

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

**(Postzegel)bestemmingsplan
's-Gravenbroekseweg 67, Reeuwijk**



IDN: NL.IMRO.1901.Gravenbrweg67J10-BP80

Datum: 20 april 2011
Versie: 05
Status: vastgesteld
Opsteller: W.P. Kaandorp

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

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer.....	4
2.	Beleidskader.....	5
2.1	Rijksbeleid.....	5
2.2	Provinciaal beleid.....	5
2.2.1	Visie op Zuid-Holland.....	5
2.2.2	Verordening Ruimte.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid.....	7
2.3.1	Structuurvisie.....	7
2.3.2	Gebiedsvisie Plassengebied.....	8
2.3.3	Welstandsbeleid.....	9
2.3.4	Duurzaamheid.....	9
2.4	Conclusie.....	10
3.	Planbeschrijving.....	11
3.1	Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving.....	11
3.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten.....	11
3.3	Ruimtelijke en functionele structuur.....	12
3.4	Verkeer en parkeren.....	12
4.	Milieu, water, archeologie, landschap en natuur.....	14
4.1	Milieu.....	14
4.1.1	Milieuzonering.....	14
4.1.2	Wegverkeerslawaaï.....	14
4.1.3	Bodem.....	14
4.1.4	Luchtkwaliteit.....	15
4.1.5	Externe veiligheid.....	16
4.2	Watertoets.....	18
4.3	Archeologie.....	21
4.4	Landschap.....	23
4.5	Natuurwaarden/ Flora- en fauna.....	23
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten.....	25
4.6.1	Kabels en leidingen.....	25
5.	Juridische planbeschrijving.....	26
5.1	Algemeen.....	26
5.2	Plankaart.....	26
5.3	Regels.....	26
5.3.1	Inleidende regels.....	26
5.3.2	Bestemmingsregels.....	26
5.3.3	Algemene regels.....	27
5.3.4	Overgangs- en slotregels.....	27
5.4	Handhaving bestemmingsplan.....	28
6.	Uitvoerbaarheid.....	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	29
	Bijlagen.....	30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel 's-Gravenbroekseweg 67 staat momenteel een verouderde woning. De eigenaar is voornemens om deze woning te slopen ten behoeve van het oprichten van één nieuwe woning. Om de lintstructuur te versterken is ervoor gekozen om de voorgevelrooilijn van de woning naar achteren te verplaatsen. Hiermee ontstaat meer ruimte tussen de tegenover gelegen woningen, die pal op de weg staan. Voorts wordt aansluiting gezocht bij de lossere lintstructuur van de nabijgelegen woningen aan de noordzijde van de weg, die eveneens meer naar achteren zijn gesitueerd. Met de gekozen oplossing wordt er meer lucht gecreëerd tussen weg en de aan weerszijden gelegen woonbebouwing, zodat de belevingswaarde naar het plassegebied wordt verbeterd. Een herziening van het bestemmingsplan is hiervoor noodzakelijk, omdat de nieuw te bouwen woning niet binnen de bouwstede. Deze herziening van het bestemmingsplan "Plassen, Natuur- en Weidegebieden" maakt onderhavige planontwikkeling juridisch planologisch mogelijk.

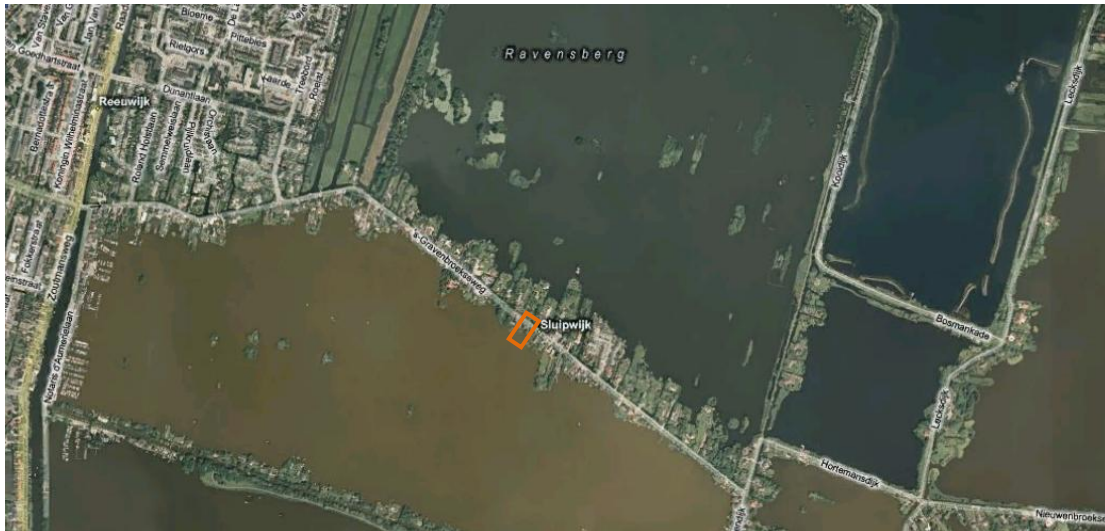


De deels verscholen woning vanaf de 's-Gravenbroekseweg.

Op 1 januari 2011 zijn de gemeenten Bodegraven en Reeuwijk gefuseerd tot de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Daar waar in dit bestemmingsplan nog wordt gesproken over de gemeente Reeuwijk moet dit worden gelezen als de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 Ligging plangebied

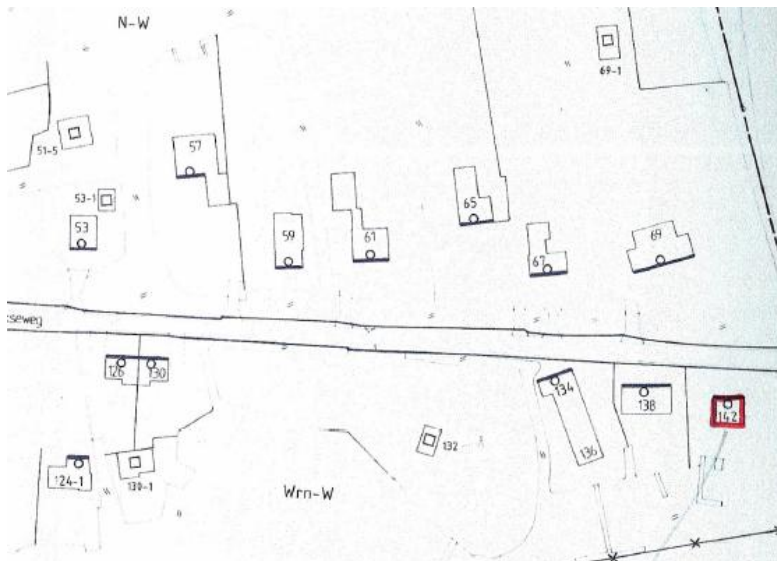
Het perceel 's-Gravenbroekseweg 67 is gelegen in het Plassengebied van de (nieuwe) gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Ten zuiden van het onderhavige perceel is de 's-Gravenbroekseweg gelegen met daarachter de Plas 's-Gravenbroek. Ten noorden van het perceel ligt de Plas Ravensberg. Het plangebied is bereikbaar door middel van een brug over de aanwezige watergang tussen de 's-Gravenbroekseweg en de kavel. Er wordt een nieuwe brug in oostelijke richting aangelegd, zodat het perceel beter kan worden ontsloten. Aan weerszijden van het perceel staan eveneens vrijstaande woningen. De woningen op nummers 61 en 65 zijn al meer naar achteren gesitueerd. Verderop ten oosten van het perceel begint de kern Sluipwijk met de Nederlands Hervormde kerk als blikvanger. In onderstaande overzichtsfoto is het plangebied met een oranje rechthoek aangeduid, waarop de op te richten woning is gepland.



Luchtfoto plangebied in zijn omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk op 23 februari 1998 het bestemmingsplan "Plassen, Natuur- en Weidegebieden" vastgesteld. 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 's-Gravenbroekseweg 67 heeft hierin de bestemming "Wonen met recreatieve en natuurwaarden en Wonen (Wrn-W)". De gevraagde planontwikkeling is hiermede in strijd, omdat de op de plankaart aangegeven bouwstede wordt overschreden.



Figuur 1: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan herziening relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de milieuaspecten, waaronder 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

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevrage functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Het Groene Hart is in de Nota Ruimte aangeduid als een Nationaal Landschap. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Voor de nationale landschappen geldt dat per nationaal landschap ruimte geboden wordt voor ten hoogste migratiesaldo nul.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het rijk¹ een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB² vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

Reeuwijk in haar omgeving

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk ligt in het Nationale Landschap het Groene Hart. De gemeente vormt door haar ligging en de aanwezigheid van het plassegebied een vitaal onderdeel van het Groene Hart binnen de Deltametropool. Het Groene Hart speelt een belangrijke rol in het beleid dat erop gericht is om enerzijds de internationale concurrentiepositie te versterken en anderzijds het milieu en de leefbaarheid veilig te stellen. De gemeente is een belangrijk onderdeel van het open landschap met rust en ruimte binnen deze Deltametropool. Vanaf de A12 is dit open landschap duidelijk zichtbaar. Het Reeuwijkse plassegebied met aansluitend daaraan het Reeuwijkse Hout vervult een recreatieve functie voor de regio.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie op Zuid-Holland

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, opgesteld. Deze komt in de plaats van de bestaande streekplannen. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Gedeputeerde Staten hebben op 20 april 2010 de definitieve ontwerpen van de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. Provinciale Staten hebben deze structuurvisie op 2 juli 2010 vastgesteld.

In de 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:

¹ Het document is van het ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

² De Ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met de concept AMvB.

- 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 bebouwingsmogelijkheden 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. Beide planlocaties liggen buiten 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.'

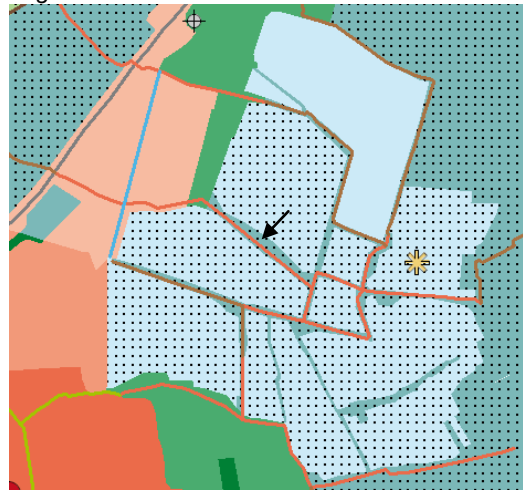
De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Recreatiegebied' (figuur 2).

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 'Plassenlandschap' voor de locatie 's-Gravenbroekseweg 67 (figuur 3).


Figuur 2: uitsnede functiekaart.



Figuur 3: uitsnede kwaliteitskaart.



Legenda:

	Stads- en dorpsgebied		Stedelijk netwerk
	Bedrijventerrein		Dorpskern
	Recreatiegebied		(Cultuurhistorisch waardevol) bebouwingslint
			Wegennet
			Water
			Recreatielandschap
			veenweidelandschap
			plassenlandschap
			Topgebied

2.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. Uitgangspunt is dat nieuwe woonbebouwing binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op bestaande burgerwoningen in het gebied buiten de bebouwingscontouren dienen bepalingen te bevatten over de maximale omvang en de bijbehorende erfbebouwing (artikel 2, lid 3 onder c. van de Verordening).

De planontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid, omdat er geen nieuwe woning wordt toegevoegd. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

2.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan de Structuurvisie. In deze visie worden de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren vastgelegd. Deze beleidsuitgangspunten zullen ondermeer worden vertaald in de komende herzieningen van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied. Hierna wordt ingegaan op de Gebiedsvisie voor het Plassengebied. Deze visie is opgesteld ter voorbereiding van een integrale herziening van het bestemmingsplan. Het hoofdstuk wordt afgerond met het welstandsbeleid en duurzaamheid.

2.3.1 Structuurvisie

In de door de gemeenteraad op 27 april 2009 vastgestelde Structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Reeuwijk tot 2015 aangegeven. Het plan doet uitspraken over verandering van dorpen en het landelijke gebied als gevolg van een veelheid van ontwikkelingen en het daaruit voortvloeiende ruimtebeslag. Het is een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen van de gemeente.

Water vervult in Reeuwijk van oudsher een bepalende rol in het landschap. Het landschapsbeeld en de cultuurhistorische waarden van de onderscheiden landschapstypen dienen te worden behouden en versterkt. De Plas Broekvelden/Vettenbroek en de polder Oukoop zijn aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. Het gebied is van internationale betekenis voor de kleine zwaan en de smient en is tevens belangrijk voor overwinteraars. De Reeuwijkse Plassen zijn ook belangrijk als 'doorgangsgebied' voor veel trekvogels. Dit waardevolle natuurgebied wenst de gemeente te behouden en te versterken door ondermeer het opknappen van de eilanden, rietkragen en oeverstroken. Voor de Reeuwijkse Plassen wordt een herziening van het bestemmingsplan Plassen, Natuur- en weidegebieden voorgestaan.

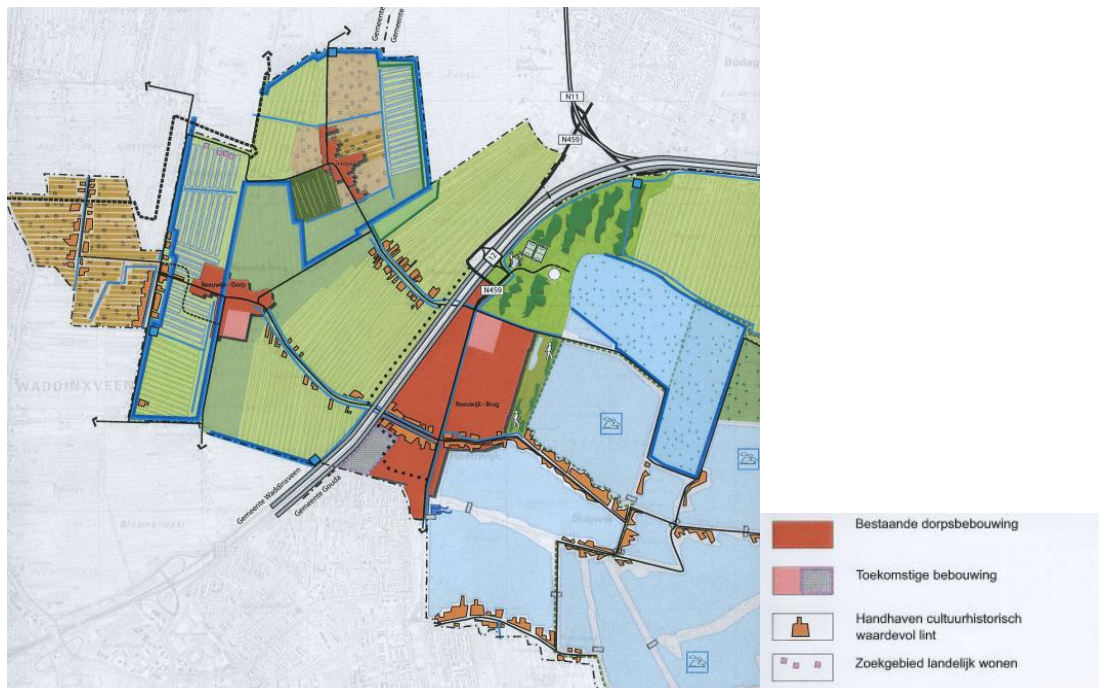
In deze visie zijn algemene uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de aanwezige lintbebouwing in het Plassengebied. In algemene zin kan worden gesteld dat bestaande woningen kunnen worden vervangen, waarbij ernaar dient te worden gestreefd om de omvang van de bebouwing niet te vergroten. In de bij de structuurvisie behorende analyse en toelichting is de volgende passage nog overgenomen voor het Plassengebied en de bebouwingslinten (citaat):

Plassengebied

Het gebied van de Reeuwijkse Plassen bestaat uit een aaneenschakeling van kleinere en grotere plassen omzoomd door bebouwingslinten of onbebouwde voor groot deel begroeiide dijken en kades. Karakteristiek zijn de kleine eilandjes die de oorspronkelijke legakkers vormen. Deze plassen hebben grote landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. In de randzone van het plassengebied ligt aan de Oukoopsedijk nog een gebied dat een beeld geeft van een afgebroken vervening, met petgaten en legakkers, de 'Plas van Kruijt'. Deze plas is geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst. Een opvallend element is de watermolen langs de Enkele Wiericke.

Bebouwingslinten

In de gemeente Reeuwijk zijn diverse cultuur-historisch waardevolle bebouwingslinten, zoals het Oosteinde/Westeinde, Hoog- en Laageind, Nieuwdorperweg/ 's-Gravenbroekseweg, Oud-Reeuwijkseweg. In deze bebouwingslinten zijn veel monumentale boerderijen aanwezig, waarvan een aantal is beschermd als monument.



Figuur 4: Uitsnede plankaart Structuurvisie.

2.3.2 Gebiedsvisie Plassengebied

Burgemeester en wethouders van de gemeente Reeuwijk zijn voornemens om voor het plassengebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Ter voorbereiding hierop heeft de gemeente een Gebiedsvisie voor het Plassengebied opgesteld. De gebiedsvisie heeft tot doel om alle betrokken partijen op één lijn te krijgen en een eenduidige onderlegger vast te stellen voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan. De gebiedsvisie is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk op 4 oktober 2010 vastgesteld.

Beleidsuitgangspunt voor wonen is om ruimte te bieden voor vernieuwing en uitbreiding van woningen en verblijven en (her)inrichting van percelen op basis van een heldere bebouwingsregeling. Voor het wonen wordt de geldende beleidslijn gehandhaafd. Het perceel 's-Gravenbroekseweg 67 ligt in de zone "Recreatiegebied met natuur- en landschapswaarden". Als beleidslijn worden de hier relevant zijnde onderdelen aangehouden:

- geen ruimte voor toename van het aantal reeds toegestane (zomer)woningen en recreatieverblijven.
- ruimte bieden voor vernieuwing en uitbreiding van bestaande woningen en (her)inrichting van percelen op basis van een heldere bebouwingsregeling.

Op basis van de Gebiedsvisie voor het Plassengebied wordt invulling gegeven aan het nieuwe bestemmingsplan. Het wonen en de verblijfsrecreatie zijn belangrijke functies in de linten rond deze plassen die ook in de toekomst een grote rol zullen blijven spelen. Door meer ruimte te bieden voor gebruik en bouwen worden mogelijkheden gecreëerd voor behoud en waar nodig herstel van doorzichten voor aanleg van natuurvriendelijke oevers en voor behoud van landschappelijke waarden.

Aan bestaande, legaal tot stand gekomen burgerwoningen met bij behorende erven en tuinen, wordt een bestemming Wonen (W) toegekend. In principe wordt aan alle woningen een afzonderlijk bouwvlak toegekend op basis van de bouwstede en bijbehorende regelgeving uit het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat het bouwvlak wordt afgebakend door:

- (het verlengde van) de voorgevelrooilijn;

- de lijn, evenwijdig aan en gelegen op en afstand van 20 m achter de voorgevelrooilijn;
- twee lijnen, haaks op (het verlengde van) de voorgevelrooilijn en gelegen op en afstand van 10 m van de bestaande zijgevellijnen.

Daarbij geldt dat de afstand tussen de grens van het bouwvlak en de oeverlijn in alle gevallen ten minste 5 meter dient te bedragen en de afstand van de grens van het bouwvlak tot de zijerscheiding ten minste 2 m dient te bedragen. Er mag per bouwvlak maximaal 1 woning worden gerealiseerd.

De basisregeling bevat onder andere de volgende elementen:

- respecteren en legaliseren van bestaande, legaal tot stand gekomen bebouwing;
- volledige vernieuwbouw is mogelijk;
- woningen, gelegen in het bebouwingslint hebben een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- in de bebouwingslinten langs de plassen mag per woning daarnaast maximaal 15 m² aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig zijn met een hoogte lager dan 2 meter ten behoeve van botenhuizen, bergkisten, vlonders etc.

Uitgaande van deze elementen heeft de basisregeling (voor nieuw te bouwen woningen) de volgende inhoud:

Bebouwingslinten rond de voorste de plassen:

- woningen (inclusief bijgebouwen met een hoogte van 2 m en hoger) waarvan de maximale inhoud minder bedraagt dan 575 m³ mogen bij recht worden uitgebreid tot maximaal 575 m³;
- per woning zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een hoogte lager dan 2 m tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 15 m².

2.3.3 Welstandsbeleid

In de gemeentelijke Welstandsnota zijn criteria vastgelegd voor gebiedsindeling, gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten van Reeuwijk. Het gaat hier om de volgende gebieden:

- de kernen;
- landelijk gebied;
- lintbebouwing bijzondere waarden.

Het gebied 'lintbebouwing bijzondere waarden' betreft lintbebouwing met bijzondere landschappelijke kwaliteiten. Deze bebouwingslinten liggen verspreid in heel Reeuwijk, in zowel het landelijk gebied als in de kernen. De 's-Gravenbroekseweg is als zodanig aangeduid. Het bouwplan zal voldoen aan de in de Nota vastgestelde criteria.

2.3.4 Duurzaamheid

Om een duurzaam woongebied te realiseren zijn een aantal principes en aandachtspunten gegeven. Uitgangspunt voor duurzaamheid is het in 2005 door het college van Reeuwijk vastgestelde 'regionale beleidskader Duurzaam Bouwen 2005-2010' met als doel duurzaam bouwen en duurzaam onderhoud en renovatie te stimuleren. Het beleidskader beoogt een regionale aanpak binnen de deelnemende gemeenten, bestaande uit een gedeeld ambitieniveau, procedure en instrumentarium.

Het college heeft tegelijk met het vaststellen van het beleidskader Duurzaam Bouwen de keuze voor instrument GPR gebouw goedgekeurd. 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 regio Midden-Holland 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. Voor de te hanteren Energie Prestatie

Coëfficiënt (EPC) geldt daarbij onverminderd een aanscherping met 10% van de landelijke norm. Per 1 januari 2006 is de norm voor woningen voor deze regio daarmee 0,72.

2.4 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid, omdat er geen extra woningen worden gerealiseerd buiten het stedelijke gebied.

In de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is het gebied buiten de zogenaamde rode contour gelegen. Op grond van het bepaalde in artikel 2, lid 3 mogen bestaande stedelijke functies buiten de bebouwingscontour worden gehandhaafd. In dit bestemmingsplan wordt alleen een bestaande woning vernieuwd buiten de bestaande bouwstede. Mitsdien is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de provinciale Structuurvisie.

Woningbouw op onderhavige locatie past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. De afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn acceptabel, omdat alleen sprake is van een gewijzigde situering van de bouwstede. De woning wordt op een landschappelijke wijze ingepast, zodanig dat de cultuurhistorische structuur van het bebouwingslint wordt versterkt.

3. Planbeschrijving

3.1 Historie, bestaande situatie 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 takt gebleven en daar waar nodig verbeterd.

Het kadastrale perceel ten noorden van de 's-Gravenbroekseweg in Reeuwijk heeft een totale oppervlakte van circa 2.300 m² (kadastraal bekend gemeente Reeuwijk, sectie E, nr. 1141). Hier is sprake van bewoning langs een ontginningsas. In oostelijke richting ligt op korte afstand de kern Sluipwijk. In westelijke richting ligt op ruim een kilometer Reeuwijk-Brug. De huidige vrijstaande woning zal binnenkort worden gesloopt, omdat de woning verouderd is.

Op grond van de bestemming is binnen de bouwstede een woning toegestaan. Bij de planopzet is gekozen voor "vaste" bouwsteden met het oog op het beschermen van aanwezige natuur- en landschapswaarden. Dat wil zeggen dat, uitgaande van het bestaande hoofdgebouw, is vastgelegd binnen welke afstand van de voorgevel en zijgevels bebouwing mag plaatsvinden. Buiten deze bouwstede is geen bebouwing toegestaan. Voor een woning is de bouwstede bepaald op 10 meter vanaf beide zijgevels en 20 meter naar achteren vanaf de voorgevel. Er dient in ieder geval een afstand van 2,0 meter tot de erfgrans en 5,0 meter tot de oeverlijn aangehouden te worden. Er is geen mogelijkheid opgenomen om de bouwstede zelf geheel te verplaatsen.

3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en uitgangspunten zijn in algemene zin vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Een integrale herziening van dit bestemmingsplan wordt momenteel voorbereid. Ten behoeve hiervan is een Gebiedsvisie Plassengebied vastgesteld. Deze visie dient als input voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan speelt hierop al in.

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het naar achteren verplaatsen van één bouwstede acceptabel, omdat hiermee een betere aansluiting ontstaat met de lossere lintbebouwing ten noorden van de 's-Gravenbroekseweg. Ook wordt meer ruimte gecreëerd ten opzichte van de aan de overzijde gelegen woningen die nagenoeg direct langs de weg zijn gesitueerd. De gekozen situering vergroot de transparantie van de bebouwing en geeft meer doorzicht vanaf de weg naar de achter de bebouwing gelegen Ravensberger Plas. De woning komt zo beter op de kavel te staan. Bovendien wordt een verruiming van de parkeergelegenheid voor de woning mogelijk gemaakt. Aan een verplaatsing van bouwsteden is in eerdere soortgelijke gevallen ('s-Gravenbroekseweg 27, 75, 84-86, Lecksdijk 6 en Platteweg 49-1) al eerder planologische medewerking verleend.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn gericht op het behouden van een vloeiende overgang naar de aan weerszijden gelegen woningen enerzijds en de daarachter gelegen waterplas anderzijds. Het uitgangspunt is ook hier een heldere ruimtelijke opbouw met een architectuur die past binnen de totaalsfeer van het gebied. Het beeld dat nagestreefd wordt is een overwegend landelijk en dorpsbeeld.

*De bestaande woning vanaf de 's-Gravenbroekseweg.
Links de op nummer 65 gelegen woning, die ook al
verder naar achteren is gesitueerd.*



De achterzijde van de woning.



De verscholen woning achter de haag (rechts) met links de woning pal op de 's-Gravenbroekseweg.

3.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan het lint van de 's-Gravenbroekseweg. Langs deze weg is voornamelijk aan weerszijden hiervan lintbebouwing aanwezig. De ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied blijft hetzelfde, omdat de oorspronkelijke structuur wordt gerespecteerd, met dien verstande dat de nieuw te bouwen woning meer naar achteren wordt gesitueerd. Aansluiting is gezocht bij de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning aan de 's-Gravenbroekseweg 65. Het bouwvlak (voorheen bouwstede genaamd) sluit hierop aan.

De inhoud van de nieuwe woning wordt niet meer dan 575 m³. De goothoogte van de woning is bepaald op 3,5 meter, terwijl de bouwhoogte 8 meter kan worden. Deze bouwbeperkingen worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan en de bijbehorende verbeelding.

3.4 Verkeer en parkeren

De woning op nummer 67 wordt ontsloten door middel van een te verplaatsen brug. De 's-Gravenbroekseweg is ter plaatse een 30 km/uur zone en heeft een functie van buurtontsluiting. Voorts heeft de weg een recreatieve functie voor met name het fietsverkeer door de Reeuwijkse Plassen. Vanaf hier begeeft men zich in westelijke richting naar Reeuwijk Brug. In oostelijke richting is de kern Sluipwijk, Hogebrug, Driebruggen en Hekendorp bereikbaar. In Sluipwijk ligt

een bushalte (buurtbus) van Connexion met een busverbinding naar Reeuwijk Brug. Via een overstap in Reeuwijk is het NS station van Gouda bereikbaar. In het plangebied zullen voor de nieuw te bouwen woning op eigen terrein overeenkomstig de ASVV 2004 minimaal twee parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit wordt mogelijk gemaakt door de woning juist meer naar achteren te situeren.



De 's-Gravenbroekseweg. Rechts voor de bestaande woning op nummer 67.

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 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 vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Milieuzonering

In de (directe) omgeving zijn geen milieubelastende activiteiten van derden. De (ver)nieuwbouw van één woning geeft daarom geen beperkingen vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit), zodat er vanuit de Wet milieubeheer geen bezwaren zijn tegen een verplaatsing van de bouwstede.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor nabijgelegen milieubelastende activiteiten.

4.1.2 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 zones 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 's-Gravenbroekseweg. Op deze weg is ter plaatse de maximum snelheid 30 km/h. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek niet nodig.

In het kader van het Bouwbesluit zal indien nodig nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de woning. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit onderzoek zal te zijner tijd in het kader van de aanvraag om bouwvergunning om advies worden voorgelegd aan de Milieudienst Midden-Holland.

Conclusie

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

4.1.3 Bodem

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de 13 gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Reeuwijk, nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij bouwvergunningen. Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij bouwvergunningen.

Bij reguliere bouwvergunning (vanaf 1 oktober 2010 omgevingsvergunning) dient in beginsel altijd een onderzoekrapport te worden overlegd door aanvrager. In verband hiermede is mede ten behoeve van dit bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd door Geofox Lexmond B.V. te Bodegraven (rapportnr. 20101038/MRUI van 20 mei 2010, bijlage 1). Uit de resultaten van dit onderzoek valt af te leiden dat in zowel de bovengrond als de ondergrond diverse metalen voorkomen. In de bovengrond komt tevens PAK voor in een waarde groter dan de generieke achtergrondwaarde en de lokale achtergrondwaarde. Tevens zijn bij het chemisch onderzoek verontreinigingen met lood in de bovengrond aangetoond in gehalten boven de tussenwaarde. Aangezien er geen interventiewaarden worden overschreden, wordt er vanuit gegaan dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en VOCI aangetoond. De licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentratie). De oorzaak van de lichte verontreiniging met VOCI is niet bekend. Resumerend zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

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

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

4.1.4 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). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden en plandrempels.

Tabel 1: Grenswaarden en plandrempels

Stof	Type norm	Grenswaarden		Plandrempeel NO ₂		
		Max. aantal overschrijdingen per jaar	Concentratie (µg/m ³)	Jaartal	Jaargem. (µg/m ³)	Uurgem. (µg/m ³)
NO ₂	Jaargemiddelde		40	2007	46	230
				2008	44	220
	Uurgemiddelde	18	200	2009	42	210
PM ₁₀	Jaargemiddelde		40			
	24-uurgemiddelde	35	50			
Benzeen	Jaargemiddelde		5			
SO ₂	24-uurgemiddelde	3	125			
	Uurgemiddelde	24	350			
CO	8-uurgemiddelde		10.000			
Lood	Jaargemiddelde		0,5			

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. 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 verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

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 blijven³.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Project is NIBM

Het plan omvat de vervanging van één woning. 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.

Conclusie

De vernieuwbouw van één woning valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 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:

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

- 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 directe 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 hoogdruk gasleidingen gold tot 1 januari 2011 de circulaire buisleidingen uit 1984. Deze regeling is per 1 januari 2011 vervangen door de nieuwe AMvB Buisleidingen. Vanaf 1 januari 2010 dient te worden uitgegaan van de risico-afstanden 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 5) zijn in de omgeving van de 's-Gravenbroekseweg ter hoogte van de planlocatie binnen straal van 300 meter geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 5: 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 Watertoets

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.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw" is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Deze nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren negentig wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21), waterkwaliteit en ecologie (KRW) en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid uit de Vierde Nota waterhuishouding vertaald in het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004. Hierbij wordt aangegeven dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland meer rekening moet worden gehouden met de consequenties van klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling voor het waterbeheer. Bij keuzen ten aanzien van het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen moet gezocht worden naar duurzame, flexibele en veerkrachtige oplossingen. Als opvolger is het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vastgesteld. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming).

Beleid hoogheemraadschap 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.

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater

Overeenkomstig het rijksbeleid (de *voorkeursvolgorde* uit Wm art 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;

- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren wordt getransporteerd.

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld middels controleputjes op de erfgrans);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

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

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. 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.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is momenteel in gebruik als woondoeleinden. Dit wordt in de nieuwe situatie niet anders. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15% water te worden gecompenseerd, wanneer meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. In casu blijft het verhard oppervlak in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk, omdat de bestaande woning wordt gesloopt ten behoeve van nieuwbouw, zodat geen watercompensatie nodig is.

De nieuw te bouwen woning wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen.

Conclusie

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

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.

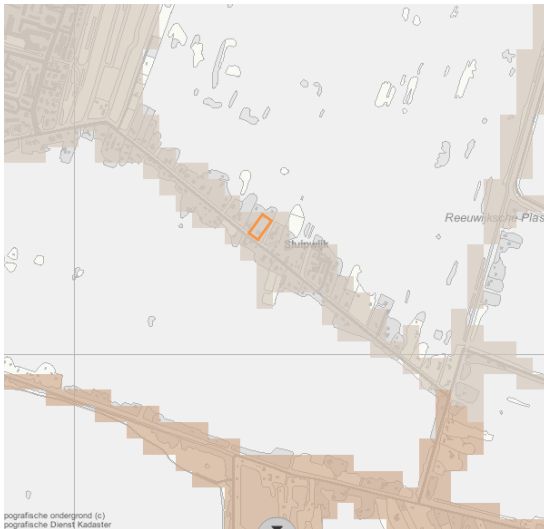
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- 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.

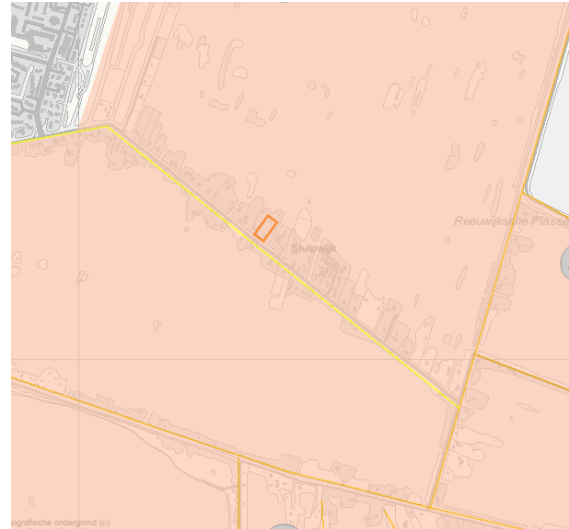
Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote,

redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een lage trefkans op archeologische sporen is (figuur 6).



Figuur 6: Waardekaart archeologie provincie Zuid-Holland.



Figuur 7: Waardekaart landschap provincie Zuid-Holland.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart zijn de historisch geografische elementen nog in kaart gebracht op basis van historisch kaartmateriaal. Hierbinnen is een splitsing gemaakt tussen kaarten uit de periode 1614-1696 en de kadastrale minuten van 1825-1830. Voor beide perioden zijn alle percelen in kaart gebracht die in deze periode als bebouwd waren. De bebouwing bevindt zich langs de ontginningsassen. Aan deze zones is in tegenstelling tot de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur een hogere archeologische verwachting voor bewoningssporen toegekend die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Reeuwijk. Het perceel 's-Gravenbroekseweg 67 is hierin aangeduid als "historische bebouwing" (zie oranje rechthoek in figuur 8).

De kans op archeologische sporen wordt desondanks laag ingeschat, omdat de te slopen woning van 1871 dateert. Op deze planlocatie wordt daarom weinig tot geen archeologie verwacht. In verband hiermede is verder onderzoek naar archeologie achterwege gelaten. Wanneer onverhoopt tijdens het bouwrijp maken toch archeologische sporen worden gevonden, dan zullen verdere bodemingrepen onder archeologische begeleiding plaatsvinden, nadat dit is gemeld aan het bevoegd gezag.

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



Figuur 8: gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart.

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 al '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 (figuur 7).

Het perceel maakt onderdeel uit van een (bebouwings)lint op de kades en dijken tussen de Reeuwijkse Plassen. De voorgenomen vernieuwbouw 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 zichtlijnen naar de Plassen worden verbeterd. Voorts wordt de nieuw te bouwen woning op een landschappelijke wijze ingepast.



De achtertuin met uitzicht over de Reeuwijkse Plassen.

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 een afstand van tenminste circa 800 meter 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. Gelet evenwel op het feit dat de woning niet direct grenst aan het Natura 2000-gebied en er sprake is van vervangende nieuwbouw worden er uit dien hoofde geen beperkingen opgelegd aan deze planontwikkeling.

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 Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit 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 Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zoals hiervoor gesteld grenst de planlocatie niet direct aan een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Bovendien is het plangebied zelf volledig gecultiveerd (woning met achtertuin). Het omliggende groen wordt niet aangetast. Gelet op deze omstandigheid kan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden gesteld dat het niet aannemelijk is dat door de herbouw van een woning de eventueel aanwezige waarden worden verstoord, zodat een natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer onverhoopt toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze nieuwbouwontwikkeling.



De woning wordt gebouwd op het bestaande grasveld.

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.

5.2 Plankaart

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 gedetailleerd bestemmingsplan.

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 2008) 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 ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. 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 Water

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn als 'Water' bestemd.

Artikel 4 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 deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen en de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. Buiten het bouwvlak worden in beperkte mate bouwwerken toegestaan van maximaal 15 m² en 2 meter hoog, bedoeld voor bijvoorbeeld botenhuizen, steigers, vlonders en bergkisten.

5.3.3 **Algemene regels**

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

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. Lid 7.2 bevat de zogenaamde "toverformule", door middel waarvan ontheffing van de algemene gebruiksverboden kan worden verleend.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

Het artikel 'Algemene ontheffingsregels' 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 burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing 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. Aan toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de ontheffingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden. Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen verplaatsen binnen het bouwperceel. Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

Artikel 10 Algemene procedureregels

In de 'Algemene procedureregels' is voor ontheffingen een verwijzing opgenomen naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

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 en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waarin verhaal van planschade wordt geregeld. 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. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft met eigenaren/ bewoners van de 's-Gravenbroekseweg 65 en 69 overleg gehad.

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 ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. VROM inspectie, regio Zuid-West;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland.

De instantie als genoemd onder 2 heeft medegedeeld dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De instantie als genoemd onder 1 heeft niet gereageerd. De instantie 3 maakte de volgende opmerking welke wordt gevolgd door een gemeentelijke reactie.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland

Alle oppervlaktewateren dienen als 'Water' te worden bestemd op de plankaart. In het behandelde plan wordt een deel water aangeduid als 'Wonen'. Waterhuishoudkundige voorzieningen dienen ook in de bestemming 'Water' te worden opgenomen. Bijbehorende bebouwingsvoorschriften moeten het gebruik van deze voorzieningen mogelijk maken. Daarnaast wordt verzocht zoveel als mogelijk 'Water' in de doeleindenomschrijving van aangrenzende bestemmingen op te nemen.

Reactie:

Het hoogheemraadschap merkt terecht op dat ten onrechte de bestemming 'Wonen' is toegekend aan een gedeelte van het plangebied waar water ligt. De plankaart en regels zijn hierop aangepast. Aan de opmerking is derhalve tegemoet gekomen.

Bijlagen

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

1. Verkennend bodemonderzoek van Geofox Lexmond B.V. te Bodegraven van 20 mei 2010.