlak ca.: 1.393,6 m ²
	Te graven t.b.v. water Oppervlak ca.: 44,4 m ²
	Totaalwater in nieuwe situatie Oppervlak ca.: 3.073,4 m ²

Afvoer van hemel- en afvalwater

Het hemelwater en afvalwater wordt in twee gescheiden riolen afgevoerd. Op de tekening "Riolering woonrijp maken" welke als losse bijlagen aan dit plan is toegevoegd, is dit aangegeven. De tuinen van de woningen wateren door het verloop natuurlijk af in de sloot die is gelegen aan de achterzijde van de tuinen. Hiermee wordt het regenwater uit de tuinen op natuurlijke wijze in het milieu gebracht. In het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen om alhier een natuurvriendelijke over in stand te houden. Hiermee voldoet dit plan aan het beleid van het Hoogheemraadschap.

6. Economische uitvoerbaarheid

De integrale planontwikkeling voor het gehele project komt geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Het openbare gebied zal na oplevering in beheer en eigendom aan de gemeente worden overgedragen, conform hetgeen in de exploitatieovereenkomst is vermeld. Wat betreft planschade heeft de gemeente met initiatiefnemer dit in een overeenkomst vastgelegd. Het plan moet dan ook economisch haalbaar worden geacht.

7. Resultaten van inspraak en overleg

7.1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen met ingang van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke inspraakreactie kenbaar te maken. Binnen deze periode zijn onderstaande reacties binnengekomen.

M. Wiersma

Samenvatting inspraakreactie

De heer Wiersma stelt het volgende. Hij heeft zijn huis drie jaar geleden gekocht vanwege het heerlijke vrije uitzicht aan de voor- en achterzijde. Aan de achterzijde ligt een rustige tuinderij met vrij uitzicht en weinig of geen geluid. De vrijheid wordt door het bouwen van huizen beperkt, er ontstaat een precedent om de nog overgebleven tuinderij te ontwikkelen.

Gemeentelijke reactie

Allereerst wordt opgemerkt dat aan een bestemmingsplan nooit blijvende rechten kunnen worden ontleend, dus ook niet aan de huidige bestemming.

De gemiddelde afstand tussen bestaande woningen en de nieuwbouwwoningen van Bunderhof is circa 50 meter aan de westzijde (Gouda-Plaswijck) en circa 100 meter aan de Oostzijde (Zoutmansweg). Door de aangehouden afstand ontstaat er een stedenbouwkundig ruim ingepast plan dat aansluiting zoekt bij zijn omgeving, maar tegelijk voldoende afstand houdt om de ruimtelijke ligging te garanderen.

Feit is verder dat het plangebied De Bunderhof binnen de rode contour ligt. Binnen de rode contour acht de provincie stedelijke ontwikkelingen aanvaardbaar. Het plangebied ligt al vele jaren binnen de rode contour. Een ontwikkeling waarbij er op de betreffende gronden woningen (of een andere stedelijke functie) gebouwd kunnen worden was dan ook te voorzien.

Tot slot wordt erop gewezen dat de bestemming ingevolge het geldende bestemmingsplan Agrarisch is. Deze bestemming staat evenmin garant voor een vrij uitzicht, te meer omdat het bestemmingsplan aan die functie ook bouwmogelijkheden toekent.

Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging

Samenvatting inspraakreactie

Kort samengevat vraagt het KNNV om een bufferzone tussen de woonpercelen en de Omloopkade. De bufferstrook zal de achteruitgang aan de belevingswaarde van natuur en recreatie enigermate verzachten. In de extra bufferstrook kan ook compensatie plaatsvinden voor verlies aan en biotoop van de zeldzame beschermde ringslang.

Gemeentelijke reactie

Als onderdeel van het plan De Bunderhof zal de bestaande watergang langs de Omloopkade aan de achterzijde langs de achtertuinten worden verbreed. Bezien zal worden of het mogelijk is om deze verbreding op zo'n manier uit te voeren dat rekening wordt gehouden met de biotoop van de ringslang. De ontwikkelaar heeft de intentie om hierover met de KNNV te overleggen.

Overigens is door het Ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit, op 4 november 2008 voor het tijdvak 4 november 2008 tot en met 1 maart 2012 een ontheffing verleend voor het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- verblijfsplaatsen van de ringslang. Met deze ontheffing is voldaan aan de bepalingen van de Flora en Faunawet.

Op het perceel ligt momenteel een bestemming Agrarisch, die een breed scala aan agrarische activiteiten toelaat, en die geen garantie zijn voor een gunstige biotoop van de ringslang.

Stichting Groene Hart

Opmerking

Het aantal bouwplannen dat de gemeente Bodegraven – Reeuwijk ontwikkelt stuit de Stichting tegen de borst, ook in dit geval is het plan om woningen te bouwen niet verantwoord omdat het laatste restant van de groene corridor tussen Reeuwijk – Brug en Gouda Boemendaal verloren gaat.

Reactie

Het bestemmingsplan De Bunderhof tast de Omloopkade zelf niet aan, maar ziet op bebouwing van het aanpalende perceel. Op het perceel ligt een bestemming Agrarisch, die een breed scala aan agrarische activiteiten toelaat, inclusief daarbij behorende bouwwerken. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie van de KNNV.

Opmerking

Het plan maakt onaanvaardbare inbreuk op rustige belevingswaarde van landschap en natuur, verder sluit men zich aan bij hetgeen door de KNNV is gezegd.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie van de KNNV.

7.2. Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met rijks- en provinciale diensten etc. In het kader van het vooroverleg is dit plan toegezonden aan:

- Provincie Zuid-Holland;
- VROM-inspectie Regio ZuidWest;
- Gemeente Gouda
- KPN
- Tennen;
- Westmaast GA;
- Stedin;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Brandweer Hollands Midden

In het onderstaande wordt ingegaan op de ontvangen reacties.

Ministerie van VROM

Samenvatting overlegreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan De Bunderhof geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Gemeentelijke reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Zuid-Holland

Samenvatting overlegreactie

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is conform dit beleid.

Gemeentelijke reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Samenvatting overlegreactie

Op 26 juni 2008 hebben GS aan de gemeenten ter gelegenheid van de inwerkingtreding van de nieuwe Wro een brief gestuurd waarin nader is ingegaan op de rol van de provincie onder de nieuwe wet. De provincie geeft aan dat de gemeente, gelet op het overgangsrecht voor verzoeken om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) die bij de gemeente zijn ingediend voor 1 juli 2008, de mogelijkheden van toepassing van artikel 19 lid 2 (oud) kan gebruiken die GS bij hun besluit van oktober 2007 hebben geboden.

Gemeentelijke reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

KPN

Samenvatting overlegreactie

De KPN stelt dat het plan wellicht consequenties heeft voor de infrastructuur van de KPN. Meer in het bijzonder noemt de KPN de volgende punten.

- Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond;
- Het handhaven van de bestaande tracés en het vrijhouden van toegewezen tracés van bomen en beplanting.

Gemeentelijke reactie

Dit is ter kennisname. Hiermee hoeft in het bestemmingsplan geen rekening gehouden te worden. Vanzelfsprekend wordt dit wel meegenomen in de planuitwerking en de realisatie.

Gemeente Gouda

Samenvatting overlegreactie

De gemeente Gouda merkt op dat in het verleden verschillende woningbouw initiatieven bij hen zijn ingediend. Deze initiatieven zijn altijd afgewezen omdat woningbouw op deze (groene) kavel stedenbouwkundig ongewenst is.

Gemeentelijke reactie

Genoemde initiatieven betreffen woningbouw op Gouds grondgebied. De Bunderhof ligt binnen het grondgebied van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk. Naar mening van Bodegraven- Reeuwijk is De Bunderhof een zorgvuldig tot stand gekomen bouwplan dat stedenbouwkundig goed inpasbaar is. Overigens liggen de gronden binnen de rode contour. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Samenvatting overlegreactie

De aanleg van een calamiteitenontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied op Gouds grondgebied is in strijd met het aldaar vigerende bestemmingsplan, die aan deze gronden de bestemming Bedrijf – Tuincentrum toekent. De gemeente Gouda verneemt graag of inmiddels duidelijk is of deze uitgang noodzakelijk is gebleken en in hoeverre aan de situering, bereikbaarheid en toegankelijkheid van deze uitgang invulling wordt gegeven.

Gemeentelijke reactie

Uitgangspunt is dat volstaan kan worden met een keerpunt binnen het plangebied De Bunderhof aan het einde van de doodlopende straat, in combinatie met de "rotonde" in het midden van het plan. Het aantal woningen dat wordt ontsloten is beperkt, namelijk 35 stuks. Hiermee vervalt de optie voor een calamiteitenontsluiting op Gouds grondgebied.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting overlegreactie

Door de toename van de verharding ontstaat in het plan een compensatieverplichting van ca. 1.000 m² oppervlaktewater. Ten onrechte wordt de bestaande watergang aan de westzijde opgevoerd als compenserend water. Deze watergang is opgenomen in de legger en al onderdeel van het watersysteem.

Gemeentelijk reactie

Het waterhuishoudkundig plan is inclusief schriftelijke toelichting, op 16 februari 2011 toegezonden aan het Hoogheemraadschap. Dit plan bevat de motivatie inzake de watercompensatie. Hieruit blijkt dat de voorgestelde compensatie wel aanvaardbaar is. Ter zake wordt nog het volgende opgemerkt. Er is al overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap inzake de watercompensatie. Dit blijkt uit een brief van 17 december 2009. Hierin is aangegeven dat "dezelfde westelijke watergang in de bestaande situatie van ons systeem was afgesloten. Door het afgraven van de scheidende dam wordt deze watergang weer aan Rijnlands watersysteem toegevoegd en kan dit als compenserend water worden gerekend.

Samenvatting overlegreactie

Artikel 5 Water van de regels stelt dat steigers een oppervlak van maximaal 6 m² mogen hebben. Dit is in afwijking van het Rijnlandse beleid. In het plangebied zijn de watergangen smaller dan 10 meter, in dat geval mag een steiger niet groter worden dan 10 m².

Gemeentelijke reactie

Indien er steigers worden aangelegd, zal dit alleen worden toegestaan binnen de achtertuinten. De mogelijkheid van de bouw van steigers in het water zal uit de regels worden geschrapt.

Samenvatting overlegreactie

Er wordt op gewezen dat het laten toenemen van de verharding, het graven van nieuw oppervlaktewater en het bouwen in de beschermingszone van watergangen vergunningsplichtig zijn in het kader van de Keur.

Gemeentelijke reactie

Dit is ons bekend. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Brandweer Hollands Midden

De brandweer heeft een brandveiligheidsadvies afgegeven in het kader van bereikbaarheid en bluswater voor het plangebied De Bunderhof.

Samenvatting overlegreactie

Alle woningen dienen tot tien meter bereikbaar te zijn voor hulpverleningsdiensten.

Gemeentelijke reactie

Aan de bereikbaarheidseis wordt voldaan.

Samenvatting overlegreactie

De wegen dienen te zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van tenminste 14.600 kg en zijn voorzien van de nodige kunstwerken.

Gemeentelijke reactie

Kunstwerken zijn in dit project niet van toepassing. Voor het overige geldt dat wegen en duikers voldoen aan de eisen voor zwaar verkeer.

Samenvatting overlegreactie

De calamiteitenontsluiting dient weer aan te sluiten aan de Bodegraafsestraatweg, de ontsluiting is nu niet op papier aangegeven, de calamiteitenroute dient minimaal 3,5 meter te zijn.

De calamiteitenroute sluit aan op het gebied van de gemeente Gouda. Gouda dient formeel akkoord te gaan met de aansluiting op hun grondgebied.

Gemeentelijke reactie

Doordat deze ontsluitingsvariant is vervallen, zijn de gemaakte opmerkingen niet (meer) relevant.

Samenvatting overlegreactie

De weg zou ook als een doodlopende weg uitgevoerd mogen worden indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De minimale wegbreedte van de volledig doodlopende weg dient 5,5 meter te zijn;

- Een keerlus met een minimale doorsnede van tien meter aan het einde van de weg (buiten bochtstraal blusvoertuig)

Gemeentelijke reactie

De doodlopende weg met keerlus wordt aangelegd conform bijgeleverde tekening en voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Samenvatting overlegreactie

De Bunderhof dient te worden voorzien van primaire bluswatervoorzieningen die vanaf iedere woning binnen 40 meter bereikbaar moeten zijn.

Gemeentelijke reactie

Binnen 40 meter van iedere woning wordt voorzien in een bluswatervoorziening.

Samenvatting overlegreactie

Bluswatervoorziening via ondergrondse brandkranen of, indien niet mogelijk, via geboorde putten.

Gemeentelijke reactie

Er worden ondergrondse brandkranen aangebracht.