

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Bestemmingsplan Notaris d'Aumerielaan 19-31, Reeuwijk-Brug (2014)



Luchtfoto plangebied.

IDN NL.IMRO.1901.14dAumerielaan19eo-BP80

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	7 april 2014	3e concept
Voorontwerp	20 mei 2014	2 ^e versie
Ontwerp	26 mei 2014	1 ^e versie
Vastgesteld	15 oktober 2014	1 ^e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Toelichting

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).....	9
2.1.2	AMvB Ruimte (2011)	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Visie op Zuid-Holland	10
2.2.2	Verordening Ruimte.....	11
2.2.3	Provinciale Woonvisie 2011-2020	12
2.3	Regionaal beleid.....	13
2.3.1	Ruimtelijke Agenda Midden-Holland 'Gelaagde kwaliteit in een vitale regio'	13
2.3.2	Regionale Agenda Wonen.....	13
2.4	Gemeentelijk beleid	14
2.4.1	Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020'	14
2.4.2	Beeldkwaliteitsplan Reeuwijk-Brug.....	15
2.4.3	Woningmarktanalyse (2011).....	16
2.4.4	Actieprogramma Volkshuisvesting & woningbouw (2012)	17
2.4.5	Duurzaamheid	17
2.5	Conclusie	18
3.	Planbeschrijving	19
3.1	Historie plangebied en omgeving	19
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	19
3.3	Planbeschrijving	20
3.4	Beeldkwaliteitsparagraaf	23
3.5	Verkeer en parkeren.....	23
4.	Milieu, water, archeologie, landschap en natuur	25
4.1	Milieu	25
4.1.1	M.E.R.....	25
4.1.2	Milieuzonering.....	26
4.1.3	Wegverkeerslawaaï	27
4.1.4	Bodem	28
4.1.5	Luchtkwaliteit	30
4.1.6	Externe veiligheid	32
4.2	Waterparagraaf.....	33
4.3	Archeologie.....	36
4.3.1	Bureauonderzoek archeologie.....	37
4.4	Landschap	38
4.5	Natuurwaarden/ Flora- en fauna.....	38
4.5.1	Natuurtoets	39
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	40
4.6.1	Kabels en leidingen	40
5.	Juridische planbeschrijving	41
5.1	Algemeen.....	41
5.2	Verbeelding.....	41
5.3	Regels.....	41
5.3.1	Inleidende regels	41
5.3.2	Bestemmingsregels	41
5.3.3	Algemene regels.....	42
5.3.4	Overgangs- en slotregels	43

5.4	Handhaving bestemmingsplan	43
6.	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
	Bijlagen.....	47

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk heeft voor vrijwel de gehele bebouwde kom van Reeuwijk-Brug op 4 oktober 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. De Notaris d'Aumerielaan maakt hiervan onderdeel uit. In de plantoelichting is vermeld dat een stedenbouwkundige visie is opgesteld voor eventuele (particuliere) nieuwbouwontwikkelingen in dit gebied. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen vier zones met verschillende mogelijkheden. Het op 2 maart 2009 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan dient als leidraad voor toekomstige initiatieven van particulieren.

Eén van deze zones is het plangebied aan de Notaris d'Aumerielaan 19-31 in Reeuwijk-Brug. Deze planontwikkeling is niet opgenomen in het bestemmingsplan uit 2010 voor de bebouwde kom van Reeuwijk-Brug, omdat er nog geen overeenstemming was bereikt over de herinrichting van het gebied. De percelen op nummers 19 -29 zijn daarom overeenkomstig de huidige bestemming en gebruik bestemd.

Voor het plangebied zijn eind 2013 ruimtelijke kaders opgesteld in de vorm van een zogenaamde bouwenvolp, nadat eerdere planinitiatieven waren afgewezen. Deze bebouwingsenvolp is in de commissie Ruimte van 21 november 2013 gepresenteerd. Voorts heeft op 9 december 2013 een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden. Op basis hiervan is een bestemmingsplan opgesteld binnen de door het college van burgemeester en wethouders bij brief van 5 maart 2014 (kenmerk Z-11-09078/ UIT-14-21461) vastgestelde uitgangspunten.

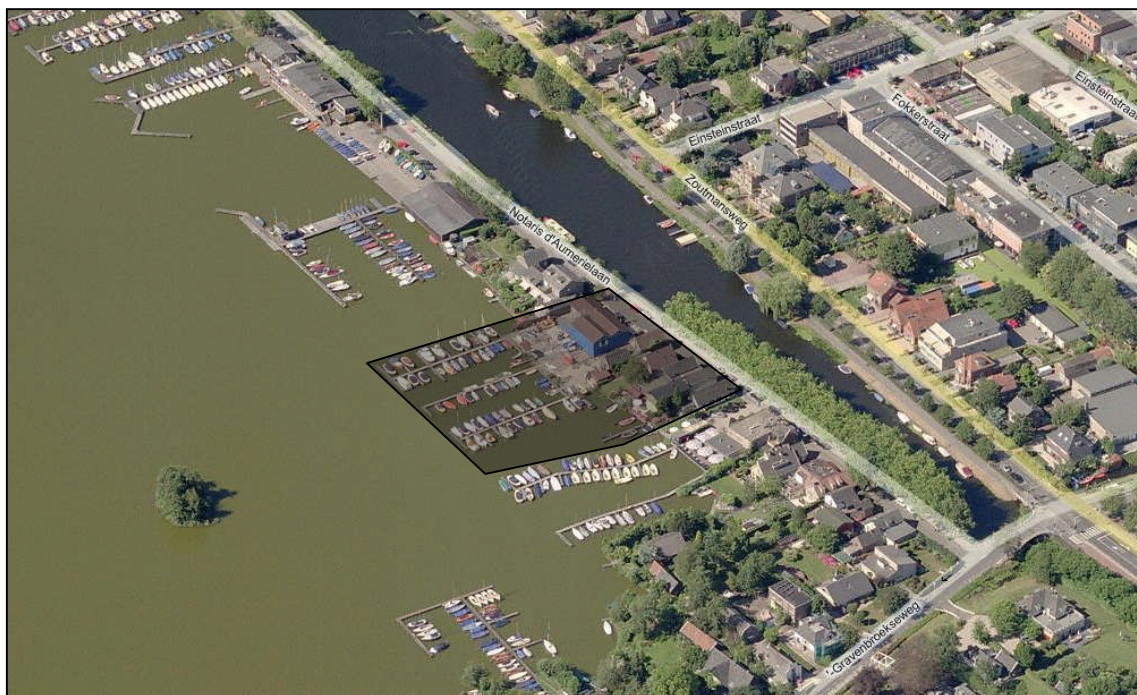
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een (bebouwings)lint langs de Reeuwijkse Plassen die een grote recreatieve functie hebben. In het plangebied staan verouderde, niet meer bewoonbare woningen, winkels, alsmede een leegstaand bedrijfspand. De intensieve bebouwing zorgt ervoor dat er vanaf de Notaris d'Aumerielaan geen zicht is op de Reeuwijkse Plassen. Momenteel is sprake van verpaupering en achteruitgang.



Aanzicht vanaf Bodegraafsestraatweg. Een verrommeld aanblik zonder doorzichten op de Plassen.

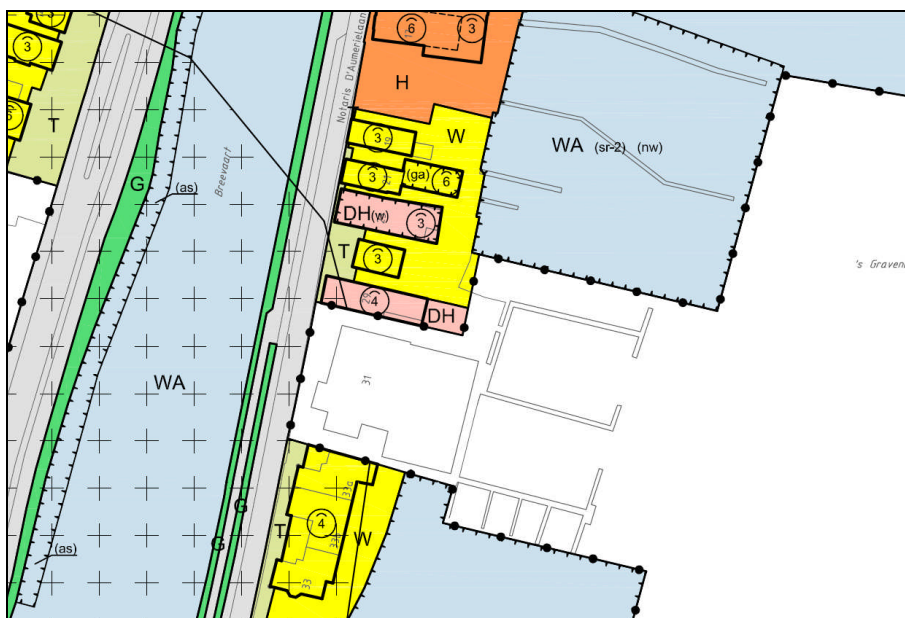
De oostzijde wordt begrensd door de Plas 's-Gravenbroek. Aan de westzijde ligt de Notaris d'Aumerielaan en de Breevaart. Ten westen van de Breevaart aan de Zoutmansweg ligt een bedrijventerrein dat achter het bebouwingslint 'in de polder' is gebouwd. Ten noorden van het plangebied is het 'Het Wapen van Reeuwijk' gevestigd. Zuidelijk van het plangebied zijn woningen gesitueerd. In de onderstaande luchtfoto is de bestaande toestand weergegeven.



Luchtfoto plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug hebben de percelen de bestemming 'Wonen' (nummers 19, 21 en 25) en 'Detailhandel' (nummers 23 en 29). Dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Reeuwijk op 4 oktober 2010 vastgesteld. De planontwikkeling is hiermede in strijd, omdat wordt afgeweken van de bouwvlakken, bouwhoogten en functies. Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 2.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan Reeuwijk-Brug.

Voor het perceel op nummer 31 geldt nog het door de gemeenteraad van voormalige gemeente Reeuwijk op 23 februari 1998 vastgestelde bestemmingsplan "Plassen, Natuur- en Weidegebieden". Dit bestemmingsplan is bij besluit van 16 oktober 1998, kenmerk RGG/ARB/150166A gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Bij besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 juni 2001 is het

bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden. Het perceel Notaris d'Aumerielaan 31 heeft hierin de bestemming "Bedrijfsdoeleinden scheepswerf Bw (4.1)". De gevraagde planontwikkeling is hiermee in strijd.

1.4 Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er een regionale vraag is naar een bepaalde ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De nieuwe stedelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is met de drie opeenvolgende stappen nader toegelicht bij het provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en ecologische hoofdstructuur (EHS).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het

Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

Het planinitiatief voor de gevraagde herontwikkeling voldoet aan het geschetste rijksbeleid en de AMvB. Het betreft een herontwikkelingslocatie in het bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij het principe van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie op Zuid-Holland

In de door Provinciale Staten op 2 juli 2010 vastgestelde Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door 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 plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

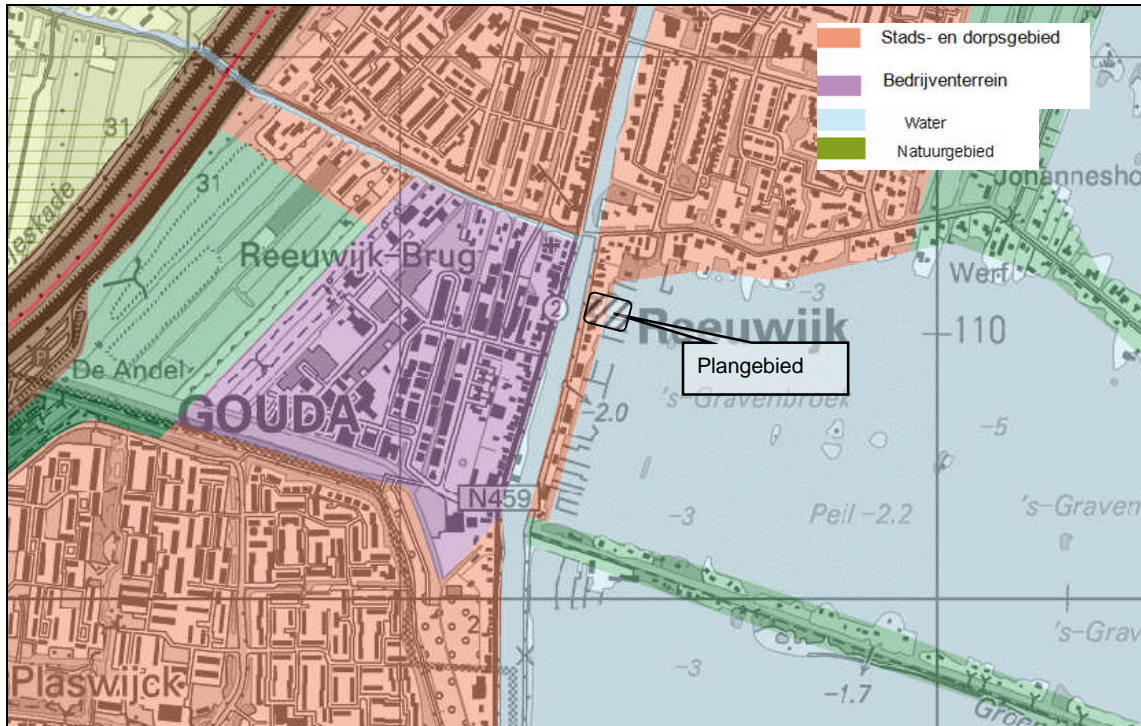
De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsgebied' (figuur 2). Dit is het aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale regionale schaal. Op de kwaliteitskaart is dat voor het plangebied 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied/-rand'.

Provinciale Staten hebben op 29 februari 2012 de Actualisering 2011 Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgesteld. Op 30 januari 2013 is de Actualisering 2012 vastgesteld. De hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid zijn ongewijzigd gebleven.

Vorbereiding nieuwe provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit

Momenteel werkt de provincie aan een nieuwe visie, omdat sprake is van veranderende economische en demografische omstandigheden. Deze ontwikkelingen werken structureel door op onder meer de kantoren- en woningmarkt. In dat kader heeft overleg plaatsgevonden met gemeenten om te spreken over de oplossingen voor deze ruimtelijke vraagstukken. De ontwerpvisie heeft vanaf 8 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De visie zal naar verwachting op 9 juli 2014 door Provinciale Staten worden vastgesteld. De nieuwe Structuurvisie heeft voor deze planontwikkeling geen gevolgen.



Figuur 2: uitsnede functiekaart Provinciale Structuurvisie.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de binnenstedelijke ruimte. De planontwikkeling is in overeenstemming met de eerste Ladder voor duurzame verstedelijking. De overige ladders hoeven niet meer te worden doorlopen. Er zijn geen strijdigheden met de Provinciale belangen.

2.2.2 Verordening Ruimte

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke functies (waaronder woonfuncties en daaraan verbonden functies zoals parkeerplaatsen, zorgvoorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen) binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte.

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is eveneens opgenomen in de actualisatie van de Verordening Ruimte van 30 januari 2013 (artikel 2 van de Verordening). De ladder heeft betrekking op alle stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De ladder bestaat uit drie stappen. In eerste instantie moet gekeken worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, kantoren, bedrijven, detailhandel of voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma. Als er (nog) geen regionaal programma is vastgesteld dan kan uit een positief advies van de regio blijken dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. In eerste

instantie is dat binnen de bebouwingscontour. Het gaat om locaties die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Overschrijding van de bebouwingscontour is alleen mogelijk via wijziging of ontheffing van deze verordening.

Conclusie

Over de planontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH). Sprake is van een herontwikkeling van een bestaand woon- en werkgebied met een aantoonbare behoefte naar dit segment woningen. Deze behoefte is onderbouwd in de Memo 'Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing bestemmingsplan Notaris d'Aumerielaan 19-31, Reeuwijk-Brug' van 10 juni 2014 (bijlage 1). Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour (kaart 1 bij de Verordening Ruimte), waarin de locatie op kaart 4a van de Verordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied is aangeduid. De planontwikkeling maakt onderdeel uit van de Regionale Agenda Wonen, Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot locatiekeuze, regionale afstemming en ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2.3 Provinciale Woonvisie 2011-2020

Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. De woningmarkt is nagenoeg tot stilstand gekomen en daarmee ook de noodzakelijke doorstroming op die woningmarkt. De financiële crisis met de daarop volgende economische recessie hebben een grote impact op het functioneren van de woningmarkt. Woningen staan langer te koop en de prijzen dalen. Ondanks de crisis is er tot 2010 nog doorgebouwd, doordat projecten nog in ontwikkeling waren. Aan de vraagkant is de kwaliteitscomponent van groter belang geworden.

Aan de productiekant ontstaan momenteel nieuwe coalities onder marktpartijen, soms ook in samenwerking met overheden. Deze coalities zijn er enerzijds op gericht om de woningmarkt weer op gang te krijgen, anderzijds om kwaliteit te verbeteren en kosten te verlagen. De veranderde context en de conclusie dat sommige veranderingen structureel zijn, zijn voor de provincie aanleiding geweest om de Woonvisie 2005-2014 te vernieuwen. In verband hiermede hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 12 oktober 2011 een nieuwe Woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Deze visie is een basis voor nieuwe afspraken op provinciaal en (inter)regionaal niveau. In samspraak met alle partijen op de woningmarkt moet dit leiden tot een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma met nieuwe samenwerkingsvormen en vernieuwd vertrouwen in elkaar.

De provinciale Woonvisie vormt het kader en formuleert de aandachtsvelden voor het beleidsveld wonen, zoals de provincie Zuid-Holland dat ziet. In regionale woonvisies wordt de provinciale Woonvisie verder ingevuld en uitgewerkt door de regio's. In deze regionale visies dienen ondermeer de verstedelijkingsafspraken Zuidvleugel en de nog te maken strategieën wonen Groene Hart en Delta vastgelegd te worden. De provincie Zuid-Holland wil de decentralisatie van de regie op de woningmarkt verder vormgeven door het belang van actuele regionale woonvisies te benadrukken. Voor de provincie Zuid-Holland zijn regionale woonvisies belangrijk en de provincie zal uitgangspunten hiervoor in de PSV opnemen. Bestaande afspraken zullen worden herijkt, indien aanpassingen nodig zijn op nieuwbouwprogramma's en verbetering van de (bestaande) kwaliteit. Deze aanpassingen worden verankerd in de provinciale en regionale woonvisies. De provincie stuurt hierop door onder andere te bevorderen dat regio's een actuele regionale woonvisie hebben.

Conclusie

Dit bestemmingsplan dat de bouw van maximaal 10 grondgebonden woningen mogelijk maakt is in overeenstemming met de in de Provinciale Woonvisie vastgestelde uitgangspunten, omdat het plan door haar directe ligging aan de Reeuwijkse Plassen onderscheidend is ten opzichte van overige locaties. De planontwikkeling betekent een kwaliteitsimpuls voor het gebied, omdat sprake is van een locatie voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010.

Deze ontwikkeling sluit voorts aan bij de hierover in regioverband gemaakte afspraken (zie paragrafen 2.3.2 en 2.4.4), zodat dit woningbouwprogramma in overeenstemming is met het provinciale beleid.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke Agenda Midden-Holland 'Gelaagde kwaliteit in een vitale regio'

De gemeenten in Midden-Holland hebben in 2009 besloten om gezamenlijk het bestaande ruimtelijk beleid verder te ontwikkelen tot een uitvoeringsgerichte ruimtelijke agenda. Deze agenda heeft een doorlooptijd tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Op 15 februari 2010 heeft het portefeuillehoudersoverleg Groene Hart, RO en Volkshuisvesting de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland 'Geslaagde kwaliteit in een vitale regio' vastgesteld.

De agenda moet de kwaliteiten en samenbindende identiteit van het gebied formuleren en leiden tot meer regie op de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio in relatie tot ontwikkelingen vanuit provinciaal en rijksbeleid. De agenda moet de regio ook een duidelijk eigen gezicht geven in het geheel van de Randstad. Speerpunten zijn:

- verbetering van de noord-zuidverbinding door ontwikkeling van de N207-corridor;
- een regionaal programma ketenmobiliteit met een bijzondere functie voor de Gouweknoop;
- een regionaal programma voor verbeterde voorzieningen;
- een regionaal programma voor een gastvrij Midden-Holland, gekoppeld aan marketing van de regio;
- een regionaal fonds gekoppeld aan de doelen van de ruimtelijke agenda.

Het vergroten van de vitaliteit van de regio is met name relevant voor de gemeenten die te maken hebben met vergrijzing en ontgroening. Vanuit die problematiek is een regionale visie op dit thema van groot belang. De vitaliteit wordt in de kleine kernen niet alleen opgelost in de kleine kernen zelf, maar juist in samenhang met de kernen met een (sub)regionale functie en de verstedelijkte gemeenten die het aanbod van enkele centrale voorzieningen verzorgen. De aanpak verschilt per kern.

Midden-Holland zet in op een stevige ontwikkeling van de kwaliteit van de woningbouw. De regio wil hoogwaardige en onderscheidende woonmilieus ontwikkelen, die bovendien duurzaam zijn en aansluiten op het landschap. Bovendien wil de regio de doorstroming op gang brengen om te komen tot een veel efficiënter gebruik van de woningvoorraad.

De woningbouwopgave dient strategisch te worden ingezet voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het is met name van belang om kwaliteit toe te voegen op de plekken waar de woningbouw eenzijdig is, zowel stedelijk als landelijk. Kwaliteit kan worden toegevoegd in de kernen, maar zeker ook aan de randen van de bebouwde kom. Daar kunnen nieuwe woonlandschappen worden ontwikkeld die voor een aantrekkelijke overgang zorgen tussen landschap en bebouwing. De opgave om deze overgangen op de meest passende wijze vorm te geven vraagt om creativiteit en inlevingsvermogen.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de regiovisie en de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland. In het bijzonder wordt tegemoet gekomen aan het uitgangspunt om een aantrekkelijk woonlandschap te realiseren aan de rand van de bebouwde kom grenzend aan de Reeuwijkse Plassen.

2.3.2 Regionale Agenda Wonen

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de "Regionale Agenda Wonen Midden-Holland" (2013). De navolgende afspraken zijn richtinggevend voor hoe de gemeente omgaat met haar lokale woningbouwprogramma tot 2020.

1. Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul).
2. Elke gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten uit haar woningbouwprogramma 2012-2019 uit.
3. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen, mits dit past binnen de opgegeven capaciteit van urgente woningproductie 2012-2019 en de projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in buitengebied bevinden en geen binnenstedelijk groen doen opheffen.

4. Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoefteonderzoeken.
5. Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
6. Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus.
7. Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per twee jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.

Conclusie

In het plangebied worden maximaal 10 grondgebonden woningen opgericht in de dure koopsector. Ten behoeve van deze planontwikkeling is een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing opgesteld (bijlage 1). Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven-Reeuwijk voor de doelgroepen doorstromers en/of senioren. Voor onderhavige planontwikkeling kan worden geconcludeerd dat dit plan onderdeel kan uitmaken van de Regionale Agenda Wonen. Het plan is afgestemd met de regio en daarmee past het binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020'

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 9 oktober 2013 de structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020' vastgesteld. Deze visie vervangt de door de gemeenteraad van Reeuwijk op 27 april 2009 vastgestelde Structuurvisie.

Bij het opstellen van de Structuurvisie is aansluiting gezocht bij de Structuurvisie van Bodegraven uit 2011. Hierin zijn relevante gewijzigde (beleids)nota's en documenten van andere overheidsinstanties verwerkt. Tevens is de structuurvisie aangepast aan de gewijzigde wet- en regelgeving. De visie bevat een thematische benadering en een uitvoeringsparagraaf met projectenlijst. Door onder andere het opnemen van een uitvoeringsparagraaf voldoet de structuurvisie aan gewijzigde wetgeving en op basis van deze paragraaf vindt kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

De gemeente wil beschikken over een concurrerend aanbod van woon- en werklocaties, maar ook over een aantrekkelijke openbare ruimte en een winkelaanbod, waar de bewoners zich in vele opzichten thuis voelen.

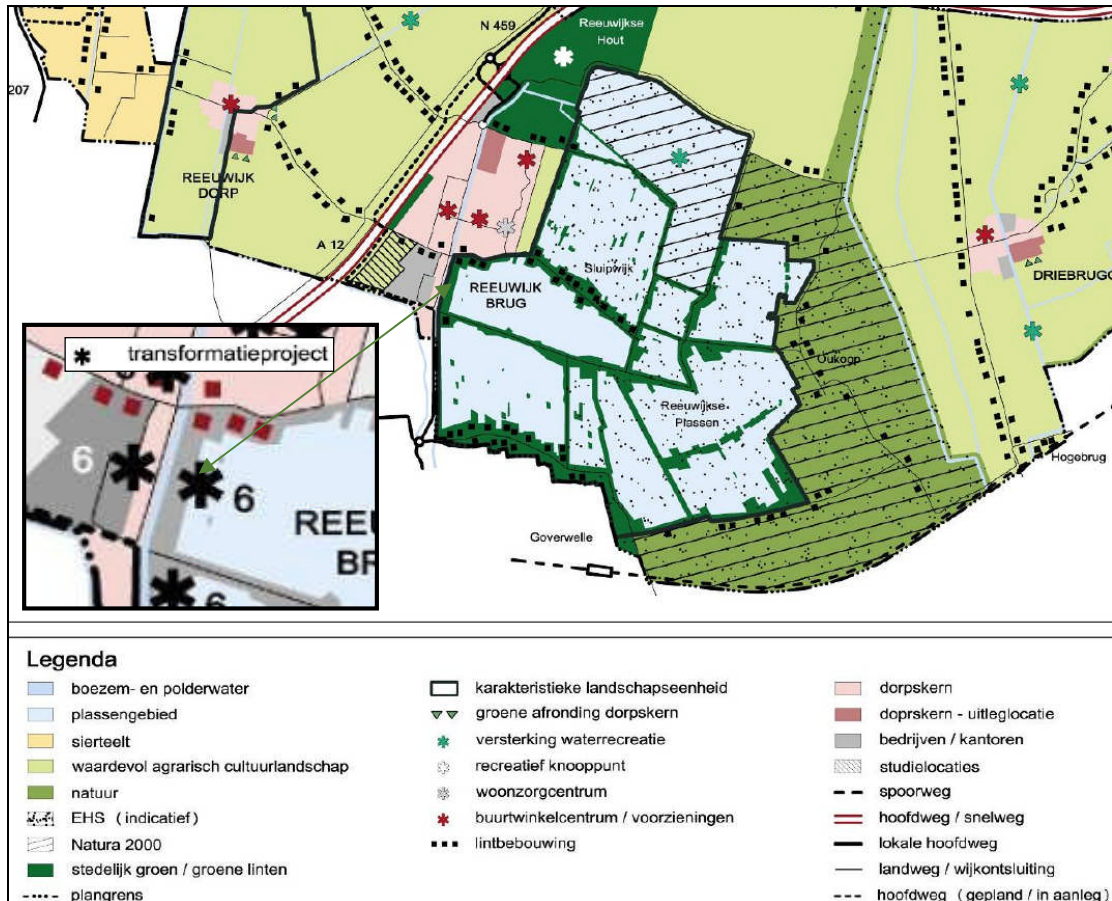
Reeuwijk-Brug is een aantrekkelijke dorpskern in het hart van de Randstad, midden in het Groene Hart. Mensen wonen er over het algemeen met veel plezier. De gemeente heeft de ambitie om te allen tijde aantrekkelijke woningen en woonmilieus te bieden voor haar eigen inwoners en huishoudens van buiten de gemeente. Dat betekent dat de gemeente zich inzet voor kwaliteit: kwalitatief goede woningen voor verschillende doelgroepen zoals starters, senioren en gezinnen op de juiste plek. De gemeente wil daarbij alle segmenten bedienen (goedkoop, middelduur en duur) en zal zich daarom de komende jaren waar nodig actief bemoeien met ontwikkelingen op de woningmarkt en een actieve rol vervullen bij nieuwbouw, herstructurering en transformatie. Dit om enerzijds te voorzien in de behoefte en anderzijds de doorstroming op de woningmarkt zoveel mogelijk te stimuleren.

Voor een goed functioneren van de woningmarkt is van belang dat de woningbouwplannen goed aansluiten op de behoefte van de huishoudens, in omvang en kwaliteit. 'De juiste woning, op de juiste plek', daar gaat het de komende jaren om. Deze doelstelling is extra belangrijk omdat de gemeente net als de meeste Groene Hart gemeenten te maken krijgt met een sterke vergrijzing en langzaam afnemende bevolkingsgroei waarbij nog steeds een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Het is van belang daar tijdig op te anticiperen en de woningbouwproductie daar in kwantiteit en kwaliteit op af te stemmen. De gemeente is de komende jaren de vinger aan de pols houden. Op basis van het Actieprogramma was de ambitie om tot 2020 gemiddeld netto 34 woningen per jaar toe te voegen in Reeuwijk-Brug en Reeuwijk-Dorp om daarmee te voorzien in de eigen behoefte om zich in Reeuwijk-Brug en Reeuwijk-Dorp te vestigen.

De inbreidingslocatie in Reeuwijk-Brug is als transformatieproject aangewezen in het kader Vitale kernen & Woonwijken. In figuur 3 is een uitsnede van de structuurvisie opgenomen.

Conclusie

In het Uitvoeringsprogramma is het plangebied opgenomen als transformatielocatie naar woningbouw (sloop oude bebouwing ten behoeve van woningbouw in de periode 2013-2019). De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming. De woningen worden landschappelijk ingepast, waarbij de doorzichten langs het bebouwingslint worden gerespecteerd. De koopwoningen leveren een bijdrage aan de doorstroming.



Figuur 3: Uitsnede structuurvisie.

2.4.2 Beeldkwaliteitsplan Reeuwijk-Brug

De toenmalige gemeenteraad van Reeuwijk heeft op 2 maart 2009 het 'Beeldkwaliteitsplan Reeuwijk-Brug' vastgesteld voor de Zoutmansweg en de Notaris d'Aumerielaan. Dit plan is opgesteld, nadat een eerder opgestelde stedenbouwkundige visie voor dit gebied naar de opvatting van de raad onvoldoende richtinggevend was. Een visie was nodig, omdat aan de Zoutmansweg en de Notaris d'Aumerielaan een aantal initiatieven speelde voor de omvorming van bestaande bebouwing en functies naar nieuwe gebouwen en functies. Het plan diende als aanvulling op de inmiddels inwerking getreden herziening van het bestemmingsplan en vormt een toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor dit gebied.

De geschiedenis van het lint aan de Notaris d'Aumerielaan kenmerkt zich door woonbebouwing met een min of meer dicht lint nabij de 's-Gravenbroekseweg, ijler naar het zuiden. De gebouwen zijn relatief klein. In het lint staat een aantal grotere gebouwen, dat behoort bij de jachthavens. Aan de Notaris d'Aumerielaan is de "vulling" van het lint nog niet voltooid. De vervanging en vergroting van bebouwing is minder ver voortgeschreden dan aan de overzijde.

De ontwikkelingen met betrekking tot de gebouwen in het plangebied zijn samen te vatten als vergroting van de gebouwen: zowel het bebouwd oppervlak, als het volume, als de hoogte. Daarbij komen, ten opzichte van de "oorspronkelijke" individuele woningen, nieuwe functies en

typen in beeld: appartementengebouwen en bedrijfsgebouwen. Deze onderscheiden zich niet alleen door omvang en architectuur van de woningen, maar ook door terreinindeling en – gebruik: voortuinen worden parkeerplaatsen, zijtuinen worden inritten van parkeergarages. Daarbij neemt de tussenruimte tussen de verschillende gebouwen af: de zijtuinen verdwijnen. Als gevolg van de bouwregels in het nieuwe bestemmingsplan Reeuwijk-Brug neemt met de toename van het grondoppervlak van de gebouwen ook de hoogte toe: de goothoogte is wel beperkt, maar de bouwhoogte niet.

Op basis hiervan is het beeldkwaliteitsplan opgesteld dat in aanvulling op het bestemmingsplan als toetsingskader wordt gebruikt bij de herinrichting van het gebied. De ambitie van dit beeldkwaliteitsplan is om de bestaande karakteristiek van het landschap en de twee bebouwingslinten te behouden, waarbij het gebiedseigen karakter wordt hersteld. Dat betekent niet dat geen ontwikkelingen toelaatbaar zijn, maar wel dat zij in verhouding staan tot de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige opbouw. Voor de oostzijde (Notaris d'Aumerielaan) is het streefbeeld gericht op het behoud van het bestaande karakter dat bepaald wordt door onder andere de omvang van de huidige bebouwing en de bouwhoogten. Het is van belang dat de open ruimte van de plas achter de bebouwing in het lint beleefbaar blijft en waar nodig wordt hersteld.

Aan de Notaris d'Aumerielaan gelden ondermeer de volgende uitgangspunten:

- Voor nieuwe locaties geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- De dakhelling dient, bij toepassing van een kap, tussen de 30° en 65° te bedragen.
- De gebouwen aan de weg dienen te worden gebouwd in de bestaande rooilijn.
- Voor de nieuwe locaties aan de Notaris d'Aumerielaan (die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen) geldt dat de voorgevel ten hoogste zes meter achter de bestaande voorgevels van de belendende gebouwen ligt.
- Voor de nieuwe locatie aan de Notaris d'Aumerielaan (die niet in het bestemmingsplan is opgenomen) geldt een voorgevelbreedte voor de nieuwe bebouwing van maximaal 15 meter per bouwvolume.
- Nokrichtingen evenwijdig of haaks aan de Notaris d'Aumerielaan.

Conclusie

De planontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt wijkt op twee onderdelen af van het beeldkwaliteitsplan. In de bouwveloppe wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 11 meter. Voorts wordt de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens van 2,5 m niet altijd gehaald. De afwijkingen zijn vanuit stedenbouwkundige overwegingen aanvaardbaar. In hoofdstuk 3 wordt dit verder beschreven.

2.4.3 Woningmarktanalyse (2011)

Bureau Companen heeft voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2011 een update uitgevoerd van een in 2009 gehouden woningmarktonderzoek¹. In dit rapport zijn de volgende conclusies meegegeven:

- stem planvoorraad af op de reële behoefte;
- zorg voor een betere fasering over de periode 2010-2020;
- stel plannen waar mogelijk bij in kwaliteit.

Voor de periode 2010-2020 wordt geadviseerd uit te gaan van de realisatie van circa 280 woningen in Reeuwijk. Dit is voldoende voor het invullen van de eigen autonome woningbehoefte. De uitgevoerde doorstroomanalyse geeft zicht op het daadwerkelijk verhuisgedrag van huishoudens in de afgelopen jaren. Companen ziet in de koopsector nog een beperkt aanvullend gewenst marktsegment.

Voor tweekappers en vrijstaande woningen in de koopsector ligt dit beeld genuanceerd: per saldo is er geen aanvullende behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen. Als gekeken wordt naar de gewenste prijssegmenten ziet Companen echter nog wel (beperkte) kansen voor tweekappers en vrijstaande woningen in het segment 300.000- 500.000.

¹ Woningmarktonderzoek - Zicht op kwaliteit, Companen, 11 november 2009. Hierop volgend is een woningmarktanalyse uitgevoerd door Companen (rapport van 23 september 2011).

Conclusie

De woningbouw sluit aan op de behoefte aan woningen in Reeuwijk en levert een bijdrage aan de behoefte naar grondgebonden woningen in het dure segment in Reeuwijk-Brug. Hiermede wordt tevens een doorstroming bevorderd. De planontwikkeling is in overeenstemming gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

2.4.4 Actieprogramma Volkshuisvesting & woningbouw (2012)

Op 4 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk 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 marktvrage te verkrijgen. De bijsturing dient daarnaast bij te dragen aan een optimalisering van de gemeentelijke financiële situatie. Het Actieprogramma is gebaseerd op actuele woningmarktanalyses en bevat aanbevelingen voor kwantitatieve en kwalitatieve aanpassingen van het woningbouwprogramma.

Geconstateerd wordt dat de kleine kernen een bijzondere positie hebben. De woningmarkten zijn solitair en inwoners zijn gehecht aan de eigen kernen. Dit is onder andere gebleken uit eerdere onderzoeken. Dit vergt extra aandacht bij het bepalen van de programma's. Enerzijds om de inwoners de mogelijkheid te bieden binnen de eigen kernen te blijven wonen. Anderzijds omdat de aantrekkingskracht op inwoners van omliggende kernen beperkt is. Wanneer onjuiste of te veel woningen tegelijkertijd op de markt worden gebracht geeft dit grote afzetrisico's.

De gemeenteraad heeft daarnaast op 12 december 2013 (opnieuw) een besluit genomen over het stoppen of uitstellen van woningbouwprojecten tot na 2019, zodat kansrijke projecten binnen deze periode kunnen worden gerealiseerd. Het onderhavige project zal gezien de voorgeschiedenis voor 2019 worden gerealiseerd binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden, omdat het programma voorziet in een aantoonbaar behoefte.

Conclusie

De herstructurering van het plangebied Notaris d'Aumerielaan 19-31 voorziet in maximaal 10 grondgebonden woningen in de dure koopsector. De planontwikkeling maakt onderdeel uit van het raadsbesluit van 18 december 2013 tot prioritering van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw levert een bijdrage aan de woningvraag in Reeuwijk-Brug voor de doelgroep doorstromers en/of senioren. De planontwikkeling is mitsdien in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

2.4.5 Duurzaamheid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 11 december 2013 de Duurzaamheidsvisie Bodegraven-Reeuwijk 2013-2013 vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente uitvoering geven aan haar doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Om de doelstellingen en resultaatsverplichtingen van de gemeente voortvarend en praktisch op te pakken zal de gemeente zich richten op de onderstaande drie speerpunten:

1. Gemeente als Millenniumgemeente;
2. Duurzame omgeving;
3. Duurzame gemeentelijke organisatie.

Naast de bovengenoemde speerpunten heeft de gemeente ook de volgende doelstellingen:

De gemeente zet zich in om een flinke bijdrage te leveren aan de verbetering van de leefomgeving en het klimaat.

Aansluiten bij de landelijke doelstellingen: 20% energiebesparing in 2020 ten opzichte van 1990 én 16% duurzame energie in 2023.

Zichtbaarder maken van de gemeentelijke duurzaamheidsactiviteiten, om de voorbeeldfunctie van de gemeente beter uit te dragen, dit mede ter stimulering van anderen.

Samen met alle partners wordt gewerkt aan een duurzamer Bodegraven-Reeuwijk.

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor de energiezuinigheid van een gebouw. In 2015 worden deze eisen strenger. Woningen die vanaf 2020 worden gebouwd dienen energieneutraal te zijn. Het is niet mogelijk om bovenop het Bouwbesluit eisen te stellen die

juridisch kunnen worden afgedwongen. Juridisch afdwingen kan alleen als er een collectief warmteplan zou zijn. Dit is een nieuw juridisch instrument. De gemeente stimuleert duurzaam bouwen. Dit doet zij door onder andere gebruik te maken van en actief stimuleren tot gebruik van GPR gebouw.

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

Met het actieve ambitieniveau verplicht de gemeente zich tot uitvoering van de landelijk gestelde voorwaarden voor het behalen van dit niveau. Hiermee wordt een stap verder gedaan dan de verplichtingen in het Bouwbesluit.

Conclusie

De planontwikkeling zal voldoen aan de bepalingen in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van de bouwplannen zal voor zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen.

2.5 Conclusie

Op grond van het vorenstaande is de conclusie dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. De rijksbelangen worden niet geschaad.

Op de functiekaart van de provinciale structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. Tevens ligt het plangebied op grond van de Verordening Ruimte binnen de bebouwingscontour. Mitsdien is de functiewijziging naar wonen in overeenstemming met het provinciaal belang. Over de woningbouwprogrammering heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Mitsdien is deze herstructurering van bestaand stedelijk gebied in overeenstemming met het provinciaal belang.

Woningbouw op onderhavige locatie past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten en de collegebrief van 5 maart 2014, waarin in beginsel medewerking is toegezegd aan het planinitiatief.

3. Planbeschrijving

3.1 Historie plangebied en omgeving

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

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

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

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt op de grens van de bebouwde kom van Reeuwijk-Brug. Feitelijk bestaat dit gebied uit een 'reep grond' dat ten westen wordt gescheiden door de Breevaart en ten oosten van de Plassen 's-Gravenbroek en Elfhoeven. De enkelzijdige lintbebouwing strekt zich uit van de 's-Gravenbroekseweg tot de Ree. De bebouwing wordt steeds losser en dunner richting de Groene Ree. Hier bevinden zich meerdere jachthavens en watersportwinkels aan de plas 's-Gravenbroek. Het gebied kan worden gekarakteriseerd als uitvalsbasis voor de watersportrecreatie. De woonbebouwing is geconcentreerd in het gedeelte vanaf de 's-Gravenbroekseweg. Hier zijn ook enkele winkels en een café/restaurant ('het Wapen van Reeuwijk') gevestigd.

Ten westen van de Breevaart ligt ter hoogte van het plangebied de Zoutmansweg. Aan deze weg staan voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen en (kleinschalige) wooncomplexen. Voorts bevindt zich hier een appartementencomplex met vier bouwlagen. Achter de lintbebouwing ligt het industrieterrein Zoutman dat voornamelijk is bedoeld voor plaatselijke bedrijven. Ten noorden van het plangebied ('s-Gravenbroekseweg en Nieuwdorperweg) bevindt zich het woongebied van Reeuwijk Brug.

Kleinschalig appartementencomplex aan de Zoutmansweg tegenover de planlocatie.



Verderop gelegen appartementencomplex.

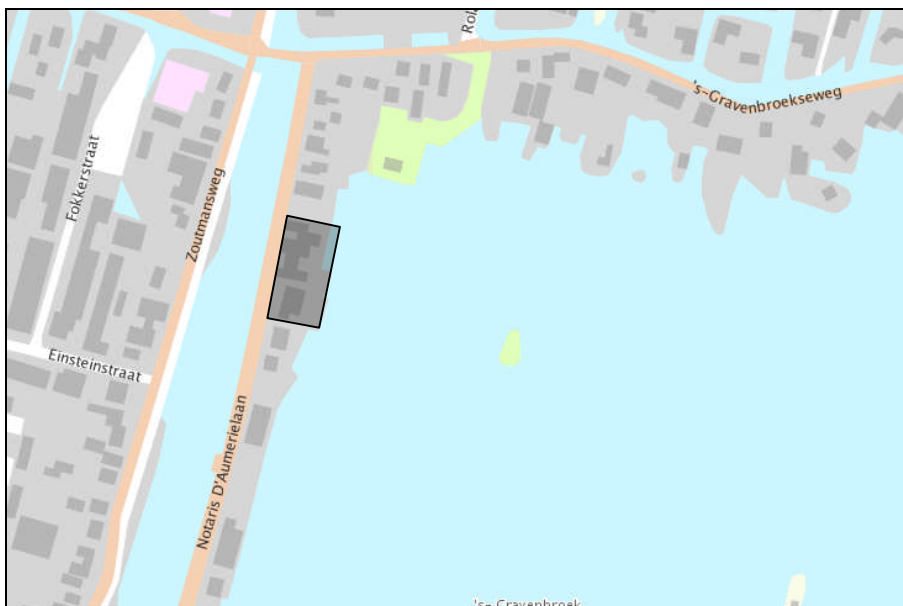




Plangebied gezien vanaf de Zoutmansweg.

3.3 Planbeschrijving

In stedenbouwkundig opzicht zijn de belangrijkste randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie omschreven in het beeldkwaliteitsplan (zie paragraaf 2.4.2). Naast de 'letter' van het beeldkwaliteitsplan is ook de 'geest' van het beeldkwaliteitsplan van belang. Deze 'geest' is het doel dat men wil bereiken met het beeldkwaliteitsplan. Dit doel is het behoud van de stedenbouwkundige structuur en de kwaliteit van de plek. In aanvulling hierop zijn door burgemeester en wethouders op basis van de gepresenteerde bouwenvolpde een aantal uitgangspunten vastgesteld, welke als leidraad heeft gediend voor uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Hiervoor is gekozen, omdat de woningmarkt momenteel vraaggestuurd is. Om te kunnen inspelen op deze gewijzigde marktomstandigheden is een variant uitgewerkt, die kan voldoen aan de door de gemeente vastgelegde uitgangspunten. Een topografische kaart van het plangebied en omgeving is opgenomen in figuur 4.



Figuur 4: topografische kaart plangebied en omgeving.

Uitgangspunten voor grondgebonden woningen

Aan de Notaris d'Aumerielaan zijn verschillende beelden van straatwanden ontworpen. De gepresenteerde beelden zijn mogelijke uitwerkingen van het plan. Gezien de snel veranderende markt is het niet wenselijk om op dit moment al vast te leggen hoe de verschijningsvorm van het plan er uit zal zien. Hieronder wordt een opsomming gegeven van de kenmerken voor de grondgebonden woningen.

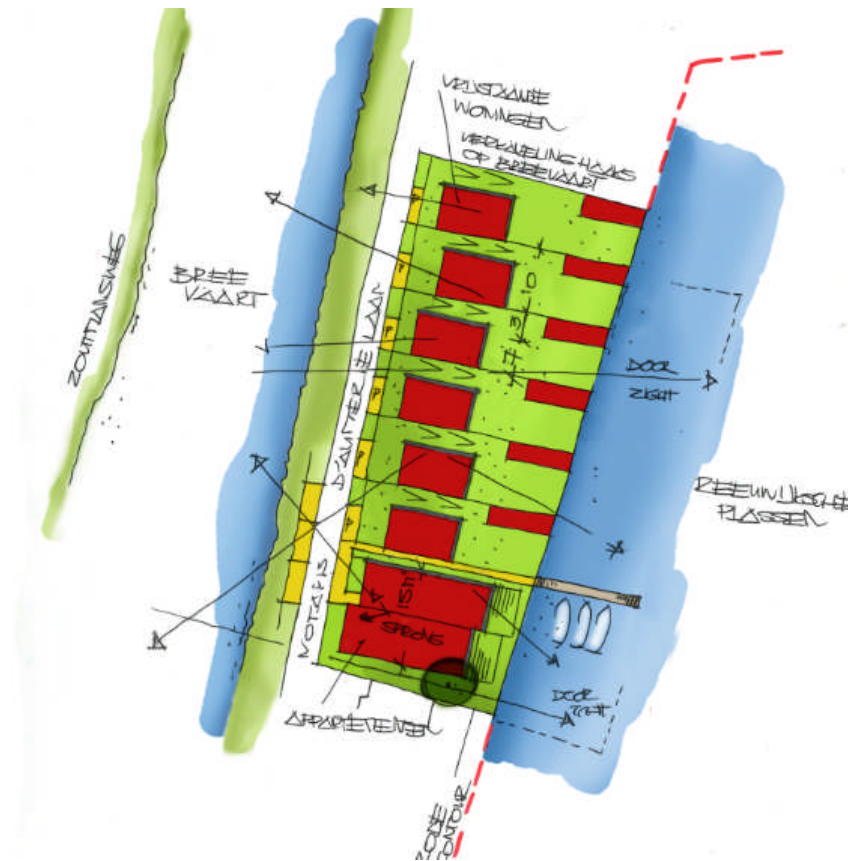
De grondgebonden woningen kunnen in verschillende combinaties voorkomen. Vrijstaand of twee-onder-een-kapwoningen. De goothoogte komt op circa 6 meter. Uit de goothoogte volgt bij de woningdiepte van circa 10 meter een nokhoogte van 11 meter. De afwijking met één meter ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk is om een woning van twee bouwlagen met een kap te kunnen realiseren. Voor beide woningtypologieën wordt een dakhelling tussen 30 en 65 graden aangehouden.

In de architectuur van de woningen wordt de individualiteit benadrukt door verschillende kleuren metselwerk en gevarieerde raamopeningen. De tussenmaat tussen de woningen is minimaal 2,5 meter. Hierdoor ontstaat er een vrije doorkijk naar de plas.

Afhankelijk van de marktvrage kunnen hier maximaal 10 vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen met een eenzijdige oriëntatie aan Breevaart binnen 6 m vanaf rooilijn worden gerealiseerd. De unieke ligging aan de plassen wordt uitgemunt door de woningen te oriënteren op zowel de Breevaart als de Plassen.

Voor de woningen wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein gerealiseerd, met dien verstande dat bezoekersaandeel kan worden opgevangen aan de Notaris d'Aumerielaan. Om de verbondenheid met het water te benadrukken voorziet het plan in een havenfaciliteit met nieuwe steigers voor ligplaatsen.

In figuur 5 is een indicatie opgenomen van een voorbeeld situatieschets met grondgebonden woningen. Figuur 6 geeft hiervan een artist impression weer met een eenzijdige oriëntatie.



Figuur 5: Voorbeeld situatieschets nieuw voor grondgebonden woningen.

Zicht vanaf Reeuwijkse Plassen

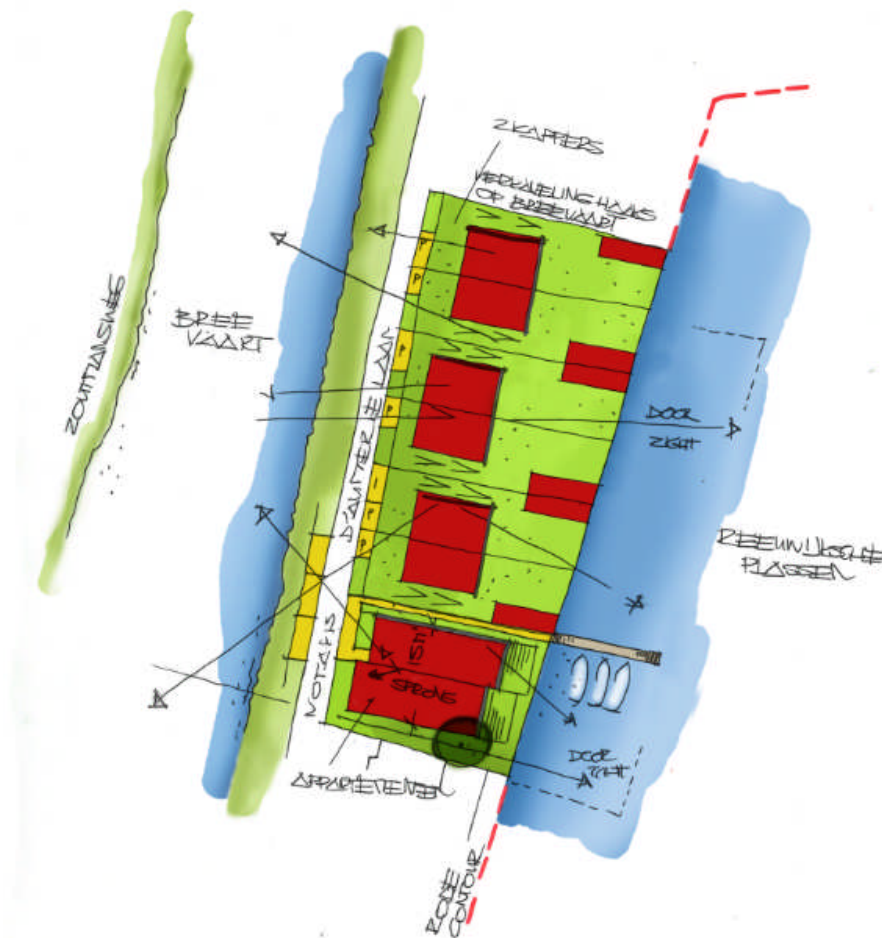
Aan de zijde van het Plassengebied is de planontwikkeling gericht op het behoud van het kleinschalige en transparante karakter dat bepaald wordt door de bouwhoogtes en de open ruimtes tussen de bebouwing. Het is belangrijk dat open ruimtes beleefbaar blijven, zowel vanaf het bebouwingslint aan de Notaris d'Aumerielaan als vanaf de Plassen en de 's-Gravenbroekseweg. Daarbij is van belang dat de woningen een relatie hebben met het water. Het plan houdt daarmee rekening door de mogelijkheid voor een botenhuis op te nemen en aanlegsteigers. Tevens is van belang te constateren dat de invulling van het plangebied met

woningen, met tuinen aan de achterzijde van het perceel die grenzen aan de Plassen, een gebiedseigen invulling van de locatie is. Een dergelijke invulling doet zich ook voor op andere percelen aan de Notaris d'Aumerielaan en in de directe omgeving, bijvoorbeeld, aan de 's-Gravenbroekseweg.



Figuur 6: Artist Impression grondgebonden woningen aan Notaris d'Aumerielaan.

In figuur 7 is een indicatie opgenomen van een voorbeeld situatieschets van geschakelde woningen. Figuur 8 geeft een artist impression hiervan weer.



Figuur 7: Voorbeeld situatieschets nieuw voor geschakelde woningen.



Figuur 8: Artist Impression geschakelde woningen aan Notaris d'Aumerielaan.

3.4 Beeldkwaliteitsparagraaf

In artikel 2, lid 3 van de provinciale Verordening Ruimte is bepaald in bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen buiten de bebouwingscontouren of binnen maar aansluitend aan de bebouwingscontouren, een beeldkwaliteitsparagraaf dienen te bevatten wanneer een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt maakt waarvan ruimtelijke effecten zijn te verwachten in het buitengebied of met uitstraling naar het buitengebied. Deze paragraaf voorziet hierin.

Beeldkwaliteit

Het plangebied ligt aan de rand van de Reeuwijkse plassen in het Groene Hart. Het vormt een schakel tussen het stedelijke gebied van Reeuwijk-Brug en het Plassengebied. Langs de Notaris d'Aumerielaan is een lint van woningen ontstaan met daarachter jachthavens met bijbehorende bebouwing. De Notaris d'Aumerielaan is een lokale ontsluitingsweg (die voor auto's doodloopt).

De woonbebouwing vormt een min of meer dicht lint nabij de 's-Gravenbroekseweg, ijler naar het zuiden. De gebouwen zijn relatief klein. In het lint staat een aantal grotere gebouwen, dat behoort bij de jachthavens.

De ambitie is om de bestaande karakteristiek van het landschap en het bebouwingslint te behouden. Nieuwe ontwikkelingen moeten in verhouding staan tot de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige opbouw met behoud van het kleinschalige en transparante karakter dat wordt bepaald door de omvang van de huidige bebouwing, de bouwhoogten en de ruimte ertussen.

Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft hier prioriteit. Herbouw en lichte uitbreiding van bestaande bebouwing in bebouwingslinten is mogelijk, mits dit gebeurt met respect voor de cultuurhistorische waarde.

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van maximaal 10 grondgebonden woningen mogelijk, welke landschappelijk worden ingepast. Verouderde bebouwing wordt geamoveerd, zodat verrommeling wordt tegengegaan. De nieuwbouw krijgt een architectuur, die aansluit bij de omgeving en de cultuurhistorische waarde respecteert. De aanwezige doorzichten worden verbeterd en nieuwe natuurvriendelijke oevers worden aangelegd met behoud c.q. herstel van landschappelijke waarden, waarbij het Beeldkwaliteitsplan Reeuwijk-Brug richtinggevend is.

3.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan het begin van de Notaris d'Aumerielaan. Deze doodlopende weg is alleen bedoeld voor bestemmings- en recreatief verkeer. Deze laan wordt ontsloten vanaf de Zoutmanweg/Raadhuisweg via de 's-Gravenbroekseweg. Ter hoogte van De Ree is een

draaikom waar autoverkeer kan draaien. Langs de gehele weg is in westelijke richting langs parkeren mogelijk.

Vanaf de Zoutmanweg kan het verkeer in zuidelijke richting naar Gouda en de Krimpenerwaard rijden. In noordelijke richting sluit de lokale infrastructuur (Raadhuisweg) aan op de op-/afrit van de A12 richting Utrecht/Den Haag/ Rotterdam en de N459 naar Bodegraven en aansluitend op de N11 richting Leiden en de rijksweg A4 (Amsterdam).

Het langzaam verkeer maakt veel gebruik van de Notaris d'Aumerielaan als onderdeel van recreatieve wandel- en fietsroutes door de Reeuwijkse Plassen. Ook wordt deze laan gebruikt voor woon-werkverkeer en woon-schoolverkeer. Via het voet- fietspad van de Burgemeester Lucasselaan is Gouda bereikbaar.



De Notaris d'Aumerielaan.



De Breevaart met rechts de Zoutmansweg.

Parkeren

De toegang tot het plangebied vindt plaats vanaf de Notaris d'Aumerielaan. Uitgangspunt voor parkeren is het bestaande parkeerbeleid en de ASVV 2012 zoals dat door het college is vastgesteld op 16 juli 2013. Aanvullend op de ASVV geldt het parkeerbeleid overeenkomstig de gemeentelijk randvoorwaarden uit van de gemiddelde normen van de kengetallen van de ASVV. Hierbij kan voor Reeuwijk-Brug worden uitgegaan van weinig stedelijk gebied. De parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeernormen.

Functies	Norm (gemiddeld)*	Aandeel bezoekers
Koop vrijstaand	2,3	Incl. 0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	2,2	Incl. 0,3 pp per woning

* weinig stedelijk, rest bebouwde kom

De nieuwe parkeerbehoefte wordt bij de grondgebonden woningen opgevangen op eigen terrein. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het bezoekersaandeel in de parkeernorm wordt opgelost in het openbaar gebied. Langs de Notaris d'Aumerielaan is hiervoor voldoende parkeercapaciteit aanwezig.

4. Milieu, water, archeologie, landschap en natuur

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van deze planontwikkeling.

4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied zijn M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van dit bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal 10 woningen. Momenteel staan hier al enkele woningen en een leegstaand bedrijfspand. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.1.2 wordt hierop nader ingegaan). In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde functiewijziging.

- *Plaats van het project*

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van het verderop gelegen Natura 2000-gebied. Het plangebied is voorts niet van cultureel of archeologisch belang. Dit laatste aspect is beschreven in paragraaf 4.3.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

4.1.2 Milieuzonering

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

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Reeuwijk-Brug. Aan de Notaris d'Aumerielaan komen naast woningen ook overige functies voor zoals detailhandel, horeca en diverse watersportbedrijven. Aan de overzijde van de Breevaart ligt de Zoutmansweg, een doorgaande verbindingsweg tussen Gouda en Bodegraven/ rijksweg A12.



Links 'Het Wapen van Reeuwijk', rechts de woning Verderop gelegen watersportrecreatiebedrijven. Notaris d'Aumerielaan 19.

Sprake is van een gebied met een matige functiemenging. Gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden vermindert (tabel 4.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

In de directe omgeving van het plangebied komt alleen de volgende functie voor:

Tabel 4.2: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

Bedrijf	Adres	Richtafstand tot gemengd gebied	Opmerking
Café/ restaurant 'Het Wapen van Reeuwijk'	Notaris d'Aumerielaan 17	0 m	Een café/ restaurant valt onder milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter.

Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten van derden. Ten noorden van het plangebied ligt het parkeerterrein van 'Het Wapen van Reeuwijk'. De afstand tussen de dichtstbijzijnde nieuwbouw en het (gedeeltelijk overdekte) buitenterras van 'Het Wapen van Reeuwijk' bedraagt circa 10 meter. Er is geen sprake van een verwarmd terras, zodat het gebruik beperkt blijft tot voorjaar/ zomer. Voor eventuele evenementen met geluid is een aparte ontheffing van de APV noodzakelijk. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld om de (geluids)overlast voor direct omwonenden zoveel mogelijk te beperken. De afstand ten opzichte van het café/ restaurant is groter.

Volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer hoeft stemgeluid op een onverwarmd en onoverdekt terras niet getoetst te worden aan de in dit besluit opgenomen geluidnormen. Dit houdt in dat gedurende deze perioden omliggende woningen vanuit het Activiteitenbesluit niet beschermd worden tegen stemgeluiden afkomstig van een terras. Een terras zal vooral in de zomerperiode overdag en 's avonds gebruikt worden. Om overlast tegen te gaan zal op de perceelsgrens een gesloten erfafscheiding worden geplaatst. Overigens is in de bestaande situatie ook al sprake van woningbouw aan de zijde van het plangebied dat grenst aan het buitenterras.

Met inachtneming van deze maatregel geeft de nieuwbouw geen beperkingen vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit), zodat er vanuit de Wet milieubeheer geen bezwaren zijn tegen het oprichten van woningbouw.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken er geen relevante bedrijven in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit bestemmingsplan.

4.1.3 Wegverkeerslawaaï

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

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied (binnen een zone van 200 meter) is alleen de Zoutmansweg met een maximum snelheid van 50 km/uur. De Notaris d'Aumerielaan is een 30 km/ uur zone.

Bij verandering van een bestemmingsplan moet er worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband met het vorenstaande is eerder een akoestisch onderzoek uitgevoerd door AV Consulting B.V. te Bergambacht (rapportnummer AV.0955 van 27 oktober 2011, bijlage 2). Uit de uitgevoerde berekeningen bleek dat ten gevolge van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden voor de woningen ten gevolge van genoemde weg niet werd overschreden.

In dit akoestisch onderzoek is uitgegaan van 30 km/per uur op de Zoutmansweg, waardoor er geen toets aan de Wet geluidhinder hoeft plaats te vinden. Uit het onderzoek bleek verder dat, al zijn de verkeersgegevens verouderd, de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten hoogste 53 dB (zonder aftrek van 5 dB) zal bedragen waardoor er met standardeisen vanuit het Bouwbesluit toch een voldaan zal kunnen worden aan het wettelijk binnen-niveau van 33 dB.

De Zoutmansweg is echter nog geen 30 km per uur weg, omdat er nog geen verkeersbesluit is genomen. Bij een recente ontwikkeling van appartementen aan de Zoutmansweg 18-22 is uitgegaan van 50 km/ uur. De reden van deze beslissing is als volgt verwoord in het ontwerpbesluit.

Op 28 juni 2010 is het bestemmingsplan Rondweg Reeuwijk-Brug vastgesteld. Aangezien dit bouwplan in een eerder stadium dan de Rondweg Reeuwijk-Brug zal worden gerealiseerd, is de situatie voorafgaand aan de openstelling van de Rondweg maatgevend. Immers de verkeersintensiteit op de Zoutmansweg/ Raadhuisweg is zonder de Rondweg aanzienlijk hoger dan met de Rondweg. De vast te stellen hogere waarden zijn dan ook gebaseerd op de situatie voorafgaand aan de openstelling van de Rondweg.

Momenteel is de gemeente bezig met een verkeerscirculatieplan (VCP) waarvan het ontwerp ter inzage heeft gelegen. In dit VCP is opgenomen dat de Zoutmansweg na de kruising met de Edisonstraat en de Raadhuisweg ingericht wordt als 30 km/u gebied. De gemeente zal dit VCP binnen afzienbare tijd vaststellen. Het is ook logisch en aannemelijk dat de 30 km per uur ingesteld wordt op het moment dat de Rondweg opengaat. Vooralsnog is dat gepland in 2015. De woningen in het plangebied zullen niet eerder worden opgeleverd, zodat – uitgaande van 30 km per uur overeenkomstig het akoestisch 2011- voldoende aannemelijk is gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

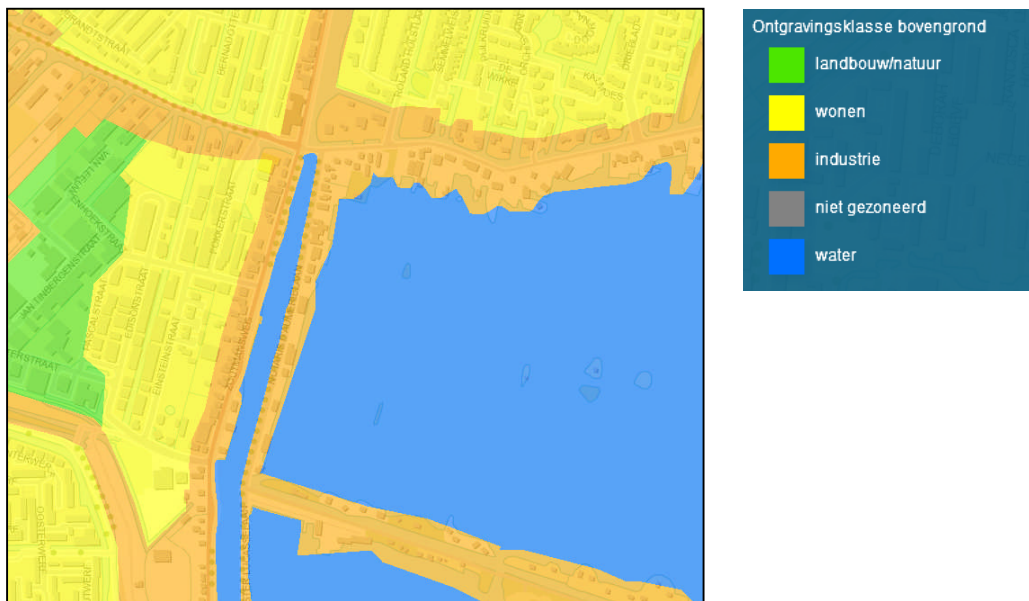
4.1.4 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' van oktober 2013. Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is als veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen. De beleidsregels hebben burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk op 28 januari 2014 vastgesteld.

De nieuwe bodemkwaliteitskaart heeft de gemeenteraad eerder op 12 oktober 2011 vastgesteld. Op deze kaart (zie figuur 9) is het gebied als industrie aangeduid. Bij een omgevingsvergunning dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is mede ten behoeve van dit bestemmingsplan een verkennend en actualiserend

bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd door Geofox Lexmond B.V. te Bodegraven (projectnummer 20112270/PVIA van oktober 2012, bijlage 3).



Figuur 9: bodemkwaliteitskaart Omgevingsdienst Midden-Holland.

Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden (overgenomen uit rapport).

De conclusies uit eerder bodemonderzoek op de locatie worden gestand gedaan. Daarbij lijkt het beeld dat naar voren is gekomen bij onderzoek naar de locaties Notaris d'Aumerielaan 21-31 ook van toepassing voor de locatie Notaris d'Aumerielaan 19. Voor de gehele onderzoeklocatie zijn in de boven- en ondergrond, tot aan de veenlaag, verontreinigingen met diverse zware metalen en PAK in de grond aangetoond. Voor lood en zink (incidenteel) wordt de interventie waarde overschreden. Gezien de resultaten van het onderzoek is het terrein niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie. Er is sprake van een (historisch) geval van ernstige bodemverontreiniging. De huidige eigenaar is verantwoordelijk voor de sanering (op termijn). Bij herinrichting dient er mee rekening te worden gehouden dat sanerende maatregelen dienen te worden genomen. Sanering van de niet-mobiele verontreinigingen met zware metalen en PAK kan worden bewerkstelligd door een afdeklaag aan te brengen, zoals betonvloer (bebouwing) of verharding. Onder verharding met bijvoorbeeld tegels e.d. dient rekening te worden gehouden met een schone leeflaag van tenminste 50 cm. In tuinen dient rekening te worden gehouden met een vereiste leeflaag van 1m.

Geadviseerd wordt tevens om zo veel mogelijk de mobiele verontreinigingen door middel van ontgraving te verwijderen. Sanering dient plaats te vinden op basis van een saneringsplan afgestemd op de herinrichtingsplannen, dat door het bevoegd gezag dient te worden goedgekeurd. In verband hiermede zal een saneringsplan (BUS-melding) worden opgesteld dat voorafgaande aan de uitvoering van de sanering ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Sterke verontreiniging waterbodem

Bij het verwijderen van sterk verontreinigde baggerspecie moet rekening worden gehouden met veiligheidsmaatregelen conform CROW 132 (Werken in of met verontreinigde grond). Baggeren van onderhoudsspecie kan worden uitgevoerd zonder saneringsplan. Wel dient rekening te worden gehouden met een melding volgens het Besluit lozen buiten inrichtingen met eventueel een werkplan voor het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij het verwijderen van meer dan 1.000 m³ baggerspecie boven de interventiewaarde is een erkenning volgens BRI7003 (aannemer) en BRL6003 (milieukundige begeleiding) verplicht.

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

Conclusie

Een bodemsanering moet worden uitgevoerd overeenkomstig de door het bevoegde gezag goedgekeurde BUS-melding. Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige plangebied.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.3 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in

werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriele Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: 0,0008*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Project is NIBM

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

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven².

Het plan omvat alleen de nieuwbouw van maximaal 10 woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Volledigheidshalve wordt nog vermeld dat in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug (2010) onderzoek is gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het bestemmingsplangebied aan de hand van de saneringstool (www.saneringstool.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit is gebleken dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit blijven³. Voor deze geringe uitbreiding van het aantal woningen zal dat niet anders zijn, zodat uit het oogpunt van luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

² Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Stcrt. 2007, 218).

³ Bladzijde 46 van de plantoelichting van het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug van 4 oktober 2010.

Conclusie

De nieuwbouw van maximaal 10 woningen valt onder de noemer "kleine projecten". Uit een eerder uitgevoerd luchtkwaliteitsonderzoek (2010) is bovendien gebleken dat de luchtkwaliteit niet verslechtert, zodat hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) deze planontwikkeling niet in de weg staat.

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

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

Transport gevaarlijke stoffen

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

Transport over water

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

Transport over spoor

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

Wegtransport

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

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Bij de beoordeling hiervan dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB.

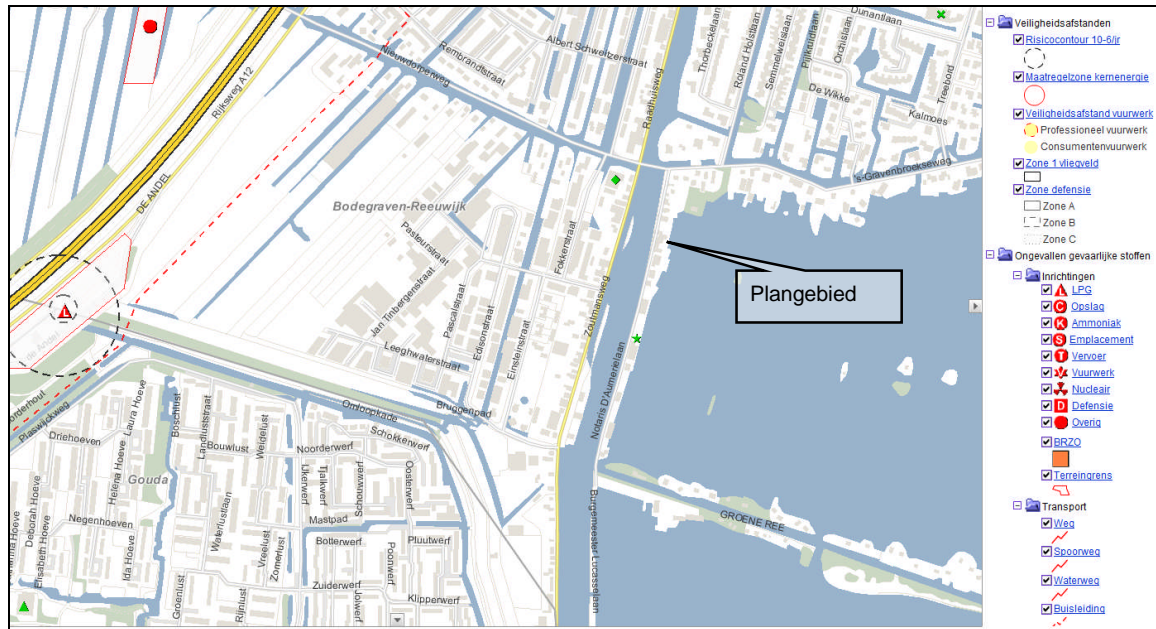
Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

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

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (zie figuur 10) zijn in de omgeving van de Notaris d'Aumerielaan ter hoogte van de planlocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

Conclusie

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

4.2 Waterparagraaf

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

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

Beleidskader

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

Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal

Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdoelstellingen:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

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

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het volledige Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is raadpleegbaar op de website van het hoogheemraadschap.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

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

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

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

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

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

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de 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 en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

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

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is momenteel in gebruik als grondgebonden woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden en detailhandel. Deze herontwikkeling voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing ten behoeve van het oprichten van nieuwe woningen. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd in gebieden met een waterbezwaar of NBW-opgave (zoals in Reeuwijk), wanneer meer verhard oppervlak wordt aangelegd. Daarboven dient te dempen water met een oppervlakte voor 100% te worden gecompenseerd. Op grond van de berekening in tabel 4.4 wordt het verhard oppervlak met 840 m² verminderd. Bestaand water wordt niet gedempt. Het realiseren van vervangend water is daarom niet nodig.

De nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. Een watervergunning op grond van Rijnlands Keur zal tijdig worden aangevraagd voor werkzaamheden die hieronder vallen.

Conclusie

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

Tabel 4.4: wateropgave

Omschrijving	Bestaand in m ²	Totaal m ² bestaand	Nieuw in m ²	Totaal m ² nieuw
<u>bebouwd</u>				
bedrijfsgebouwen	225		0	
woningen	670		900	
Subtotaal	895		900	
<u>Onbebouwd</u>				
erfverharding	1.165		535	
uitrit	0			
overige verharding	215			
subtotaal	1.380		535	
<i>Subtotaal verhard</i>		2.275		1.435
<u>Onbebouwd verhard</u>				
tuin/ erf	450		1.290	
water	3.918		3.918	
subtotaal	4.368		5.208	
<i>Subtotaal onverhard</i>		4.368		5.208
Totaal oppervlakte		6.643		6.643

4.3 Archeologie

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

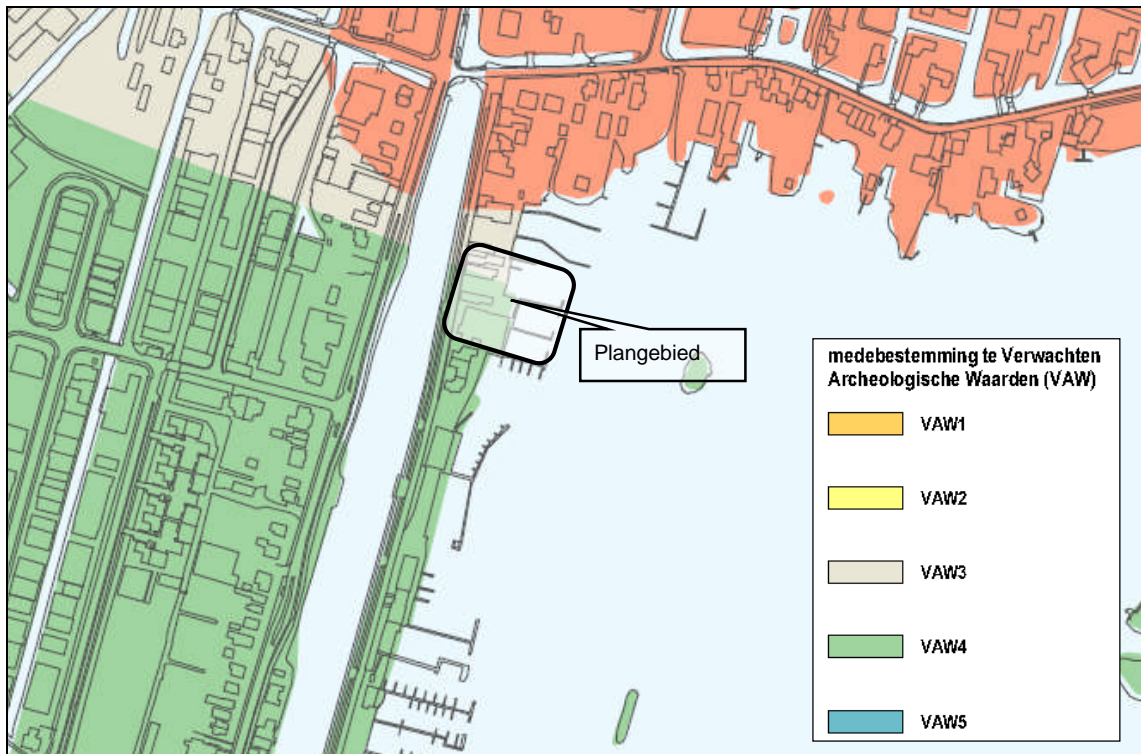
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

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

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

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport met bijbehorende vier kaartbijlagen heeft de gemeenteraad op 4 juli 2012 vastgesteld en dient als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed welke eveneens op 4 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het plangebied aangeduid als "medebestemming Archeologische Waarden AW 4" (figuur 11). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 200 cm -Mv en plangebied groter dan 10.000 m².



Figuur 11: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012.

4.3.1 Bureauonderzoek archeologie

Eerder is een bureauonderzoek naar archeologie uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten te Amersfoort (rapport van 15 december 2011, rapport 2907, bijlage 4). Uit de onderzoeksresultaten is het navolgende gebleken.

In de bovengrond van het plangebied werden archeologische resten verwacht uit de Nieuwe tijd. De resten werden verwacht aan en direct onder het maaiveld in een ophogingspakket van enkele decimeters dik. De resten bestaan voornamelijk uit funderingsresten van bebouwing, kuilen, greppels en andere aan de bebouwing gerelateerde resten. Mogelijk zijn de archeologische waarden verstoord door (sub)recente bouwactiviteiten. In de diepe ondergrond, op ca. 5 m –mv, worden archeologische waarden uit het Neolithicum verwacht op afzettingen van de Waddinxveen stroomgordel. De resten manifesteren zich naar verwachting als een archeologische laag.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat afzettingen van de stroomgordel zich dieper dan 500 cm –mv bevinden of niet aanwezig zijn. Op het veen is een pakket zandige klei opgebracht van 40 cm dikte. Dit wordt geïnterpreteerd als een ophogingspakket. Vanwege het rubber fragment dat in het veen is aangetroffen, wordt aangenomen dat het recent is verstoord. De kleilaag is afgedekt door een laag bouwzand van 60 cm –mv.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is van eenvoudige architectuur en heeft geen enkele cultuurhistorische waarde. Evenmin komt deze bebouwing voor op inventarisatielijst van de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

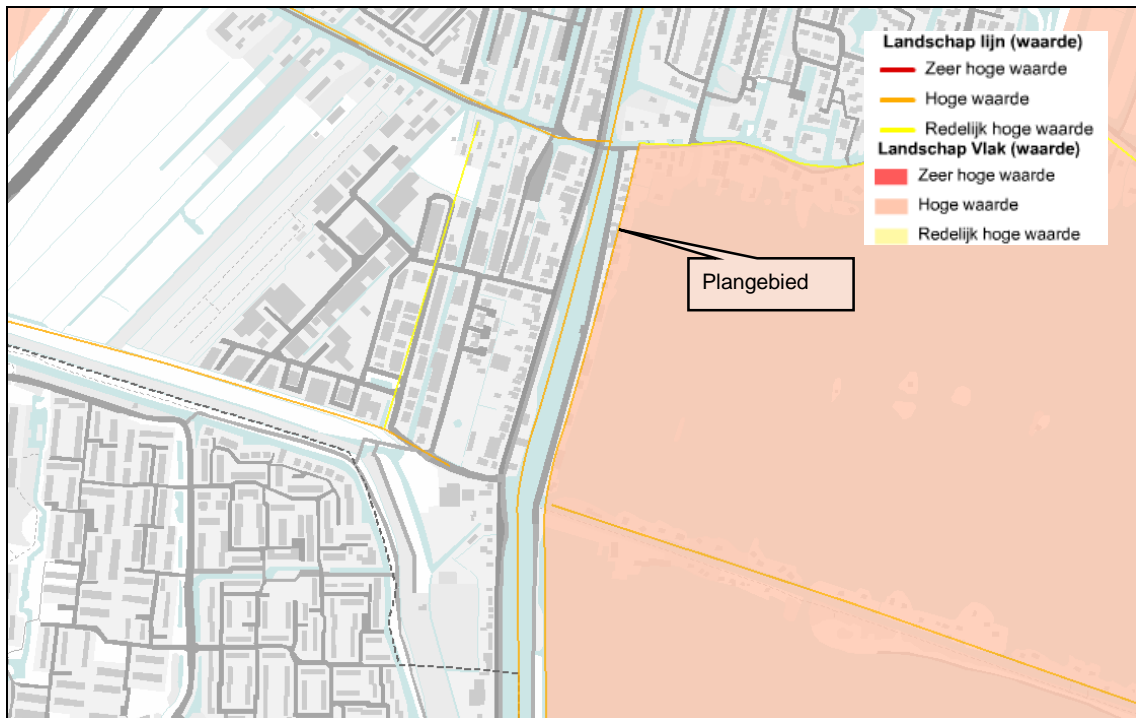
Conclusie

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

4.4 Landschap

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

Rond Oud-Reeuwijk en Reeuwijk-Dorp is de mate van aantasting en verstoring groter, vooral als gevolg van de A12. Het 'waterstadium' in de ontwikkeling van het landschap, als gevolg van de vervening, is met de Reeuwijkse Plassen hoog gewaardeerd. Met name door het bewaard blijven van de oorspronkelijke poldergrenzen is een zeer karakteristiek geheel van watervlaktes, omzoomd door begroeide kades ontstaan. De landschappelijke waarden van de plassen zelf zijn – met uitzondering van de Plas Broekvelden – als hoog gewaardeerd. De Notaris d'Aumerielaan heeft als lijnelement een hoge waarde (figuur 12).



Figuur 12: Waardenkaart landschap provincie Zuid-Holland.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een (bebouwings)lint op de kades en dijken aan de westzijde van de Reeuwijkse Plassen. De voorgenomen nieuwbouw vervangt de bestaande bebouwing, zodat er geen sprake is van aantasting van de landschappelijke uitgangspunten. De aanwezige kwaliteiten worden juist verbeterd en waar nodig versterkt, omdat de nieuw te bouwen woningen op een landschappelijke wijze ingepast, waarbij doorzichten worden hersteld.

Conclusie

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

4.5 Natuurwaarden/ Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het gebied Broekvelden/ Vettenbroek, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Vogelrichtlijn. Dit aangewezen Natura 2000-gebied ligt op circa 2 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Gelet op de natuurwetgeving dient in beginsel een Habitattoets te worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de versturende effecten op de SBZ-Broekvelden/ Vettenbroek zoals veranderde geluidsbelasting, lucht-, water- en bodemverontreiniging en verstoring door mensen en licht tijdens de aanleg. In verband hiermede is een natuuronderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 4.5.1 wordt hierop ingegaan.

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

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

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

4.5.1 Natuurtoets

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebied en de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een Natuurtoets uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapport van november 2011). Dit rapport is naar aanleiding van het Advies van de Omgevingsdienst Midden-Holland geactualiseerd (rapport van juni 2014, bijlage 5). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het geactualiseerde rapport).

Conclusies en aanbevelingen onderzoek Flora en faunawet

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologisch verbindingszones).
- Voor de algemeen beschermde soorten (Bruine kikker, Groene kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Egel en Veldmuis) 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.
- Binnen het plangebied is op de beschoeiing van de oever een enkel exemplaar van de beschermde Tongvaren aangetroffen. Deze soort staat vermeld in tabel 2 van de Flora- en faunawet. In geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt voor soorten uit tabel 2 een vrijstelling onder voorwaarde dat er gehandeld wordt volgens een door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode. Er dient een Ecologisch werkprotocol opgesteld te worden door een ter zake kundige. De Tongvaren dient verplaatst te worden naar een geschikt locatie binnen het plangebied waar geen werkzaamheden meer plaatsvinden.
Er kan gecontroleerd worden of er gehandeld wordt volgens de gedragscode. De bewijslast hiervoor ligt bij de initiatiefnemer.

- Indien vegetatie verwijderd wordt, 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. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Flora- en faunawet, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Op basis van de bouwkundige inspectie kan geconcludeerd worden dat de gebouwen momenteel niet in gebruik zijn als vleermuisverblijf. De gebouwen zijn ook niet toegankelijk door middel van openingen. De aanwezigheid van vleermuizen wordt daarom uitgesloten. Daarnaast lijkt het plangebied slechts een zeer beperkte functie te hebben als foeragegebied.
- Binnen de bebouwde kom van Reeuwijk-Brug bevindt zich een zomerverblijf van de Meervleermuis. De vliegrouete van deze populatie loopt via de Bunchestraat en de Breevaart in noordelijke richting naar de Sloene, het Reeuwijkse Hout en de plas Broekvelden-Vettenbroek en in zuidelijke richting, langs het plangebied, naar de plassen Elfhoeven en 's-Gravenbroek. De Meervleermuis is zeer gevoelig voor lichtuitstraling langs zijn vliegrouete. Om schade aan de gunstige staat van instandhouding van deze vleermuissoort te voorkomen, dient lichtuitstraling over de Breevaart zowel tijdens de bouwfase als tijdens bewoning van de complexen zoveel mogelijk voorkomen te worden. De uitstraling naar het water mag niet hoger zijn dan 0,5 lux. Indien verlichting noodzakelijk is, wordt geadviseerd om LED-verlichting toe te passen. LED-verlichting heeft een geringe hoeveelheid lux. Bovendien biedt LED de mogelijkheid om een smalle lichtbundel te creëren.

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 om een natuurvriendelijke overgang van water naar land te creëren, met beschoeiing op of net onder de waterlijn. Op deze manier ontstaat er een gunstig biotoop voor vissen, amfibieën en de Ringslang.

Daarnaast wordt geadviseerd om in de nieuwbouw gelegenheid te bieden voor vleermuisverblijven. Dit kan in de vorm van ingebouwde nestkasten of het openlaten van enkele stootvoegen, zodat de vleermuizen in de spouw kunnen komen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwontwikkeling, wanneer de hiervoor genoemde zorgmaatregelen in acht worden genomen. De in het rapport genoemde aanbevelingen zullen bij uitwerking van de plannen worden overgenomen.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.6.1 Kabels en leidingen

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

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels. De bouwenvelophe heeft hierbij als leidraad gediend. Een bebouwingsenveloppe omschrijft de 'harde' kaders van de ruimtelijke ontwikkeling. De bebouwingsenveloppe is juridisch-planologisch vertaald in het onderhavige, globale, bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn de belangrijkste ruimtelijke kaders vastgelegd zoals het rooilijnen, bouwvlak, het maximum aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte. Het voordeel van een globaal bestemmingsplan is dat niet alles gedetailleerd is vastgelegd. Dit biedt de mogelijkheid om beter op de behoefte van de markt in te spelen. De huidige woningmarkt is sterk in beweging. Het kan zijn dat, gelet de tijd die daarmee gemoeid is, dat bij het starten van het initiatief er behoefte is aan andere soort woningen dan op het moment dat de vergunning voor het bouwen uiteindelijk is verleend. Deze flexibiliteit is vanwege deze huidige woningbouwmarkt gewenst. Een globaal bestemmingsplan biedt voor omwonenden voldoende zekerheid omdat de belangrijkste kaders / begrenzingen / in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een globaal bestemmingsplan, waarin maximaal 10 grondgebonden woningen mogelijk zijn.

5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen over de toegelaten bebouwing. Dit artikel bevat regels over toegestane bouwwerken die het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk maakt. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Tuin

Op de gronden bij Wonen in de bestemming 'Tuin' mag in beginsel geen bebouwing plaatsvinden. Dit betreft de gronden, welke zijn gelegen aan de voorzijde van de hoofdgebouwen.

Artikel 4 Water

Belangrijke waterlopen en partijen zijn als 'Water' bestemd. Steigers ten behoeve van woondoeleinden zijn hier toegestaan. De steigers ten behoeve van overige ligplaatsen zijn op de verbeelding mogelijk door de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2'. Voor de aanleg van steigers dient ontheffing van de Keur bij het hoogheemraadschap te worden aangevraagd.

Artikel 5 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen de bestemming Wonen zijn maximaal 10 vrijstaande en/of twee-aaneenwoningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan zoals bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogten van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen is op de plankaart een bebouwingsvlak ingetekend, waarin hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

5.3.3 Algemene regels

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

Artikel 6 Antidubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Deze regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de

maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Voorts is bij afwijking een tijdelijke afhankelijke woonruimte bij een woning ten behoeve van mantelzorg toegestaan. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 Slotbepaling

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

5.4 Handhaving bestemmingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

4. *Actief handhavingsbeleid*

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De woningbouwontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De gronden zijn geheel in eigendom van de initiatiefnemer. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waarin tevens planschade is geregeld en een bijdrage in de ambtelijke kosten is opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevoerd als genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 19 juni 2014 tot en met 30 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn 16 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen (bijlage 6). Als vervolg hierop is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal overleg- en/of instanties.

Bijlagen

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

1. Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing woningbehoefte van gemeente Bodegraven-Reeuwijk van 10 juni 2014.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai van AV Consulting B.V. te Bergambacht van 27 oktober 2011.
3. Verkennend en actualiserend bodemonderzoek van Geofox Lexmond B.V. te Bodegraven van oktober 2012.
4. Archeologisch onderzoek van ADC ArcheoProjecten B.V. te Amersfoort van 15 december 2011.
5. Actualisatie Flora- en faunatoets van Watersnip Advies te Reeuwijk van juni 2014.
6. Nota van Beantwoording Zienswijzen.