

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Uitwerkingsplan Breevaart, Oude Tol
fase III-Moerweide

Toelichting, regels en analoge verbeelding

27 november 2014

Kenmerk 1901-12-T01
Projectnummer 1901-12

Inhoudsopgave

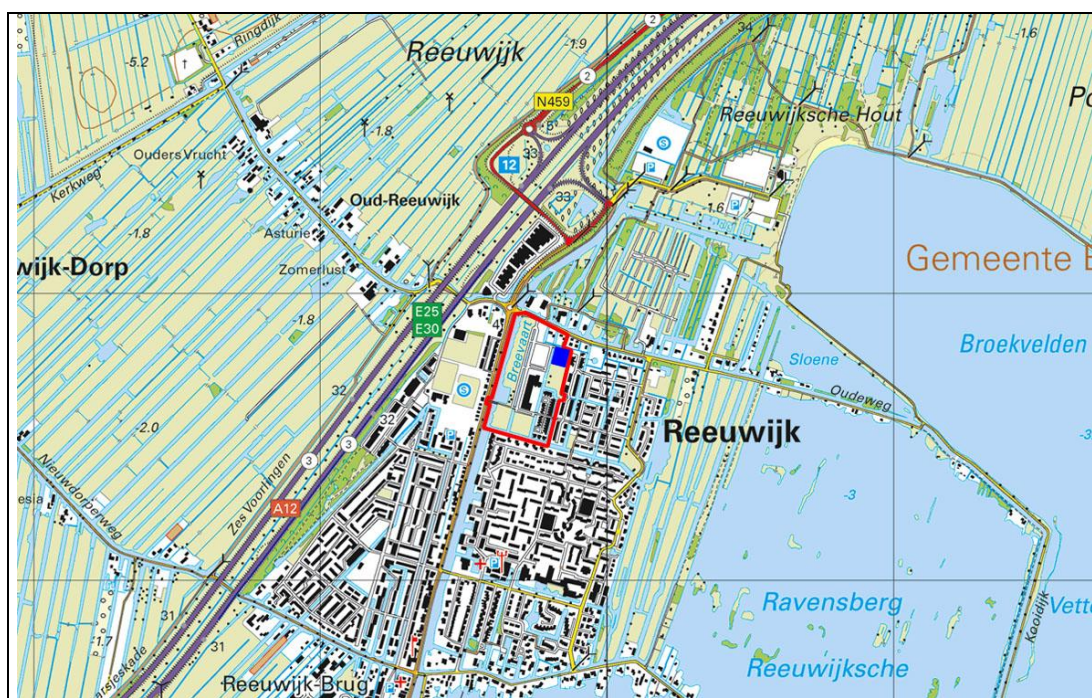
1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	3
	2.1. Bestaande situatie	3
	2.2. Toekomstige situatie	3
3.	Vigerend bestemmingsplan	4
4.	Juridische planbeschrijving	5
	4.1. Algemeen	5
	4.2. Uitwerkingsplan	5
	4.3. Regels	5
5.	Uitvoerbaarheid	8
	5.1. Economische uitvoerbaarheid	8
	5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

1. Inleiding

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk heeft op 4 oktober 2010 het bestemmingsplan "Breevaart, Oude Tol fase III" vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Wonen – Uit te werken". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. Binnen deze bestemming is de bouw van niet gestapelde woningen toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen.

Oude Tol, fase III wordt in verschillende fasen uitgewerkt en gerealiseerd. Het onderhavige plangebied bestaat uit het noordoostelijk plandeel van het plangebied van het bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III. Zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt een bouwverbod.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Dit uitwerkingsplan maakt de invulling van het blauwe gebied in afbeelding 1 mogelijk. In dit uitwerkingsplan is de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "Wonen – Uit te werken", nader uitgewerkt. Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor de te realiseren woningbouw gegeven. Doel van het plan is het geven van richtlijnen voor de ontwikkeling en het beheer.

Voor onderzoeken naar (milieu)aspecten en voor wat betreft beleid wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan. In deze toelichting zijn derhalve geen hoofdstukken over beleid en onderzoeken opgenomen.

2. Plangebied

2.1. Bestaande situatie

Het woongebied Oude Tol III wordt gefaseerd ontwikkeld. Inmiddels is in het plangebied de MFA gerealiseerd, waarin drie basisscholen (OBS De Venen, R.K. basisschool Gerardus Majella en P.C. basisschool De Regenboog), een kinderopvang, peuterspeelzaal en voorzieningen ten behoeve van buitenschoolse opvang zijn gehuisvest. Op de MFA zijn 20 appartementen en 6 penthouses aanwezig; in de directe omgeving daarvan staan 27 grondgebonden woningen.

In het plangebied is verder momenteel een tijdelijk winkelcentrum aanwezig gedurende de herontwikkeling van het winkelcentrum De Miereakker.

Ook de hoofd (verkeers)infrastructuur is al gerealiseerd. Langs de noordzijde van het plangebied ligt de Moerweide. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door watergangen. De zuidgrens wordt gevormd door de speelplaats achter de Moerweide aan het Quelpad.

2.2. Toekomstige situatie

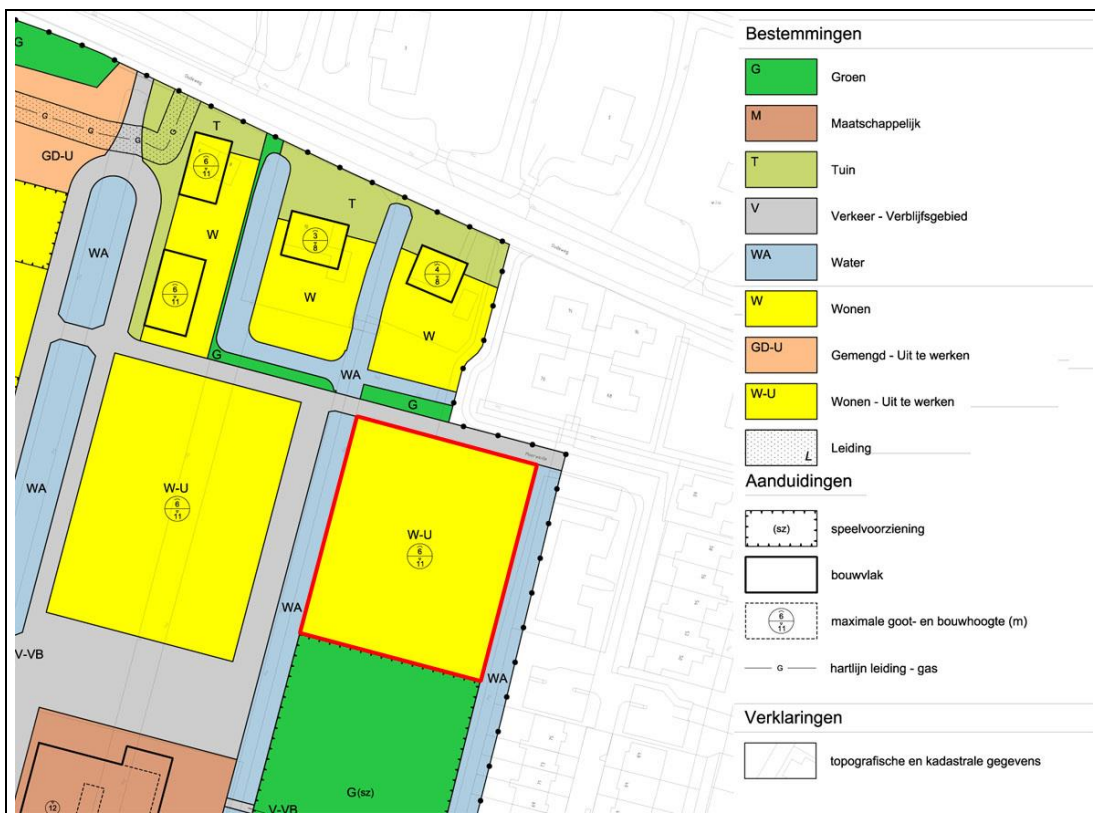
Bij de vervaardiging van het stedenbouwkundig plan voor Oude Tol, fase III is de opgestrekte verkaveling evenwijdig aan de Breevaart als context gebruikt. Het oorspronkelijke slotenpatroon van het slagenlandschap is daarbij zoveel mogelijk behouden. Het onderhavige plangebied wordt aan weerszijden door die sloten begrensd. Ongeveer in de as van het schiereiland dat zodoende is ontstaan wordt een woonstraat aangelegd. Aan de oostzijde van die woonstraat zal de Woningbouwvereniging Reeuwijk een blok rijenwoningen realiseren. Aan de westzijde is de woningtypologie nog niet bekend. Ook hier behoort de bouw van rijenwoningen tot de mogelijkheden, maar er kunnen ook (half)vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Uiteraard is een combinatie van woningtypen ook mogelijk.

De hoofdontsluiting voor autoverkeer van Oude Tol, fase vindt plaats via de Oudeweg. Via de Moerweide is het onderhavige plangebied bereikbaar. De woonstraat in het plangebied zal doodlopen bij de speelplaats. Aan weerszijden van de woonstraat is de mogelijkheid om langspaarkeerplaatsen aan te leggen. Op de kop van het bouwblok rijenwoningen aan de oostzijde zal aan de Moerweide een parkeercoffer worden aangelegd. Voor deze oplossing kan ook gekozen worden als aan de westzijde van de woonstraat eveneens rijenwoningen worden gebouwd. Indien hier (half)vrijstaande woningen worden gebouwd volstaat langsparkeren in het openbaar gebied in combinatie met de aanleg van twee parkeerplaatsen per woning op eigen erf.

3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is op 4 oktober 2010 het bestemmingsplan "Breevaart, Oude Tol fase III" door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk vastgesteld. Het plangebied is bestemd voor " Wonen – Uit te werken". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend niet-gestapelde woningen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 11 meter.

Afbeelding 2: Fragment plankaart Breevaart Oude Tol, fase III.



4. Juridische planbeschrijving

4.1. Algemeen

Voor de uit te werken bestemming is in het vigerende bestemmingsplan niet aangegeven op welke wijze de woningen en straten dienen te worden gebouwd of aangelegd. In het onderhavige plan is die detaillering wel aangebracht.

Het vigerende bestemmingsplan kent naast de uit te werken bestemmingen ook gedetailleerde bestemmingen voor bestaande woningen, wegen, groen en water. In het voorliggende uitwerkingsplan zijn -indien mogelijk- die bestemmingen overgenomen uit het bestemmingsplan. Voor zover nodig zijn deze vervolgens aangepast naar aanleiding van nieuwe regelgeving of aangevuld uit gebiedsspecifieke overwegingen. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

4.2. Uitwerkingsplan

Het digitale Uitwerkingsplan Breevaart, Oude Tol fase III-Moerweide is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.14OudeTolMoerw-UP80) met bijbehorende regels. Dit uitwerkingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden 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 uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-12-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Ten behoeve van de leesbaarheid bevat het onderhavige uitwerkingsplan alle relevante inleidende en algemene regels.

4.3. Regels

De regels van het voorliggende uitwerkingsplan 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) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de gedetailleerde bestemmingen Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 3) en Wonen (artikel 4). De bestemmingen zijn inhoudelijk overgenomen uit het bestemmingsplan. In verband met de SVBP-2012 is de opbouw van de bepalingen enigszins aangepast.

In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de woningen en de bijgebouwen. Vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen aan de niet-aaneengebouwde zijde dienen 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd. Indien die woningen door middel van een aan- of uitbouw of een bijgebouw worden geschakeld, geldt die bepaling niet.

Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan.

De woonbestemming is aangevuld met een regeling voor parkeren. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen dienen twee parkeerplaatsen op eigen erf te worden aangelegd. Daaraan is tevens een instandhoudingsverplichting opgenomen om te voorkomen dat er een tekort aan parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Bovendien is een parkeernormering in de regels opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding aangegeven dat de openbare parkeerplaatsen uitsluitend in een of twee parkeerkoffers langs de Moerweide worden aangelegd en door middel van langsparkeren in de woonstraat.

Algemene regels

In artikel 5 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 6. 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 7 omvatten daarom -overeenkomstig het bestemmingsplan- alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente van de voormalige gemeente Reeuwijk was erop gericht om maximaal één bordeel in de ge-

meente 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 8) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, overschrijding van bouwgrenzen en voor de bouwhoogte van andere bouwwerken. Daarnaast kan het gebruik voor mantelzorg en gastenverblijven door middel van afwijkingsbevoegdheden worden toegestaan.

Artikel 9 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het uitwerkingsplan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

5. Uitvoerbaarheid

5.1. 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 Breevaart, Oude Tol fase III 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.

In het kader van het bestemmingplan heeft de voormalige gemeente Reeuwijk een exploitatie-overeenkomst gesloten met de Ontwikkelings- en bouwcombinatie Reeuwijk (OBR). In deze exploitatieovereenkomst met OBR heeft de gemeente Reeuwijk het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal van het bestemmingsplan is hierdoor anderszins verzekerd.

De gronden in het onderhavig plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal vindt derhalve plaats via gronduitgifte. Dit deelplan wordt immers voor de helft uitgegeven aan een andere partij (WBV Reeuwijk).

Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het uitwerkingsplan.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan is destijds overleg is gevoerd met de diverse instanties. Derhalve heeft beperkt vooroverleg over dit uitwerkingsplan plaatsgevonden. De provincie heeft met betrekking tot onderhavig uitwerkingsplan aangegeven dat het plan niet strijdig is met het provinciaal belang en derhalve niet hoeft te worden aangeboden aan de provincie. De brandweer heeft positief over het onderhavig plan geadviseerd. Met het Hoogheemraadschap vindt ten tijde van de vervaardiging van het ontwerp van dit uitwerkingsplan nog overleg plaats.