

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële herziening
Bestemmingsplan Breevaart,
Oude Tol fase III, Meentweide
Toelichting, regels en analoge verbeelding

27 september 2017

Kenmerk 1901-22-T01
Projectnummer 1901-22

Toelichting

Inhoudsopgave

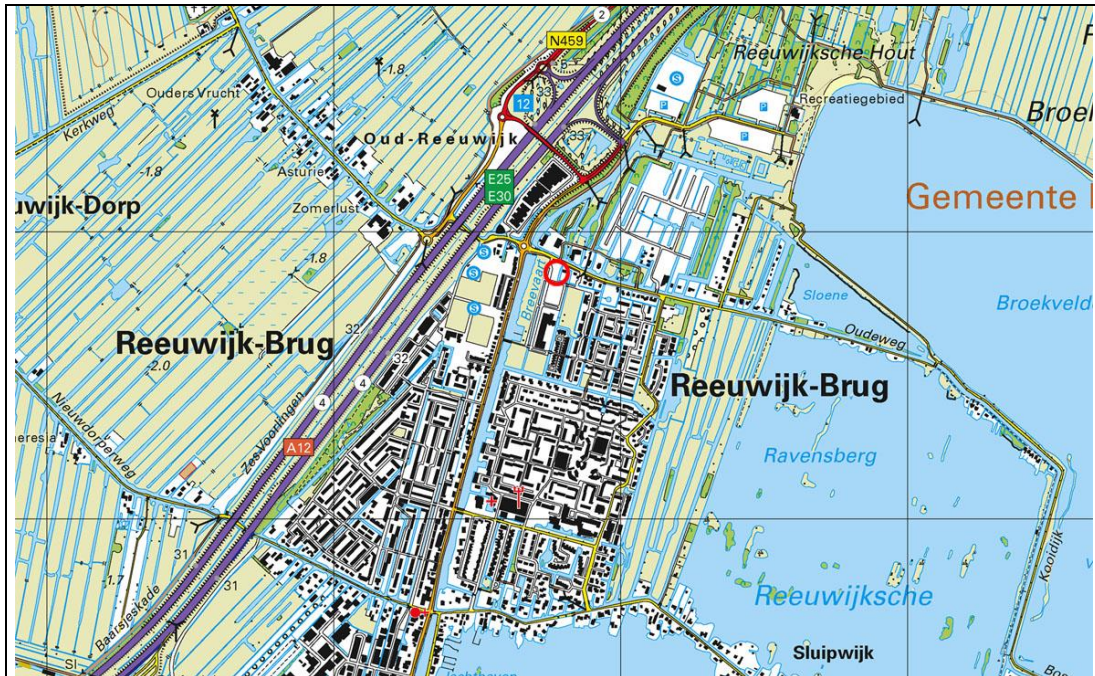
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Relatie bestemmingsplan - partiële herziening	1
1.3.	Opzet van het bestemmingsplan	2
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	3
3.	Beleid	5
3.1.	Gemeentelijk beleid	5
4.	Haalbaarheid van het plan	6
4.1.	Waterhuishouding	6
4.2.	Akoestisch onderzoek	6
4.3.	Overige (milieu)aspecten	8
5.	Juridische planbeschrijving	9
5.1.	Algemeen	9
5.2.	Partiële herziening	9
6.	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid	11
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	11

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor een perceel aan de oostkant van de Meentweide in Reeuwijk-Brug is een bouwplan ontwikkeld in het kader van een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) ten behoeve van 5 ecowoningen. Op de plankaart van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III, is een bouwvlak aangegeven, dat te klein is om deze ecowoningen te bouwen. Daarnaast zijn bergingen in de bestemming "Tuin" geprojecteerd. Binnen deze bestemming mogen echter geen gebouwen worden gebouwd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen in planologisch-juridisch opzicht mogelijk.

1.2. Relatie bestemmingsplan - partiële herziening

Deze partiële herziening is een aanvulling op het vigerende bestemmingsplan en vervangt met name de verbeelding. Voor wat betreft de planregels blijft het vigerende bestemmingsplan in stand. Om na te gaan welke regeling geldt, zal de herziening steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan moeten worden gelezen. Omdat het een partiële herziening van een digitaal vastgesteld bestemmingsplan betreft, dient de partiële herziening opgesteld te worden conform de vereisten voor digitale beschikbaarheid.

De planregels zijn aangevuld en aangepast. Ook hiervoor geldt dat de planregels van het bestemmingsplan volledig intact blijven.

De toelichting is beknopt. Het beleid van de hogere overheden, is weliswaar gewijzigd, maar omdat er sprake is van een verdichting op een perceel binnen een bestaande inbreidingslocatie, is het beleid, voor wat betreft de onderhavige partiële herziening, niet op relevante onderdelen aangepast. Dit geldt eveneens voor het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt daarom alleen ingegaan op het vigerende bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III. Omdat de woonbestemming gehandhaafd blijft, kunnen ook de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken nog steeds als basis voor deze partiële herziening worden gebruikt. Uiteraard worden de aanpassingen wel verantwoord in het hoofdstuk over de toekomstige situatie.

1.3. Opzet van het bestemmingsplan

De digitale Partiële herziening bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III, Meentweide is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.17PHOudeTolMw-BP80) met bijbehorende regels.

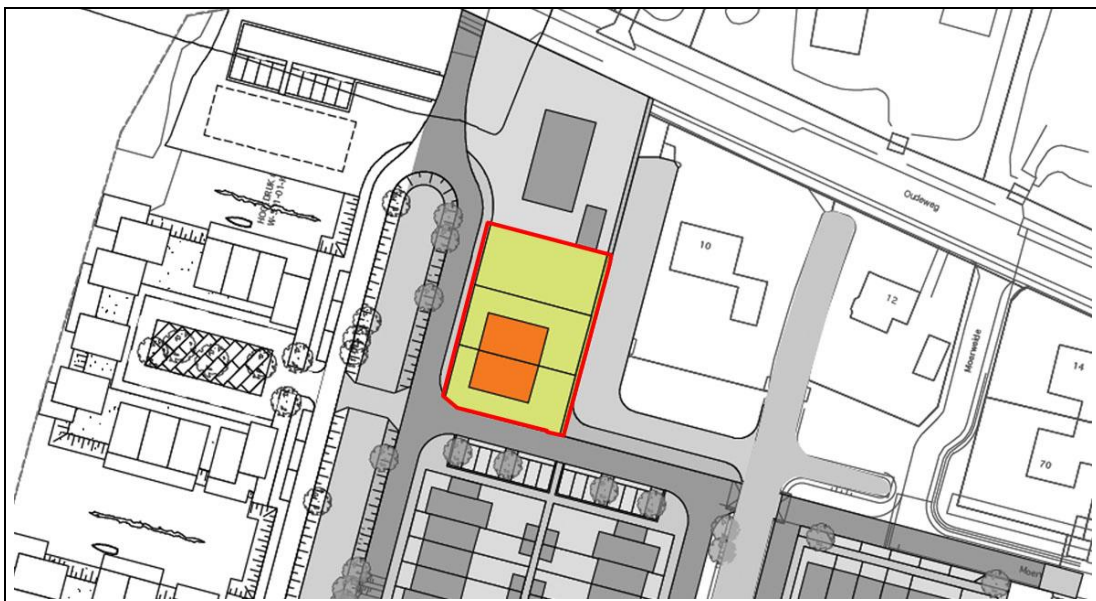
De analoge versie bestaat uit een toelichting, regels en een analoge verbeelding.

2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

In de indicatieve verkaveling voor Breevaart, Oude Tol fase III was er een twee-onder-één-kap woning in het plangebied geprojecteerd. Het perceelsgedeelte ten noorden hiervan was in die indicatieve verkaveling de ruime achtertuin van een perceel voor een vrijstaande woning aan de Oudeweg.

Afbeelding 2: Indicatieve verkaveling voor Breevaart, Oude Tol fase III.



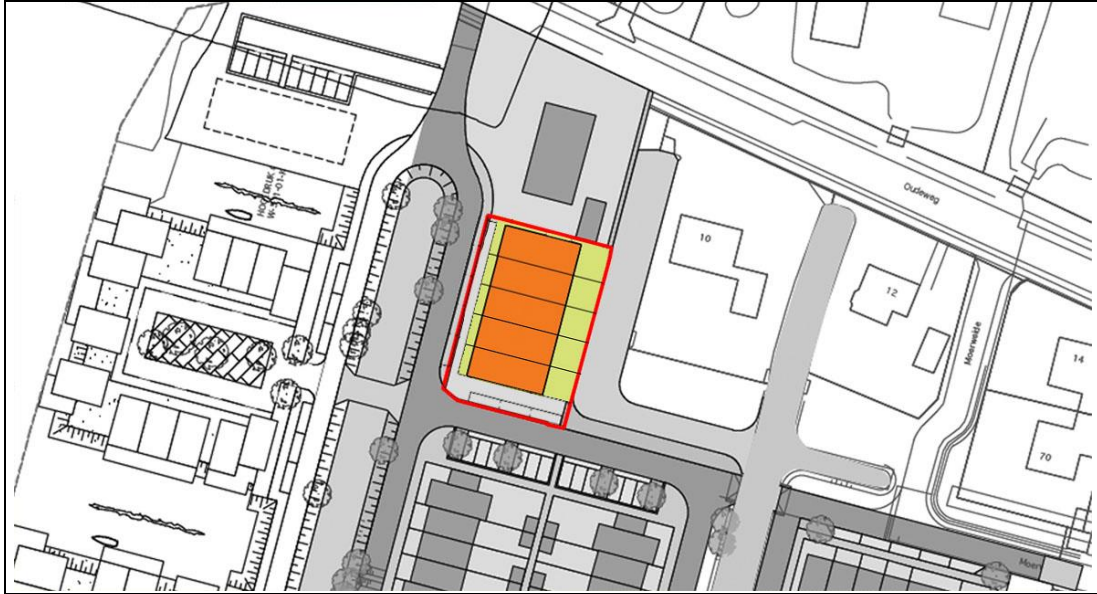
2.2. Toekomstige situatie

Voor het plangebied van deze partiële herziening is een bouwplan met een rij van 5 ecowoningen in ontwikkeling. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag. Aan de straatzijde hebben de woningen een aangebouwde berging. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een watergang en wordt een vlonder aangelegd.

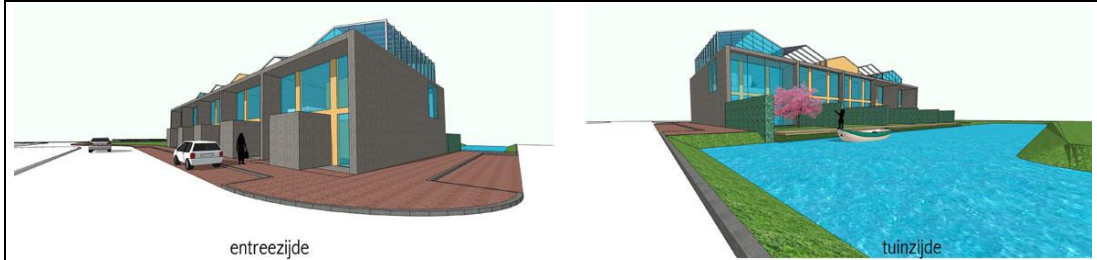
Voor rijwoningen geldt op grond van de parkeerkencijfers uit de ASVV2012 een gemiddelde parkeernorm¹ van 1,4 tot 2,2 parkeerplaats/woning. Derhalve zijn ten behoeve van de planontwikkeling 9 parkeerplaatsen nodig. In het openbaar gebied worden 8 langspaarkeerplaatsen aangelegd. De overige parkeerplaatsen worden elders in de directe omgeving gesitueerd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernorm.

¹ Reeuwijk behoort op grond van de CBS-publicatie " Demografische kerncijfers per gemeente 2014" tot 'zeer sterk stedelijk gebied'. Het plangebied ligt daarbij in 'rest bebouwde kom'.

Afbeelding 3: Nieuwe verkaveling.



Afbeelding 4: Impressies



Vastgesteld

3. Beleid

3.1. Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III is op 4 oktober 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk vastgesteld. Het plangebied van deze partiële herziening heeft daarin de bestemmingen "Wonen", "Tuin" en "Groen". Binnen de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangegeven, waarin door middel van een aanduiding de maximum goot- en bouwhoogte is vastgelegd. Dit bouwvlak is te klein voor de geprojecteerde woningen. Binnen de bestemming "Tuin" mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bergingen van de ecowoningen zijn echter in de bestemming "Tuin" geprojecteerd. Langs de watergang aan de achterzijde van de woningen ligt een smalle strook grond met de bestemming "Groen", omdat deze oever niet uitgeefbaar zou zijn. In de stedenbouwkundige opzet krijgen de woningen echter een vlonder aan het water.

Afbeelding 5: Verbeelding bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III.



Vastgesteld

4. Haalbaarheid van het plan

4.1. Waterhuishouding

Het gebied Oude Tol maakt onderdeel uit van de polder Reeuwijk en Sluipwijk en ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ten behoeve van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III is destijds een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets omvat onder meer een beschrijving van het beleid van het Hoogheemraadschap. De gevolgen voor de waterhuishouding zijn daarbij gerelateerd aan de (destijds) bestaande situatie, waarin het plangebied destijds braak lag en werd getransformeerd tot een woonwijk.

De planontwikkeling die in deze partiële herziening mogelijk wordt gemaakt, heeft voor de waterhuishouding geen ingrijpende consequenties. In de planontwikkeling was op het perceel een twee—onder-één-kap-woning geprojecteerd. Het bouwvlak hiervoor had een oppervlakte van 264 m². Bij deze woningen konden buiten het bouwvlak uiteraard ook bijbehorende bouwwerken als garages en bergingen gebouwd worden. Als wordt uitgegaan van een inschatting van gemiddeld 50 m² per woning komt dat uit op 100 m². Het bebouwde oppervlak kwam daarmee op een totaal van 364 m².

Het bouwvlak voor de ecowoningen heeft een oppervlakte van 514 m². Gelet op de kleine achtertuin is het reëel om te veronderstellen dat bij deze woningen maximaal 20 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd zal worden. Het bebouwde oppervlak kwam daarmee op een totaal van 614 m².

De toename van het bebouwd oppervlak bedraagt derhalve 250 m² ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Voor Oude Tol geldt als uitgangspunt dat voor de compensatie van oppervlaktewater voor de toename van verharde oppervlakten, 15% van de toename van verharding, als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Dit betekent dat 37,5 m² aan open water zou moeten worden gerealiseerd. Het plangebied van het bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III omvatte in 2010 een overschot aan water van 1.497 m². Dit overschot is destijds toegevoegd aan de dempingbalans Reeuwijk-Brug. De benodigde compensatie voor de onderhavige partiële herziening wordt ten laste van dit overschot gebracht.

De nieuwe woningen zullen op dezelfde bestaande riolering aangesloten worden als de eerder geprojecteerde woningen.

De uitgangspunten voor de waterhuishouding zijn derhalve niet veranderd.

4.2. Akoestisch onderzoek

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

- woonerven;

- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de A12, de N459 en de Oud Reeuwijkseweg/Oudeweg. Derhalve is akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat ten gevolge van het verkeer op 30 km/uur-wegen. De Raadhuisweg ligt op grotere afstand en de intensiteiten op de wegen direct langs het plangebied zijn gering. Onderzoek naar 30 km/uur-wegen is daarom ook achterwege gelaten.

Ten gevolge van het verkeer op de N459 wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Ten gevolge van het verkeer op de A12 bedraagt de gevelbelasting maximaal 53 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder en wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale grenswaarde wordt nergens overschreden.

Als gevolg van de Oud Reeuwijkseweg/Oudeweg bedraagt de gevelbelasting op de naar het noorden gerichte kopgevel 51 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Op grond hiervan is een maatregelenonderzoek uitgevoerd. Om de geluidsbelasting te reduceren worden onderstaande maatregelen onderscheiden:

- maatregelen aan de bron
Hiermee worden maatregelen aangeduid als het toepassen van stillere wegdekverhardingen (bijvoorbeeld ZOAB) en het beperken van de hoeveelheid verkeer;
- maatregelen tussen de bron en de waarnemer (in de overdracht)
Hierbij gaat het om de realisering van geluidswallen en geluidsschermen, maar ook om maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand weg-woning).

Beperken van het verkeer of het verlagen van de maximumsnelheid stuiten op bezwaren van verkeerskundige en vervoerskundige aard. Op de A12 ligt reeds geluidsreducerend asfalt. Om de bereikbaarheid voldoende te waarborgen is het eveneens vanuit verkeerskundig oogpunt niet gewenst om het verkeer te beperken of de snelheid te verlagen op de Oud Reeuwijkseweg/Oudeweg. Het aanbrengen van stil asfalt op de Oud Reeuwijkseweg/Oudeweg is erg kostbaar en voor één woning financieel niet realistisch.

Bij maatregelen in de overdracht kan gedacht worden aan het plaatsen van een geluidsscherm. Langs de A12 staat een geluidsscherm. Verhogen of verlengen van dit scherm is vanuit financieel oogpunt niet haalbaar gezien het geringe aantal woningen waarvoor de maatregel in onder-

² ODMH, Akoestisch onderzoek Oude Tol, Breevaart Bodegraven-Reeuwijk, 2017117802, Gouda, 7 juni 2017

havig plan nodig is. Schermen langs de Oudeweg stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard, ook vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid zijn schermen hier niet gewenst.

Geconcludeerd kan worden dat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig zijn. Derhalve hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk op 15 augustus een besluit hogere waarde Wet geluidhinder genomen.

4.3. Overige (milieu)aspecten

De uitgangspunten met betrekking tot de overige (milieu)aspecten zoals lucht en verkeer zijn niet veranderd. Het betreft een dermate kleine planwijziging die niet van invloed is op deze aspecten. Milieueffecten zijn al beoordeeld bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan. Destijds is geconstateerd dat wonen past in een goede ruimtelijke ordening.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en partiële herzieningen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze partiële herziening past binnen die standaard.

5.2. Partiële herziening

De digitale Partiële herziening Bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III, Meentweide is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (GML-bestand NL.IMRO.1901.17PHOudeTolMw-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. De digitale Partiële herziening Bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III, Meentweide treedt gedeeltelijk in de plaats van het bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III.

Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan en de partiële herziening en de bijbehorende analoge verbeelding (plankaart) wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

In artikel 3 is in verband met de berging aan de straatzijde de bestemming "Tuin" aangevuld. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per woning één bijgebouw worden gebouwd waarvan de breedte niet meer bedraagt dan 40% van de voorgevel van de woningen en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,25 meter.

In de regels van de herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 6). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. Artikel 5 bevat bepalingen over de aan te houden parkeernormen op basis van de gemeentelijke parkeernota. De citeertitel staat tenslotte in artikel 7.

Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van de voorliggende partiële herziening) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-22-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op de zeer marginale aanpassing, zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn op grond van artikel 3.1.1 Bro de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland geïnformeerd. In dat kader zijn geen reacties ontvangen.

Het ontwerp van de Partiële herziening bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III, Meentweide heeft vanaf 30 maart 2017, voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens die periode is door Rijkswaterstaat een zienswijze ingediend. Op verzoek van Rijkswaterstaat is het akoestisch onderzoek voor deze locatie geactualiseerd. Rijkswaterstaat heeft ingestemd met het akoestisch onderzoek.

Naar aanleiding van dat onderzoek, dat is uitgevoerd door de ODMH, is geconstateerd dat er voor de woningen een (nieuw) besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder moest worden vastgesteld. Daarom hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk op 15 augustus een besluit hogere waarde Wet geluidhinder genomen.

Deze partiële herziening is vervolgens ongewijzigd vastgesteld.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Ook voor de Partiële herziening bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III, Meentweide zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft met de initiatiefnemers een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst heeft de gemeente het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

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