

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Bestemmingsplan City-Life

Toelichting, regels en analoge verbeelding

12 februari 2014

Kenmerk 1901-09-T01
Projectnummer 1901-09

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
	2.1. Ligging plangebied	2
	2.2. Huidige situatie	2
3.	Beleid	5
	3.1. Rijksbeleid	5
	3.2. Provinciaal beleid	8
	3.3. Gemeentelijk beleid	10
4.	Onderzoek	15
	4.1. Bodem	15
	4.2. Geluid	16
	4.3. Externe veiligheid	17
	4.4. Luchtkwaliteit	17
	4.5. Waterparagraaf	18
	4.6. Flora en fauna	24
	4.7. Archeologie	27
	4.8. Kabels en leidingen	27
	4.9. Bedrijvigheid	28
	4.10. Vormvrije mer-beoordeling	28
5.	Toekomstige situatie	30
	5.1. Stedenbouwkundige opzet	30
	5.2. Woningbouwprogramma	32
	5.3. Parkeernormering	32
	5.4. Noodzaak	33
	5.5. Rode contour	33
6.	Juridische planbeschrijving	34
	6.1. Algemeen	34
	6.2. Bestemmingsplan	34
	6.3. Plansystematiek	34
	6.4. Regels	34
7.	Uitvoerbaarheid	38
	7.1. Economische uitvoerbaarheid	38
	7.2. Vooroverleg	38
	7.3. Zienswijzen	38

1. Inleiding

De discotheek City-Life ligt aan de rand van Reeuwijk-Dorp in een bijzonder rustige landelijke omgeving die niet is berekend op de toestroom van grote aantallen discotheekbezoekers. De aard van City-Life verdraagt zich daardoor niet met het rurale karakter van de directe omgeving. Dat geldt te meer voor de lokale infrastructuur die in het geheel niet is berekend op de aan- en afvoer van grote aantallen bezoekers. In het voorjaar van 2012 is de discotheek City-Life gesloten.

Voorafgaand aan de sluiting is de voormalige gemeente Reeuwijk lange tijd in gesprek geweest met de ondernemer om de discotheek te sluiten en te verplaatsen naar een andere locatie. Om die verplaatsing te kunnen bekostigen is een bouwplan om de discotheek, met uitzondering van het bestaande woonhuis, te slopen en in plaats daarvan een aantal nieuwe woningen te bouwen. Dit bestemmingsplan maakt die ontwikkeling mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

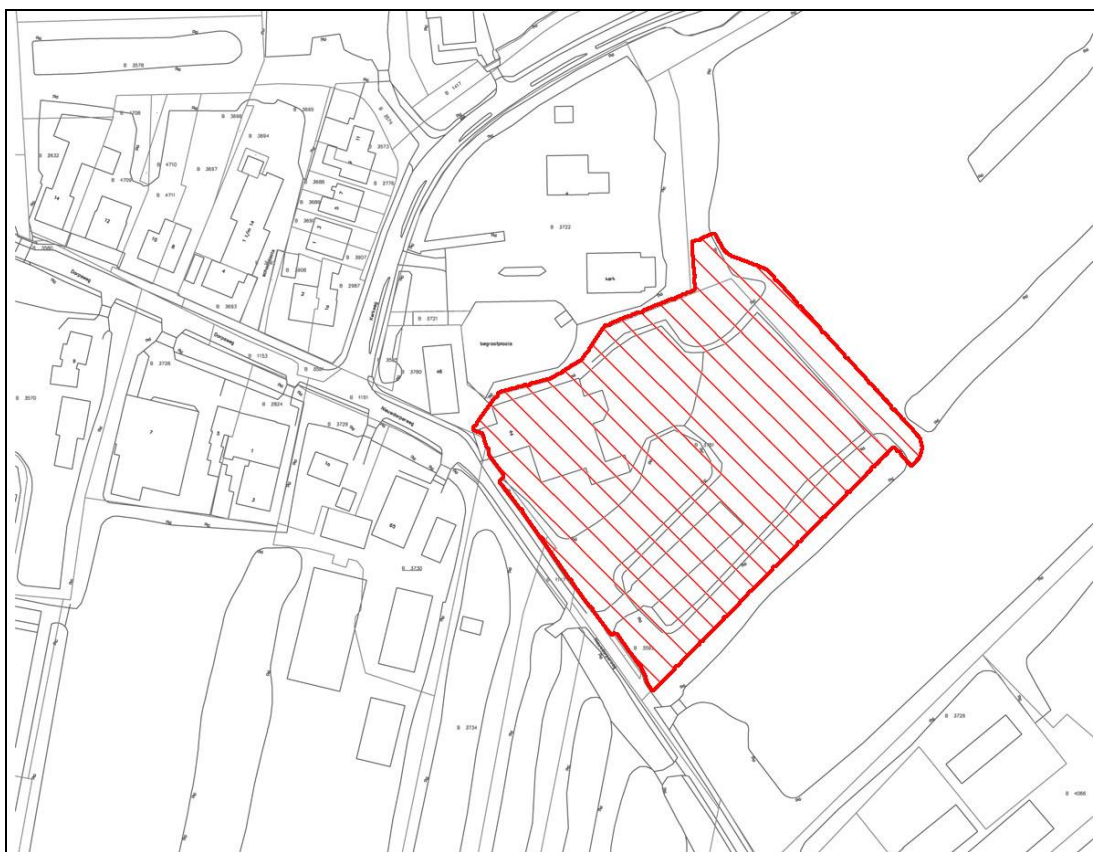


2. Bestaande situatie

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Reeuwijk-Dorp (zie afbeelding 2). In het plangebied staat een voormalige boerderij met daarachter de bebouwing van de discotheek. Het grootste deel van het terrein is verhard en in gebruik geweest als parkeerplaats van de discotheek. De parkeerplaats wordt omzoomd door knotwilgen, die langs de sloten staan die het perceel omzomen. Het landelijk gebied daarachter bestaat uit graslandpercelen, die van elkaar worden gescheiden door sloten.

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied.



2.2. Huidige situatie

Reeuwijk en omgeving zijn vanaf de 13e eeuw ontgonnen. Reeuwijk-Dorp was van oudsher het bestuurlijk centrum. Die rol is vanaf de 18e eeuw overgenomen door Reeuwijk-Brug.

Reeuwijk-Dorp is een typisch lintdorp dat in de oorspronkelijke landschappelijke structuur van de middeleeuwse veenontginningen zijn oorsprong heeft. Het dorp is ontstaan op een plek waar meerdere linten bij elkaar komen. In het omringende landschap zijn de verschillende verkavelingsrichtingen terug te vinden die ontstaan zijn als gevolg van de oorspronkelijke ontginnings-

methode van het veengebied. Elke polder heeft een eigen verkavelingsrichting, die haaks op de ontginningsbasis ligt.

Het veengebied ten westen van het dorp is afgegraven voor de turfwinning. Door de drooglegging in de 19e eeuw is de laaggelegen Polder Middelburg ontstaan, waardoor Reeuwijk-Dorp op een markante overgang in het landschap is komen te liggen. De oudere delen van het dorp liggen in het hooggelegen niet-verveende gebied. In de 20e eeuw is het dorp uitgebreid in de laaggelegen droogmakerij. Dit hoogteverschil is nog duidelijk waarneembaar in het huidige dorp.

De oorspronkelijke karakteristiek van het lintdorp bepaalt nog steeds het beeld van het dorp. De erven van de boerderijen die op enige afstand van de weg met kleine bruggetjes worden ontsloten zijn beeldbepalend zowel binnen als buiten het dorp. Langs de Reewal is ook de recente bebouwing van de weg gescheiden door een watergang, waardoor ook hier de regelmaat van bruggetjes in het openbaar gebied het beeld van het dorp bepaalt. De 20e eeuwse uitbreiding in de Polder Middelburg heeft een geheel eigen karakter. Dit woongebied heeft een eigen, intern georiënteerde stedenbouwkundige structuur.

De stedenbouwkundige samenhang van het dorp wordt gevormd door de doorgaande lintstructuur van de Nieuwdorperweg-Dorpsweg-Kaagjesland. De Kerkweg en de Reewal sluiten beide aan op deze doorgaande lijn. Het karakter van de verschillende wegen verschilt sterk van elkaar. De Reewal is de begrenzing van de rationeel verkavelde Polder Middelburg en heeft een strak en recht profiel. De Kerkweg en de Nieuwdorperweg zijn geheel anders van structuur: dit zijn oude boerderijenlinten in het waterrijke veenlandschap. Beide wegen worden gekenmerkt door een smal en slingerend wegprofiel met breed water aan beide zijden. De erven van de boerderijen liggen op enige afstand van de weg en worden door agrarische bruggen ontsloten. De wisselende diepte van de erven levert een veelvormigheid op die karakteristiek is voor dit type bebouwingslint.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van het dorp bestaat uit vier doorgaande wegen die in het centrum van het dorp bij elkaar komen. De Nieuwdorperweg, met in het verlengde de Dorpsweg en het Kaagjesland vormt de verbinding in oostwest richting van Reeuwijk-Brug naar Boskoop .

Op deze weg sluit vanuit het zuiden de Reewal aan, die de belangrijkste route richting Waddinxveen vormt. De Kerkweg verbindt Reeuwijk-Dorp met het buurtschap Tempel en de bebouwing in de noordwesthoek van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De Nieuwdorperweg, de Kerkweg en de Dorpsweg hebben allen een zeer smal profiel en zijn daardoor minder geschikt voor doorgaand verkeer. Deze wegen hebben nog steeds het karakter van de oorspronkelijke boerderijenlinten in de polder. De Reewal en het Kaagjesland zijn breder en wikkelen ook het grootste gedeelte van het zwaardere en verbindende verkeer af. De verkeersoverlast in het dorp van deze route zal worden verminderd door de aanleg van de nieuwe weg rond Boskoop en de aansluiting van de Reewal op deze nieuwe weg.

Het plangebied

City-Life is in de jaren '70 begonnen als kleinschalige horecagelegenheid bij een manege. Die horecagelegenheid was begin jaren '80 de basis voor Discotheek De Herberg. Vervolgens is die in de jaren '90 is uitgegroeid tot een grootschalige discotheek.

City-Life ligt aan de rand van Reeuwijk-Dorp in een bijzonder rustige landelijke omgeving die niet is berekend op de toestroom van grote aantallen discotheekbezoekers. De aard van City-Life verdraagt zich daardoor niet met het rurale karakter van de directe omgeving. Dat geldt te meer voor de lokale infrastructuur die in het geheel niet is berekend op de aan- en afvoer van grote aantallen bezoekers. Voorafgaand aan de sluiting is de voormalige gemeente Reeuwijk lange tijd in gesprek geweest met de ondernemer om de discotheek te sluiten en te verplaatsen naar een andere locatie.

3. **Beleid**

3.1. **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan is het Groene Hart. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands-

Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

De woningbouw die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is onder meer vervangende nieuwbouw ter plaatse van de huidige discotheek en de bijbehorende parkeerplaats. De woningen sluiten qua schaal aan op Reeuwijk-Dorp en zorgen voor dorpse afronding van de bebouwde kom op het aansluitende cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap. Hierdoor worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aangetast.

Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Uit de samenvatting van het archeologisch onderzoek in paragraaf 4.7 blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden worden aangetast indien niet wordt gegraven in de oorspronkelijke (veen)ondergrond. De bestaande woning dateert uit het begin van de vorige eeuw en zal worden gehandhaafd. Door de sloop van de daaraan vast gebouwde discotheek (bebouwing uit de jaren tachtig/negentig van de vorige eeuw), zal deze woning meer tot zijn recht komen. In de stedenbouwkundige opzet is de van oudsher aanwezige verkavelingsstructuur als uitgangspunt gebruikt. De nieuwe woningen zorgen voor een veel geleidelijker overgang tussen de bebouwde kom en het veenweide gebied dan in de huidige situatie met de discotheek het geval is. Voor het aanwezige cultuurlandschap betekent de planontwikkeling daarom een verbetering.

Natuurbeleid - Ecologische hoofdstructuur

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.

- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun structuurvisies en de ruimtelijke verordeningen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

Natuurbeleid - Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur

In de Nota "Natuur voor mensen, mensen voor natuur" (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw, NBL-21) wordt het beleid voor de komende tien jaar geschetst. Deze nota draagt bij aan een meer samenhangend natuurbeleid en vervangt vier groene nota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch plan van aanpak biodiversiteit). Verder biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in onder meer landbouw, visserij, toerisme en water.

Natuurbeleid - Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Tevens regelt het de bescherming van beschermde Natuurmonumenten. Het Natura 2000 gebied 'Broekvelden, Vettenbroek en polder Stein' ligt hemelsbreed op een afstand van ongeveer 3 kilometer verwijderd van de nieuwbouwlocatie. De geplande werkzaamheden hebben geen invloed op dit Natura 2000 gebied.

Natuurbeleid - Flora- en faunawet

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

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie

De provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", met de ondertitel "Ontwikkelen met schaarse ruimte" is op 2 juli 2010 door provinciale staten vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Afbeelding 3: Fragment functiekaart en kwaliteitskaart.



De structuurvisie heeft twee kaarten waarop de ruimtelijke weergave van doelstellingen en ambities zijn aangegeven: de functiekaart en kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Locatie, omvang en begrenzing staan erop. Kortom, wat komt waar. De kaart stuurt in samenhang met de tekst. Daarbij gaat het zowel om ordening als ontwikkeling. De kwaliteitskaart stuurt op het 'waar en welke'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-

Holland. Op de functiekaart zijn de functies weergegeven. Op de kwaliteitskaart worden de kernkwaliteiten benoemd, vastgelegd en meegegeven bij toekomstige ontwikkelingen.

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

Het plangebied is op de functiekaart aangegeven als 'Stads- en dorpsgebied' en op de Kwaliteitskaart als 'Dorpskern'. Ten aanzien van woningbouw is het provinciaal beleid gericht op de zorg voor een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus. De woningvoorraad dient daarbij op peil te worden gehouden voor lage inkomens (30 procent sociale woningbouw). Bij sturing wordt eveneens rekening gehouden met bevolkingskrimp en leefbaarheid in kleine kernen. De provincie zet in op een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus. Dit wordt ingevuld door op de functiekaart het stedelijk- en dorpsgebied aan te geven waarbinnen de verstedelijking plaats mag vinden.

Reeuwijk-Dorp ligt in het deelgebied Boskoop/Reeuwijk-Dorp en vormt een onderdeel van het Nationaal Landschap Groene Hart en is Topgebied cultureel erfgoed. Het oorspronkelijke landschap van de veenontginningen wordt hier volledig bepaald door de boom- en heesterkwekerijen. Het teeltgebied kent smalle kavels en relatief veel sloten (veenontginning). In het Ontwerp Regioprofiel Boskoop/Reeuwijk-Dorp (Gedeputeerde staten, 22 september 2009) is aangegeven dat de veenweidepolder Reeuwijk een herkenbaar radiaal verkavelingspatroon heeft dat is gerelateerd aan de halve maanvorm van de ontginningsbasis: het kronkelige lintdorp Oud-Bodegraven. Om het karakter hiervan te behouden dient de heldere begrenzing (polderdijken) en het bestaande verkavelingspatroon gekoesterd te worden.

Provinciale Verordening Ruimte

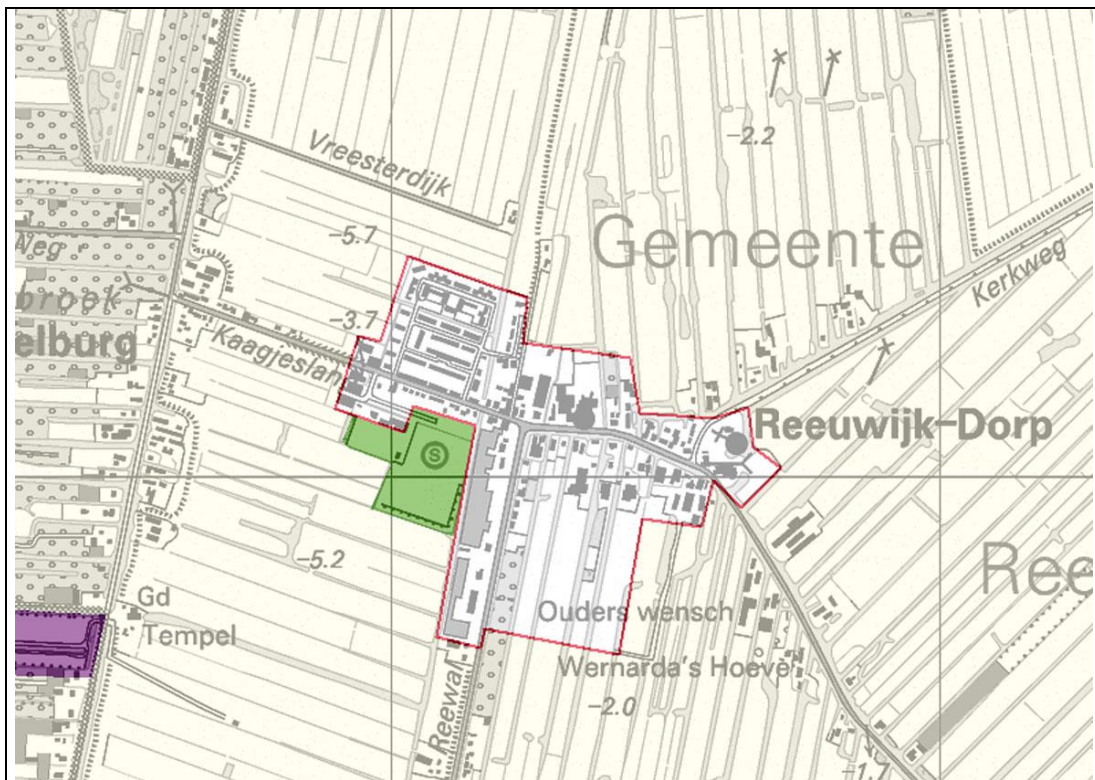
De Provinciale Verordening Ruimte die eveneens op 2 juli 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld bevat regels omtrent de inrichting van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de provinciale verordening zijn met name zaken vastgelegd die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben.

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit

van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door de op bij de verordening behorende kaart 1 aangegeven bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de al vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd.

Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor de gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een "nee, tenzij" beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet zonder meer mogelijk. Gedeputeerde staten kunnen op grond van artikel 2, lid 4 van de verordening, de contour onder bepaalde voorwaarden in- en uitdeuken.

Afbeelding 4: Fragment Verordening Ruimte, kaart bebouwingscontouren.

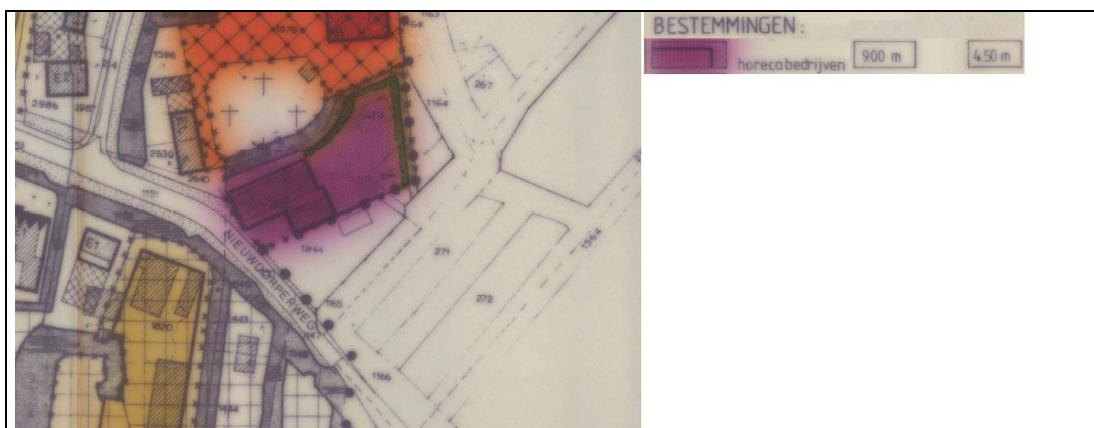


3.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplannen

Voor het westelijk deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp, eerste herziening, dat op 5 april 1982 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld en op 28 juni 1983 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd. De gronden in dit plan zijn bestemd voor "Horecabedrijven".

Afbeelding 5: Fragment Reeuwijk-Dorp, eerste herziening.



Voor de oostkant van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied West dat op 28 februari 2000 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld en op 17 oktober 2000 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd. De gronden in dit plan zijn bestemd voor "Agrarische doeleinden". Het tussengelegen gebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Herziening 1979 van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1972", vastgesteld op 28 januari 1980 en goedgekeurd op 2 juni 1980.

Afbeelding 6: Fragment bestemmingsplan Landelijk Gebied West.



Beleidsnotitie wonen 2001-2006

Uitgangspunt is dat de gemeente zich inzet voor alle inwoners die binnen het dorp of de gemeente willen blijven wonen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is nauwelijks ruimte voor

inbreiding. De woningbehoefte zal met name opgevangen moeten worden in restruimten binnen de rode contour.

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

Actieprogramma Volkshuisvesting & Woningbouw en de Strategienota Herprioritering Projecten

Op 4 juli 2012 heeft de gemeenteraad het Actieprogramma Volkshuisvesting & Woningbouw en de Strategienota Herprioritering Projecten vastgesteld. Bijsturing van de projectenportefeuille was noodzakelijk om, in antwoord op de economische crisis, een verbeterde aansluiting van het gemeentelijk woningbouwprogramma op de actuele marktvraag te verkrijgen. Het Actieprogramma is gebaseerd op actuele woningmarktanalyses en bevat aanbevelingen voor kwantitatieve en kwalitatieve aanpassingen van het woningbouwprogramma. Dit actieprogramma vormt de gemeentelijke input voor de Regionale woonvisie.

De gemeenteraad heeft daarnaast op 12 december 2013 een nieuw besluit genomen over stoppen of uitstellen van woningbouwprojecten tot na 2019. Een van de projecten betreft Reesvelt II in Reeuwijk-Dorp. Dit betreft 69 woningen. Het onderhavige project met 9 woningen zal worden voortgezet, mede gelet op de maatschappelijke noodzaak (onder andere vervallen horeca-functie). De nabij deze locatie gelegen ontwikkelingslocatie "Achter Pakhuis" (8 woningen) zal mogelijk ook doorgang vinden.

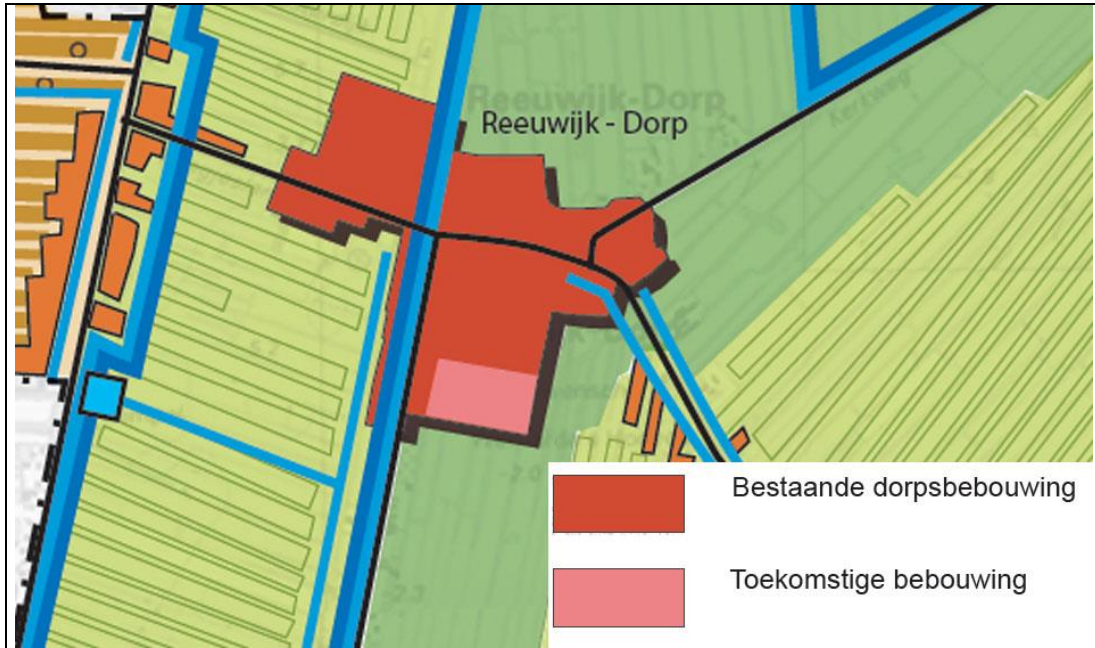
Structuurvisie

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

De gemeente streeft voor onder meer het instandhouden van draagvlak voor de aanwezige voorzieningen en het bloeiende verenigingsleven in met name de kleine kernen naar een evenwichtige bevolkingsontwikkeling. Uitgangspunt voor de woningbouwplannen is het geleidelijk meegroeien van de woningvoorraad met de lokale behoefte op basis van het uitgangspunt migratiesaldo nul. Voor het behoud en ontwikkelen van groen/blauwe functies binnen de gemeente dient woningbouw zoveel mogelijk binnen het stedelijk gebied plaats te vinden. Allereerst is dan ook gezocht om binnen het bestaand stedelijk gebied door het intensiveren van de woonfunctie, het combineren van functies en het transformeren naar de woonfunctie deze woningen te accommoderen. De gemeente streeft naar een woonkwaliteit die is afgestemd op de vraag en de kwaliteitsbehoefte van de inwoners van Reeuwijk. Uitgangspunt is het geleidelijk mee-

groeien van de woningvoorraad met de lokale behoefte, waarbij het woningaanbod bijdraagt aan het behoud van het draagvlak voor het commercieel en sociaal-maatschappelijk basisvoorzieningenniveau in de gemeente.

Afbeelding 7: Kaartfragment structuurvisie.



Het woningbouwprogramma is niet gekwantificeerd. Met name voor de leefbaarheid van de kernen Waarder, Driebruggen en Reeuwijk-Dorp is van belang, dat de voorzieningen worden gehandhaafd. Immers met het verdwijnen van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen verdwijnt ook de daarmee samenhangende ontmoetingsfunctie.

Op de plankaart heeft het plangebied de aanduiding 'bestaande dorpsbebouwing'. Het plangebied grenst het aan het omliggende veenweidelandschap. De ruimtelijke kwaliteit van Reeuwijk-Dorp zal een belangrijke kwaliteitsimpuls ondergaan wanneer het gebied in een nauwe samenhang met de bestaande omgeving wordt ontwikkeld. De overgang tussen de oostrand van het dorp en het landschap is in deze gemeentelijke visie aangeduid als een belangrijke ontwerp-opgave. Hierdoor ontstaat een dorpsrand dat een evenwichtig dorpsbeeld oplevert.

Afbeelding 8: Reeuwijk-Dorp in Structuurvisie.



4. Onderzoek

4.1. Bodem

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

In verband met de dit bestemmingsplan is daarom een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd volgens NEN 5740. De hypothese dat mogelijk sprake is van een homogeen verontreinigde bodem, wordt aanvaard voor de oude sliblaag onder de slootdemping(en). Ter plaatse is de bodem sterk verontreinigd met lood, zink, barium, nikkel en PCB's. De hypothese wordt ook aanvaard voor de bodem onder de verhardingsmaterialen, al is deze oorspronkelijke bodem slechts licht verontreinigd. De hypothese dat de dempingsmaterialen (puinhoudende grond en zaagsel) verontreinigd kunnen zijn wordt eveneens aanvaard, zij het dat sprake is van een licht verontreinigde bodem.

Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium dat kan worden toegeschreven aan uitloging door toegepaste granulaten. Ter plaatse één boring is het gehalte toluene matig verhoogd zonder dat daar een aanwijsbare bron voor is.

De verhardingsmaterialen zijn grotendeels aangebracht op geodoek. De oorspronkelijke landbodem onder het geodoek is niet verontreinigd tot boven de tussenwaarde. Plaatselijk zijn de gehalten kwik, PAK en kobalt licht verhoogd. Volgens opmeting is circa 3.500 à 4.000 m³ granaat toegepast op het terrein. De onderkant van de erfverhardingsmaterialen ligt onder de grondwaterstand.

Het gemiddelde maaiveldpeil ligt op circa 0,5 meter beneden het brugdek. Dit is ook ongeveer het peil van de weg.

Bij ontwikkeling van het terrein gelden de volgende aandachtspunten aangaande de bodemkwaliteit:

- er is 3.500 à 4.000 m³ granaat toegepast, dat deels onder de grondwaterstand ligt in een laagdikte van 0,2 tot 1,3 meter. Volgens het Besluit Bodemkwaliteit dient de verharding te worden teruggenomen bij verlies van de functie;
- de oorspronkelijke waterbodem is bij 2 boringen sterk verontreinigd met diverse niet mobiele stoffen. Gezien de oppervlakte van de demping en de laagdikte van het verontreinigde slib, is het aannemelijk dat sprake zal zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De

¹ Hoste Milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek Nieuwdorperweg 44 Reeuwijk, 11315CLR, Hazerswoude-Dorp, 19 juni 2012

sterk verontreinigde laag ligt op een diepte van 1,8 à 2,2 tot 2,3 à 2,5 m-mv en is hiermee niet ecologisch en humaan risicovol.

Om vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is formeel een nader bodemonderzoek noodzakelijk waarmee de omvang van de sterke verontreinigingen in de oude waterbodem kan worden vastgesteld.

Aanbevolen wordt met het bevoegde gezag te bespreken of nader bodemonderzoek noodzakelijk is gezien de diepte waarop de verontreinigingen zich bevinden. Immers ligt een leeflaagsa-nering voor de hand, waarbij de verontreinigingen in de oude waterbodem niet zullen worden verwijderd.

Volledigheidshalve dient nog te worden opgemerkt dat dit bodemonderzoek, zoals ieder bodemonderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd. Binnen de beoordeelde bodem kunnen variaties in stofconcentraties voorkomen.

4.2. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. Op grond van artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder is hierop een uitzondering opgenomen in het geval een 'dove gevel' wordt toegepast. Een 'dove gevel' is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Voor het buitenstedelijk gebied heeft die zone een breedte van 250 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied is gedeeltelijk binnen de bebouwde kom van Reeuwijk-Dorp gesitueerd, maar ook voor een deel daarbuiten. Bij het akoestisch onderzoek² van binnenstedelijk gebied uitgegaan. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd met Standaardrekenmethode II (SRM-2, 2006).

² AV Consulting, Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaai nieuwbouwplannen Nieuwdorperweg 44 en 65 Reeuwijk, AV.1024, Gouda, 6 december 2012

Op de Nieuwdorperweg geldt nu ter plaatse van de plangebieden een maximum snelheid van 50 km/uur. In een verkeersbesluit van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk van 7 november 2011 is bepaald dat de snelheid tot de komgrens wordt teruggebracht tot 30 km/u. Van deze snelheid is in het akoestisch onderzoek uitgegaan. Ten zuiden van het plangebied (vanaf de komgrens) is de maximum snelheid 60 km/h. Een en ander is verdisconteerd in het akoestisch rekenmodel.

Op basis van die uitgangspunten is er sprake van een overschrijding van 1 dB op de naar de Nieuwdorperweg gekeerde gevel van de oostelijke woning. Deze gevel zal in dat geval worden uitgevoerd als dove gevel. De achtergevels van alle geprojecteerde woningen zijn geluidluw. Derhalve zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.3. Externe veiligheid

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

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

Om te bepalen in hoeverre de externe veiligheid belemmeringen opwerpt voor de planontwikkeling is de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Woningen zijn een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten de risicocontouren van bedrijven met een opslag gevaarlijke stoffen ligt en dat er in de omgeving van het plangebied geen relevante wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen liggen die een belemmering vormen voor de planontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het bouwplan niet binnen een risicocontour of invloedsgebied ligt van BEVI-inrichtingen.

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

4.4. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buiten-

lucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 9 woningen toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.5. Waterparagraaf

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

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

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over de planontwikkeling.

Beleid

▪ Waterbeheerplan 4 2010 - 2015

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

In het vorige waterbeheerplan ging veel aandacht uit naar planvorming. Het nieuwe WBP4 legt een sterker accent op uitvoering. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Rijnland staat in de periode 2010-2015 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel), renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguliere baggerprogramma voor polder en boezem.

Het waterbeheer waarvoor Rijnland verantwoordelijk is, moet gestalte krijgen in een omgeving die in heel veel opzichten bijzonder dynamisch en bewegend is. Rijnland wil met WBP4 inspelen op deze snel veranderende omgeving, zodat het hoogheemraadschap zijn werk in de planperiode 2010-2015 goed kan blijven doen. Zo ziet Rijnland fysieke ontwikkelingen op zich af-

komen zoals klimaatverandering, bodemdaling, toenemende verstedelijking en verzilting. Ook het maatschappelijk gebruik van gronden in de toekomst zal veranderen; met veranderingen in de landbouw als sprekend voorbeeld. Dit zijn stuk voor stuk ontwikkelingen die een grote impact zullen hebben op de kerntaken van Rijnland.

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

- Keur 2009 en Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011
- De "Keur 2009", die is vastgesteld op 9 december 2009 en de "Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de Beleids- en Algemene regels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Compensatie

In verband met de planvorming worden in het plangebied enkele watergangen gedempt, maar ook nieuwe watergangen gegraven. Bij dempen van watergangen dient vooraf volledige compensatie plaats te vinden. Dit water moet in principe binnen het plangebied worden gegraven. Wanneer dit niet mogelijk is, moet compensatie in hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd. Het is belangrijk dat er geen waterbergingstekort ontstaat. Daarom moet de waterberging worden gerealiseerd voordat wordt gedempt. Dempingen in primaire oppervlaktewateren zijn niet toegestaan. Het (gedeeltelijk) dempen van sloten op grond van Rijnlands Keur is vergunningplichtig.

Bovendien wordt voor de compensatie van de toename van verharde oppervlakten in het gebied uitgegaan van een extra compensatie van oppervlaktewater. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding, als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd.

Door de planvorming neemt het oppervlaktewater weliswaar met 182 m² af. Het verhard oppervlak neemt echter met 2.392 m² af. 15% daarvan is 359 m². Deze oppervlakte is ruimschoots groter dan de afname van het oppervlaktewater. Derhalve zal er geen waterbergingstekort ontstaan.

Afbeelding 9: Water bestand/nieuw.



Afbeelding 10: Waterbalans.

	oppervlakte	totaal
Bestaand water	2.528 m ²	
Nieuw water	2.346 m ²	
Afname wateroppervlak		182 m ²
Toename verhard oppervlak		
▪ dakoppervlak	1.604 m ²	
▪ verharding	717 m ²	
Totale toename verhard oppervlak	2.321 m ²	
Te verwijderen verhard oppervlak		
	4.713 m ²	
Toename-Afname verhard oppervlak		
		-2.392 m ²

Nieuwe watergangen

Bij nieuwe watergangen wordt gestreefd naar een minimale waterdiepte van 1,0 meter in primaire watergangen en 0,5 meter in overige watergangen (beide ten opzichte van het winterpeil). Bij aanleg dient de watergang 0,1 meter dieper te worden aangelegd. De oevers dienen een talud van minimaal 1:3 te hebben. Beschoeiingen zijn uitsluitend toegestaan als hiervoor een keurvergunning is verleend. Langs de oevers dient aan beide zijden een onderhoudsstrook te worden ingepast. Bij primaire watergangen schrijft Rijnland een onderhoudsstrook 5 meter breed voor, bij overige watergangen een onderhoudsstrook van 2 meter breed.

Kunstwerken

In primaire watergangen moet via een doorstroomberekening aangetoond worden dat een kunstwerk geen belemmering is voor de wateraanvoer en -afvoer. Dit heeft tot gevolg dat in primaire watergangen meestal sprake zal zijn van bruggen of brugduikers. Om onderhoud uit te kunnen voeren moeten brugduikers in principe doorvaarbaar zijn.

In het plangebied worden nieuwe oppervlaktewateren aangelegd, die alleen varend onderhouden kunnen worden. Om dit varend onderhoud mogelijk te maken moeten kunstwerken doorvaarbaar zijn. Dit betekent dat er voldoende ruimte boven en onder de waterspiegel aanwezig moet zijn om het kunstwerk met een onderhoudsboot te kunnen passeren.

Overkluizingen (=kunstwerken die het wateroppervlak afdekken en in bepaalde gevallen de lichttoetreding belemmeren) kunnen op verschillende manieren nadelig zijn voor de lokale ecologische waterkwaliteit. Onder bepaalde voorwaarden worden (gedeeltelijke) overkluizingen toegestaan. De uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de realisatie van overkluizingen als aanlegsteigers e.d. is op grond van Rijnlands Keur een vergunning vereist.

Rioolstelsel

Rijnland heeft voorkeur voor het toepassen van een gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt. Tevens dient de gemeente aan te geven of de ontwikkelingen zijn verwerkt in het BRP (basisrioleringsplan) en welke hoeveelheid afvalwater de afvalwaterzuivering extra te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling. In het plangebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

Afkoppelen verharde oppervlakken

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit artikel 10.29a Wet milieubeheer 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 3.4 van de Waterwet 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 3.4 van de Waterwet 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 door middel van 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.

De toepassing van uitlogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair dient te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien gebruik gemaakt wordt van uitlogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsysteem. Het Hoogheemraadschap verzoekt om in de waterparagraaf aandacht te besteden aan deze twee onderwerpen.

Duurzaamheid

Het gebruik van geïmpregneerd hout in oppervlaktewater wordt beschouwd als een lozing waarvoor een vergunning is vereist. Indien gebruik wordt gemaakt van hout, wordt geadviseerd gebruik te maken van duurzaam geteeld hout met het FSC-keurmerk.

Het verwerken van grond en steenachtige materialen in het oppervlaktewater of in de waterbodem is een activiteit waarvoor de waterbeheerder het bevoegd gezag is. Voor deze activiteiten bestaat een meldingsplicht in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

Watersysteemkwaliteit & ecologie

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

Veiligheid en waterkeringen

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

Keurvergunning

Voor de aanpassing van de waterhuishouding moet een keurvergunning worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur en in sommige gevallen een Watervergunning op grond van de Waterwet. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit bodemkwaliteit worden gemeld.

Procedure

In de initiatieffase van het project heeft overleg plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap, de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de initiatiefnemer. Volgens de procedure van de watertoets is de planvorming waterstudie in concept voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft hierop op 23 januari 2013 per brief een wateradvies gegeven. De aandachtspunten hieruit zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

4.6. Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In verband met de regelgeving uit het oogpunt van natuurbescherming is een Ecologisch onderzoek³ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden, zoals Natura 2000 en beschermde natuurmonumenten. Het gebied ligt wel aan de rand van (P)EHS gebieden.

De doelsoorten van het Natura2000-gebied Broekvelden-Vettenbroek & Polder Stein zijn, Krak-eend, Slobeend, Smient en Kleine zwaan. Deze soorten foerageren zowel binnen het Natura2000-gebied als in de bredere omgeving van het gebied. Het plangebied ligt binnen de actieradius van deze doelsoorten. Het is bekend dat met name de Smient 's winters foerageert op de weilanden rond het plangebied. Op deze weilanden zullen geen werkzaamheden plaatsvinden. De mate van verstoring door nieuwe woningen zal niet toenemen ten opzichte van de huidige verstoring door bedrijvigheid en de aanwezigheid van mensen. Er zal daarom geen schade ontstaan aan de doelsoorten van het Natura2000-gebied.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemeen beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet) en streng beschermde soorten (tabel 2 en tabel 3 Flora- en faunawet). De verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet hebben betrekking op het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- of plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen.

In het geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt voor de algemeen beschermde soorten uit tabel 1 een vrijstelling. Er is voor het verontrusten van deze soorten geen ontheffing nodig. Wel dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. Voor tabel 2 en tabel 3 soorten dient in het geval van overtreding van de verbodsbepalingen een ontheffing aangevraagd te worden en dienen mitigerende dan wel compenserende maatregelen te worden genomen. Daarnaast bestaat voor tabel 2 soorten de mogelijkheid om, in bepaalde situaties, te werken aan de hand van een goedgekeurde gedragscode, waardoor een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is dan ook altijd noodzakelijk voor het uitvoeren van ruimtelijke inrichtings- of ontwikkelingsmaatregelen.

Uit de inventarisatie blijkt dat er in en rond het plangebied Rode lijstsoorten voorkomen, waaronder meerdere weidevogelsoorten. Sinds de recente actualisatie van het Provinciaal Compensatiebeginsel zijn biotopen echter niet meer compensatieplichtig. De compensatieplicht geldt

³ Watersnip Advies, Ecologisch Onderzoek, Nieuwdorperweg 44 en 65 te Reeuwijk-Dorp, 12A029, Reeuwijk, juli 2012

echter nog wel voor gebieden die in de Provinciale Structuurvisie zijn aangewezen als 'Belangrijk Weidevogelgebied'. Het plangebied ligt nabij zo'n 'Belangrijk Weidevogelgebied', op ongeveer 250 meter. Zoals eerder vermeld wordt er door de provincie Zuid-Holland gewerkt aan het beschrijven van de toepassing van het nieuwe provinciale Compensatiebeginsel Volgens de voorlopige versies van deze beschrijving zullen uitstralingseffecten op belangrijke weidevogelgebieden alleen nog strikt compensatieplichtig zijn als ze gekoppeld zijn aan nieuwe infrastructuur (mondelinge mededeling senior-beleidsmedewerker de heer J. Kooijman 22 juni 2012). Als dit beleid wordt geactualiseerd kan dit betekenen dat de schade aan de weidevogel populatie strikt genomen niet gecompenseerd of gemitigeerd hoeft te worden. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal er verstoring van de broedterritoria plaatsvinden. Bij Nieuwdorperweg 44 zullen door de nieuwbouwplannen uitstralingseffecten plaatsvinden. De schade door de plannen staat in contrast met de inspanningen die geleverd worden om de populatie weidevogels te behouden in Reeuwijk-West.

Voor de algemeen beschermde soorten (Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander) geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Flora- en faunawet hanteert echter geen standaard periode 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. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzakekundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Flora- en faunawet, zijn niet aangetroffen binnen het plangebied.

Tijdens de visinventarisatie is de beschermde vissoort Kleine modderkruiper gevangen. De streng beschermde vissoort Bittervoorn wordt verwacht. Er wordt met name nieuw water gegraven zal worden en slecht een klein deel wordt gedempt. Hierdoor zal het leefgebied van beide vissoorten juist toenemen. Er wordt daarom geen schade verwacht aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde vissoorten. Wel wordt geadviseerd om voor de graaf- en dempingswerkzaamheden te werken volgens een door het ministerie van EL&I (voorheen LNV) goedgekeurde gedragscode, zoals de 'Gedragscode Flora- en Faunawet voor waterschappen' van de Unie van Waterschappen. Het werken volgens een gedragscode vereist een goede documentatie (als 'bewijslast'). Voor de werkzaamheden aan de sloten, zoals dempen en graven, dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. De werkzaamheden dienen onder toezicht van een terzakekundige te worden uitgevoerd. Voor werkzaamheden aan sloten is de periode september – oktober het meest geschikt.

De streng beschermde Rugstreeppad komt niet voor binnen het plangebied. Deze soort komt echter wel in de omgeving van het plangebied voor. Het plangebied is in de huidige staat niet geschikt als voortplantings- en/of overwinteringsgebied. Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het gebied wel interessant worden. Het is daarom belangrijk dat er geen langdurig braakliggende grond aanwezig is waarin de Rugstreeppad zich kan ingraven voor overwintering (november tot en met half april). Door braakliggende grond in te zaaien met een grasmengsel kan dit voorkomen worden. Tevens is het belangrijk geen poelen of plassen te laten ontstaan, door bijvoorbeeld bandensporen van zwaar materieel, waar de Rugstreeppad in de voortplantingsperiode, globaal van half april tot en met juli, zijn eieren in kan leggen.

Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende (streng beschermde) vleermuissoorten voorkomen rond het plangebied. Uit het indicerend vleermuisonderzoek en het aanvullende veldbezoek blijkt dat er slechts zeer beperkt gebruik gemaakt worden van het plangebied. De planlocatie is geen plek die van betekenis is voor vleermuizen. Bij Nieuwdorperweg 44 kan de bestaande bebouwing mogelijk dienen als rust- en verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuissoorten. Er zijn geen geschikte bomen aangetroffen voor boombewonende soorten. De rijen met bomen binnen het plangebied kunnen dienen als foerageergebied. Ook bevinden zich binnen het plangebied enkele sloten die deel kunnen uitmaken van vlieg- of migratieroutes. De gebouwen die in aanmerking komen als verblijfplaats voor vleermuizen worden niet afgebroken. Deze gebouwen worden hooguit verbouwd. Omdat de gebouwen wel potentieel gebruikt kunnen worden als verblijfplaats wordt geadviseerd om bij zeer grootschalige verbouwingen aan de gebouwen tijdelijk nestkasten te plaatsen voor de vleermuizen, om verstoring te voorkomen. De bomen en sloten die in aanmerking komen als foerageergebied en vlieg,- en migratieroute blijven grotendeels intact. Hierdoor treedt er geen verstoring op voor vleermuizen. Wel wordt geadviseerd om te voorkomen dat er tijdens de bouw en in een later stadium vanuit de tuinen geen lichtuitstraling op de sloten plaatsvindt. Geadviseerd wordt om het gebruik van LED-verlichting in de tuinen op te nemen in de bouwvelop. Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn. Dit is op deze locatie niet het geval. In de directe omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. In dit geval zal de afname van het foerageergebied geen nadelige gevolgen hebben voor de gunstige staat van instandhouding van de vleermuispopulatie(s).

Uit de bureaustudie blijkt dat de Platte schijfhoren voor kan komen binnen het plangebied. Omdat de sloot, zal er geen schade optreden aan de gunstige staat van instandhouding van de populatie.

Algemene Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene 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.

In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd de oevers van de sloten rond het plangebied op een natuurvriendelijke wijze in te richten.

4.7. Archeologie

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

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

In verband met de ontwikkelingen in het plangebied is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek⁴ uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek werden op het Hollandveen Laagpakket resten van huisplaatsen uit perioden vanaf de Late Middeleeuwen verwacht, die mogelijk zouden kunnen zijn aangetast door recente bodemingrepen. Teneinde deze verwachting te toetsen is in het plangebied verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek inderdaad sprake te zijn van aanwezige verstoringen van de bodem, onder meer bestaande uit een opgebracht grindig puinpakket. Daaronder was sprake van bosveen (Hollandveen Laagpakket) met plaatselijk een oorspronkelijke bouwvoor. Geadviseerd wordt om bij de werkzaamheden niet dieper te graven dan het opgebrachte grind/puinpakket en in geen geval te graven in de oorspronkelijke (veen)ondergrond. Onder deze voorwaarde kan het terrein vrij worden gegeven 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 de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.8. Kabels en leidingen

Initiatiefnemer heeft een KLIC-melding gedaan. Hieruit blijkt dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied liggen.

⁴ ADC Archeoprojecten, Nieuwdorperweg 44 en 65 in Reeuwijk-Dorp, gemeente Bodegraven-Reeuwijk Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 3106, Amersfoort, 16 juli 2012

4.9. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn in dit geval geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Toekomstige situatie

5.1. Stedenbouwkundige opzet

De ruimtelijke hoofdopzet van de wijk is geïnspireerd op de gebiedseigen structuur van Reeuwijk-Dorp. Het plan wordt gedomineerd door de huidige landschappelijke structuur van de sloten en doorkijken richting het polderlandschap. Een aantal elementen uit de bestaande ruimtelijke structuur is als uitgangspunt gehanteerd voor de verkavelingsopzet. Het gaat daarbij met name om de bestaande woning, de locatie van de brug naar de parkeerplaats en de waterstructuur.

Afbeelding 11: Indicatieve verkaveling.



De bestaande woning wordt gehandhaafd, de bebouwing van de discotheek daarachter wordt grotendeels gesloopt. Een klein deel wordt gehandhaafd als bijgebouw bij de woning. Ook de locatie van de brug dat het 'eiland' ontsluit, wordt niet aangepast. In het verlengde van die brug wordt de ontsluiting aangelegd. Omdat de perceelsgedeelten aan weerszijden van die ontsluiting zeer ondiep zijn, zal er water worden gedempt (zie afbeelding 9). Aan beide zijden van die weg kan een brede, maar ondiepe (half)vrijstaande woning worden gebouwd. Gelet op de perceelsdiepte krijgen deze woningen een ondiepe tuin.

Aan de noordzijde van het plangebied mogen maximaal drie (half)vrijstaande woningen met ruime voortuinen worden gebouwd. Ter compensatie van het water dat is gedempt aan weerszijden van de ontsluiting zal langs de plangrens een watergang worden aangelegd. Bijkomend voordeel hiervan is dat ook de bewoners van deze woningen kunnen profiteren van de kwaliteit van het water.

Op de locatie van de voormalige discotheek zijn twee woningen geprojecteerd.

Centraal op het eiland wordt een pleintje aangelegd waar drie parkeerplaatsen voor algemeen gebruik zullen worden aangelegd. Aan de noordzijde van dat pleintje ligt een kleine groenvoorziening die tevens als speelplek dient voor kleinere kinderen.

Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid van Brandweer Hollands Midden

De bereikbaarheid is getoetst aan de Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid van Brandweer Hollands Midden. Nieuwe straten moeten voldoende breed zijn uitgevoerd, zodat een brandweervoertuig zonder problemen de straat in kan rijden. De draaicirkel moet voldoen aan de onderstaande afmetingen:

- minimale buitenbochtstraal (10 meter);
- minimale binnenbochtstraal (afhankelijk van de buitenbochtstraal)(5,5 meter of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,5 meter).

Bij het ontwerpen moet ook rekening gehouden worden met een vrije ruimte langs de wegen opdat bochten goed gemaakt kunnen worden. Paaltjes vlak langs de wegen kan de brandweerauto verhinderen om een bocht te kunnen maken. Er moet dus rekening gehouden worden met deze zogenaamde bochtstralen. In verband met de 'oversteek' die autoladders veelal hebben, is het van belang dat de vrije doorgang over de gehele hoogte van het voertuig gewaarborgd is. In verband met de afmetingen van de voertuigen is voor de te maken bochtstraal voor de voertuigen van de brandweer overal een vrije doorrijdbreedte van 3,50 meter noodzakelijk. In principe moeten gebouwen vanuit twee richtingen te benaderen zijn, tenzij de beschikbare rijbreedte tenminste 5,50 meter is.

De gebouwen moeten met een brandweervoertuig te benaderen zijn tot op een afstand van 40 meter tot de toegang van een woning en 15 meter tot de toegang van een woongebouw. Bij doodlopende wegen (= wegen die maar aan één zijde in en uit te rijden is) betekent dit dat per definitie niet voldaan kan worden aan de eis van een tweede onafhankelijke route. Toch kan in deze situatie wel sprake zijn van een goede bereikbaarheid. Een adres wordt als bereikbaar aangemerkt als een blusvoertuig de toegang van een gebouw tot op een afstand van ten hoogste 40 meter kan benaderen. Een doodlopende weg van ten hoogste 40 meter lengte met aan het einde de toegang van een gebouw is dus altijd toegestaan. Wel dienen dan twee onafhankelijke routes naar deze doodlopende weg te leiden. Doodlopende wegen, zonder verdere vertakkingen, die langer zijn dan 40 meter zijn toegestaan als een minimale wegbreedte van 5,5 meter hebben en aan het einde een keerlus hebben. In het plangebied zal daarom in de zuidoosthoek een keermogelijkheid voor brandweerwagens worden gecreëerd. Bij een exclusieve

brandweerroute is dit 3,5 meter. Er moet gelet worden op de bochtstralen. Indien aan het einde van de weg zich geen keerlus bevindt dient de wegbreedte minimaal 0,5 meter breder te zijn.

5.2. Woningbouwprogramma

Voor het plangebied is een verkavelingsopzet vervaardigd. Volgens de verkavelingsopzet wordt de bestaande boerderij als woning gehandhaafd. De bebouwing erachter wordt gesloopt. Het betreft allemaal koopwoningen in de categorie duur (vanaf € 300.000 vrij-op-naam), vrijstaand en/of twee-onder-een-kap. In afbeelding 12 is het daarbij behorende woningbouwprogramma aangegeven. Dit woningprogramma kan worden aangepast indien de markt dat verlangt.

Afbeelding 12: Woningbouwprogramma op basis van indicatieve verkavelingsopzet.

categorie	bebouwingstypologie	aantal
duur	vrijstaand bestaand	1
	vrijstaand nieuw	2-9
	twee-onder-één-kap	0-8
Totaal		maximaal 10

Het programma voldoet aan het Actieprogramma Volkshuisvesting & Woningbouw en de Strategienota Projecten alsmede aan het besluit van de raad van 12 december 2013 inzake prioritering woningbouwprogramma. Een en ander zal worden opgenomen in de Regionale Woonvisie.

5.3. Parkeernormering

Op basis van de verkavelingsopzet is eveneens een parkeerbalans vervaardigd. Daarbij is uitgegaan dat er voor de 9 nieuwe woningen de parkeerbehoefte 2,1 parkeerplaats per woning bedraagt.

Opritten met twee parkeerplaatsen naast elkaar zijn voor 1,8 parkeerplaats meegeteld. Per woning dienen in ieder geval 0,3 parkeerplaats in het openbaar gebied dient te worden aangelegd. In afbeelding 13 is de parkeerbalans die op basis van deze uitgangspunten is vervaardigd opgenomen. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor de nieuwe woningen.

Afbeelding 13: Parkeerbalans op basis van indicatieve verkavelingsopzet.

	aantal woningen	norm	Totale parkeerbehoefte	dubbele oprit	totaal eigen terrein	behoefte openbaar gebied	gerealiseerd in openbaar gebied	verschil
(half)vrijstaand	9	2,1	18,9	9	16,2	2,7	3	0,3

5.4. Noodzaak

De vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is maatschappelijk urgent. Het geldende bestemmingsplan biedt immers de mogelijkheid van exploitatie van horeca, hetgeen als ongewenst wordt beschouwd. Het voorbereidingsbesluit dat voor deze locatie is genomen, sluit inmiddels de mogelijkheid van horeca-exploitatie uit. De gemeente wenst daarom zo spoedig mogelijk te voorzien in een andere, wel passende bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan is daar het juiste antwoord op. Daarnaast is er ook sprake van financiële urgentie aangezien door de initiatiefnemer van deze ontwikkeling een financiële bijdrage wordt geleverd aan de sanering van een in de nabijheid gelegen varkenshouderij. Die sanering is eveneens noodzakelijk voor de ontwikkeling van andere toekomstige projecten in Reeuwijk Dorp.

5.5. Rode contour

Het plangebied ligt voor een klein gedeelte buiten de rode contour. Daarom is aan gedeputeerde staten verzocht om op grond van artikel 2, lid 5 van de Verordening Ruimte de contour in- en uit te deuken. Naar aanleiding van dit verzoek hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2013 een positief besluit genomen. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Afbeelding 14: Aanpassing rode contour.



6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het voorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan en bij de "Standaardtekst regels/voorschriften bestemmingsplan" van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan City-Life is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.12CityLife-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-09-P01). De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor het plangebied is vooralsnog gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Voor de initiatiefnemer en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.4. Regels

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

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

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

De uitgeefbare gronden hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". In de bestemming "Wonen" is een bouwstrook aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen gebouwd dienen te worden gebouwd. Door middel van een aanduiding is per bouwstrook aangegeven hoeveel woningen mogen worden gebouwd. In het plangebied mogen zodoende in totaal niet meer dan 10 woningen (inclusief de reeds bestaande woning) mogen worden gerealiseerd.

De woonbestemming maakt het mogelijk niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen of bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan om publieksgerichte activiteiten toe te staan als er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is. Belangrijk is dat de woonfunctie van de woning als primaire functie gehandhaafd blijft en dat het vloeroppervlak voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en erfbebouwing, met een maximum van 60 m².

Voor de maatvoering is uitgegaan van woningen die bestaan uit één bouwlaag met een forse kap. De regeling voor het realiseren van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op het ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp. Deze regeling is mede gebaseerd op de Nota Erfbebouwing Reeuwijk van december 2002. Ook hiervoor zijn criteria opgenomen. Op de gronden buiten het bouwvlak mogen de gronden achter en deels naast de woning worden gebruikt voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van (vrijstaande) bijgebouwen. Het gezamenlijke oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 40% van het bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak bedragen, tot een maximum van 50 m². Tenminste 25 m² van die gronden dient altijd onbebouwd en onoverdekt te blijven. Op deze manier worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden. De genoemde 50 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlak dat het betrokken erf groter is dan 125 m² tot een maximum 80 m², met dien verstande dat van geen afzonderlijke aan- of uitbouw of bijgebouw het grondoppervlak meer dan 50 m² bedraagt. Voor het te handhaven bijgebouw bij de bestaande woning is hierop een uitzondering gemaakt.

De grens tussen de bestemming "Wonen" en "Tuin" ligt in principe 1 meter achter de voorgevel van de woning (hoofdgebouw). De afstand tussen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en water dient ten minste 1 meter te bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is ten behoeve van een samenhangend straatbeeld of een goede woonsituatie dan wel ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken of ter bevordering van de verkeersveiligheid.

De bestemming "Tuin" ligt op de bij een woning behorende gronden waarop geen bebouwing is toegestaan, met uitzondering van erfafscheidingen met een hoogte tot 1 meter. Deze gronden liggen in het algemeen aan de voorzijde van de woning.

De ontsluiting heeft de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, het verzamelen van huisvuil, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en dergelijke. De openbare groene plek heeft de bestemming "Groen".

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

Algemene regels

In artikel 8 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 9. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen, de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening en regels met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 10 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksuele dienstverlening te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

De algemene afwijkingsregels (artikel 11) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen. Daarnaast worden er mogelijkheden ten behoeve van mantelzorg en/of een gastenverblijf geboden.

In de algemene wijzigingsregels in artikel 12 is het mogelijk de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken danwel in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

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

Overgangs- en slotregels

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

Verkleij Onroerend Goed BV is eigenaar van de gronden. Het plan wordt ontwikkeld door Vos-Plan Vastgoedontwikkeling. Uit de (globale) exploitatieberekeningen van deze ontwikkelaar blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met de eigenaar. In deze exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

7.2. Vooroverleg

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland.

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat de gemeente terecht concludeert dat voor het plan een verzoek moet worden ingediend voor het in- en uitdeuken van de bebouwingscontour. Op dit punt is het plan nog niet conform het provinciaal beleid. Inmiddels heeft de gemeente dit verzoek bij Gedeputeerde Staten ingediend.

Het Hoogheemraadschap heeft verzocht om een redactionele aanpassing van de toelichting. In paragraaf 4.5 dient de tekst 'Keur 2009 en Beleids- en Algemene regels 2009' te worden gewijzigd in 'Keur 2009 en Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011'. Voorts is gevraagd om aan te geven of in het plangebied een gemengd of gescheiden rioleringsstelsel wordt gerealiseerd.

De redactionele aanpassing is doorgevoerd. Tevens is aangegeven dat binnen het plangebied een gescheiden rioleringsstelsel wordt gerealiseerd.

7.3. Zienswijzen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is vanaf 18 april 2013 tot en met 29 mei 2013 de mogelijkheid geboden tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. De provincie heeft in een zienswijze aangegeven dat de ontwikkeling voor een klein gedeelte bui-

ten de bebouwingscontour ligt waardoor strijdigheid ontstaat met het provinciale beleid. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft het gemeentebestuur aan gedeputeerde staten verzocht om de in- en uitdeukregeling uit artikel 3, lid 6 van de provinciale Verordening Ruimte toe te passen. Hierdoor wordt contourruimte uitgebreid ten behoeve van de ontwikkeling en wordt tegelijkertijd elders contourruimte "ingeleverd" of "ingedeukt" zodat per saldo niet meer bebouwingmogelijkheid ontstaat.

Naar aanleiding van dit verzoek hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2013 een positief besluit genomen. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het provinciaal beleid. De provincie heeft aangegeven dat er hierdoor geen aanleiding is om opmerkingen te hebben op de vaststelling van het bestemmingsplan.