

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Breevaart, Oude Tol III, fase 2,
eerste deelplan

Ruimtelijke onderbouwing

Mei 2012

Kenmerk 1901-06a-T01
Projectnummer 1901-06a

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	3
	2.1. Ligging en begrenzing	3
	2.2. Stedenbouwkundige structuur	3
3.	Toekomstige situatie	5
	3.1. Stedenbouwkundige hoofdopzet	5
	3.2. Opzet, 1e deelplan Oude Tol III, fase 2	5
4.	Beleid	7
	4.1. Rijksbeleid	7
	4.2. Provinciaal beleid	10
	4.3. Gemeentelijk beleid	12
5.	Onderzoek	16
	5.1. Bodem	16
	5.2. Geluid	17
	5.3. Externe veiligheid	18
	5.4. Luchtkwaliteit	19
	5.5. Waterparagraaf	19
	5.6. Flora en fauna	25
	5.7. Archeologie	30
	5.8. Bedrijvigheid	31
6.	Uitvoerbaarheid	33
	6.1. Economische uitvoerbaarheid	33
	6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.	Conclusie	34

1. Inleiding

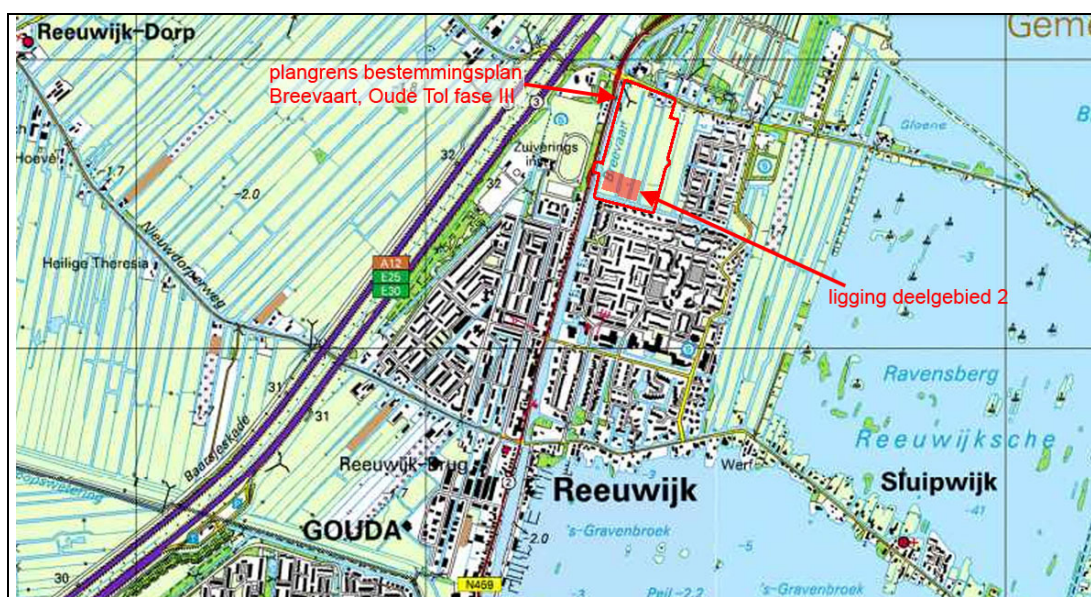
De locatie Oude Tol is een inbreidingslocatie voor de komende jaren van Reeuwijk-Brug. Het plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Het plangebied ligt aan de noordkant van Reeuwijk-Brug. Voor de laatste fase van deze inbreidingslocatie heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk op 4 oktober 2010 het bestemmingsplan Breevaart Oude Tol, fase III vastgesteld. Binnen dit plangebied waren ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in fase 1 al woningen en een multifunctionele accommodatie (MFA) gerealiseerd.

Het bestemmingsplan gaat uit van woningen die bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De planontwikkeling voor Oude Tol III-fase 2 gaat echter uit van woningen die bestaan uit twee bouwlagen met een (terugliggende) derde bouwlaag.

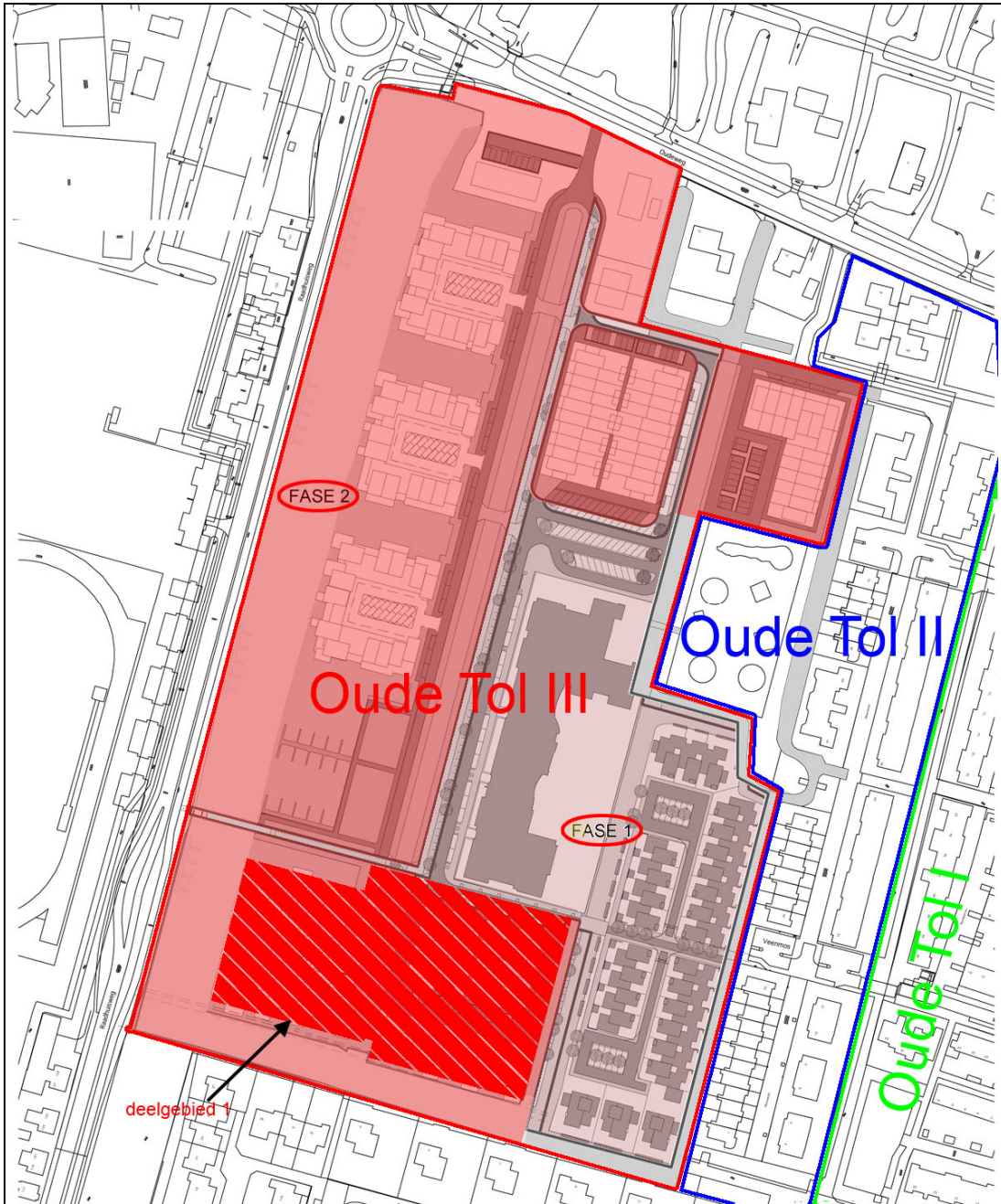
De initiatiefnemer heeft daarom het voornemen om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning aan te vragen om af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Hierin wordt de voorgenomen aanpassing getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede aan de planologische inpasbaarheid.

De afwijking van de bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan is marginaal. Bovendien is het bestemmingsplan nog van recente datum, waardoor alle onderzoeken die in dat kader zijn uitgevoerd nog actueel zijn. Gelet daarop volstaat een beknopte ruimtelijke onderbouwing.

Afbeelding 1: Ligging plangebied De Oude Tol III.



Afbeelding 2: Naamgeving fasering en deelgebieden Oude Tol.



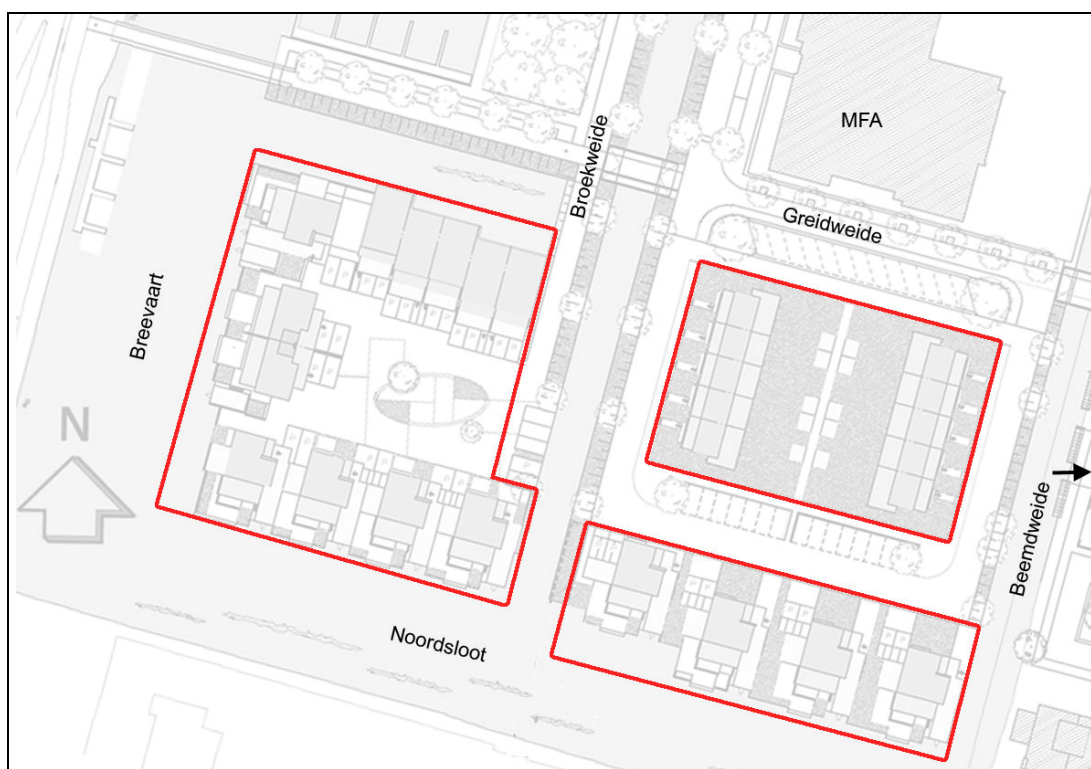
2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing

Het plangebied Oude Tol ligt in de kern Reeuwijk-Brug. Reeuwijk-Brug is de grootste kern van de (voormalige) gemeente Reeuwijk en is ontstaan aan de rand van de Reeuwijkse Plassen. Oude Tol dankt zijn naam aan de ligging aan een belangrijke verkeersverbinding tussen Gouda en de Oude Rijn. De ligging aan de Breevaart en de aanleg van de Tolweg tussen Bodegraven en Gouda in 1831 hebben er voor gezorgd dat de kern zich snel ontwikkelde. De Breevaart vormde lange tijd een belangrijke transportroute over water waarbij de Raadhuisweg als jaagpad werd gebruikt.

Het plandeel waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, ligt aan de zuidkant van Oude Tol. Het plandeel wordt aan de zuidzijde begrensd door de Noordsloot, aan de westzijde door de Breevaart, aan de noordzijde door de Schaarweide en de Greidweide en aan de oostzijde door de bestaande woningen aan de Beemdweide.

Afbeelding 3: Oude Tol III-fase 2, deelgebied 1.



2.2. Stedenbouwkundige structuur

Het water heeft eeuwen lang de structuur van het landschap en later de ontwikkeling van het dorp bepaald. Bij de vervaardiging van het stedenbouwkundig plan is de opgestrekte verkaveling evenwijdig aan de Breevaart als context gebruikt, voor het stratenpatroon van Oude Tol.

In de afgelopen jaren zijn in Oude Tol III-fase 1 een multifunctionele accommodatie (MFA), waarin onder meer drie basisscholen (OBS De Venen, R.K. basisschool Gerardus Majella en P.C. basisschool De Regenboog), een kinderopvang, peuterspeelzaal en voorzieningen ten behoeve van buitenschoolse opvang zijn gehuisvest. Op de MFA zijn 20 appartementen en 6 penthouses gerealiseerd en in de directe omgeving daarvan 27 grondgebonden woningen.

3. Toekomstige situatie

3.1. Stedenbouwkundige hoofdopzet

De locatie Oude Tol is een inbreidingslocatie voor de komende jaren van Reeuwijk-Brug. Bij de vervaardiging van het stedenbouwkundig plan is de opgestrekte verkaveling evenwijdig aan de Breevaart als context gebruikt.

Uitgangspunt is dat de Breevaart en de Noordsloot worden behouden. Dit geldt eveneens voor het oorspronkelijke slotenpatroon van het slagenlandschap. Twee van de drie huidige sloten worden getransformeerd tot de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk. Net als bij de oudere wijken in het dorp het geval is, liggen de woningen hierdoor met de voorzijde aan het water. De sloten vormen singels die begeleid worden door ruime groenstroken en smalle straten. De openbare oevers worden feitelijk de wijk in getrokken, waardoor een sterke ruimtelijke hoofdstructuur ontstaat. Deze hoofdstructuur vormt bovendien de hoofdontsluiting van de woonwijk. Dit leidt tot een heldere verkeerscirculatie.

De hoofdontsluiting voor autoverkeer zal via de Oudeweg plaatsvinden. Binnen het plan wordt het verkeer afgewikkeld langs de oevers van de centrale watergang. Voor langzaam verkeer en calamiteiten zijn verbindingen vanaf de Raadhuisweg en de Moerweide aangelegd. Dwars op de hoofdstructuur is een fietspad aangelegd, die een verbinding vormt voor langzaam verkeer tussen de Moerweide enerzijds en de Raadhuisweg anderzijds. Hiervoor is een nieuwe brug over de Breevaart gerealiseerd.

Centraal in het gebied ligt de MFA waarin onder meer drie basisscholen, een kinderopvang, peuterspeelzaal en voorzieningen ten behoeve van buitenschoolse opvang zijn gehuisvest.

De oevers van de Breevaart verschillen onderling. De zijde van de Raadhuisweg, van waaraf de trekschuit getrokken werd, vormt een formele rechte lijn. De overzijde heeft een veel rafeliger karakter. Deze thematiek is goed terug te zien in de huidige verkaveling langs de Breevaart. Door de eilanden die hier zijn geprojecteerd, ontstaat weer een rafelige bebouwingsrand. De oevers zullen voor het merendeel worden uitgegeven. De woningen op de eilanden worden rondom een binnenhof gebouwd. Het parkeren ten behoeve van de woningen op de eilanden wordt in die binnenhof en op eigen terrein opgelost. Op enkele plekken zullen kleine semi-openbare ruimtes aan het water worden aangelegd. Een uitzondering hierop vormt de jachthaven met ongeveer 30 ligplaatsen, als grotere openbare ruimte bij het hoofdaccent van de buurt, de MFA. De eilanden hebben elk een eigen karakter en formaat. Ook qua woningtypologie verschillen de eilanden van elkaar. Het totaal geeft een grote differentiatie in het ruimtelijk beeld.

3.2. Opzet, 1e deelplan Oude Tol III, fase 2

Het 'eiland' aan de zuidwest kant van het gebied is het eerste eiland in een reeks van vier eilanden. Op dit eiland worden 12 woningen gebouwd rondom een hof. Overeenkomstige de stedenbouwkundige hoofdopzet heeft het eiland een rafelige rand met (half)vrijstaande woningen langs de Breevaart. Langs de Noordsloot worden in aansluiting op de overzijde van de sloot

vrijstaande woningen gerealiseerd. Langs de watergang evenwijdig aan de brug naar de Raadhuisweg is een rij met vijf geschakelde woningen geprojecteerd. Alle woningen op het eiland beschikken over een bootstalling.

Binnen de hof worden voor iedere woning twee parkeerplaatsen aangelegd. Langs de Broekweide die de ontsluiting vormt van het eiland worden nog drie parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden derhalve op het westelijke eiland 27 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ook in het oostelijke deel van dit deelgebied worden langs de Noordsloot vrijstaande woningen geprojecteerd. Ook deze woningen hebben twee parkeerplaatsen op eigen erf en een bootstalling aan de zijde van de Noordsloot. Tussen deze vrijstaande woningen en de MFA komen twee rijen met ieder vijf woningen. Voor deze woningen worden 14 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. In totaal worden derhalve op het oostelijke eiland 22 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In deelgebied 1 worden zodoende 26 woningen gerealiseerd: 9 vrijstaande woningen, 2 halfvrijstaande woningen en 15 rijenwoningen.

Deze ontwikkeling past volledig binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan Breevaart Oude Tol, fase III, met uitzondering van de goot- en bouwhoogte. Het bestemmingsplan gaat uit van woningen die bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De planontwikkeling voor fase 2 gaat echter uit van woningen die bestaan uit twee bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag. Daarbij wordt aangesloten op de architectuur die in fase 1 van Oude Tol III is gerealiseerd. De in het bestemmingsplan genoemde bouwhoogten worden overigens niet overschreden.

4. **Beleid**

4.1. **Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén van die Nationale Landschappen is het Groene Hart.

Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden

getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

Het Hollands-Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent volgens de Nota als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter. Juist doordat Oude Tol een inbreidingslocatie is binnen Reeuwijk-Brug tast de realisatie van het plangebied de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

- Ecologische hoofdstructuur

Het EHS-beleid, geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van 1990, is voortgezet in de planologische kernbeslissing Nota Ruimte van de Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ (2006). Daarin wordt gesteld dat gemeenten in 2008 de netto begrensde Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in de bestemmingsplannen moeten hebben opgenomen (bij de eerstvolgende actualisatie van hun bestemmingsplan). Provincies zijn verantwoordelijk voor de precieze begrenzing van de robuuste ecologische verbindingen.

Voor de bruto begrensde natuur en robuuste verbindingen geldt een planologische basisbescherming. De basisbescherming is gericht op voorkoming van onomkeerbare ingrepen in relatie tot de toekomstige functie. Concreet betekent dit dat bij ingrepen voldoende ruimte en gebiedskwaliteit behouden dient te blijven voor de toekomstige ecologische functie.

Het plangebied Breevaart – Oude Tol heeft geen directe relatie met EHS-gebieden en ecologische verbindingzones.

Visie erfgoed en ruimte

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

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

- het bodemarchief;

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

Uit archeologisch onderzoek (zie paragraaf 5.7) blijkt dat het gehele plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. In het plangebied is evenmin waardevol bouwkundig erfgoed aanwezig.

De verkaveling is geïnspireerd op het aanwezige slagenlandschap. De van oudsher aanwezige landschappelijke structuur blijkt zodoende ook na realisatie van de woonwijk zichtbaar.

Natuurbeleid - Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. De beschermde plantensoorten mogen niet vernietigd of beschadigd worden. De beschermde diersoorten mogen niet gedood, verwond of opzettelijk verontrust worden. Daarnaast mogen hun nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen niet beschadigd, vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord worden en ook mogen hun eieren niet vernietigd of vernield worden. Als dit wel gebeurt tijdens het uitvoeren van nieuwbouwplannen en het door aanpassing van de plannen niet te voorkomen is, zal in een aantal gevallen een ontheffing aangevraagd moeten worden en dienen mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden. In bepaalde situaties kan met een goedgekeurde gedragscode gewerkt worden. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is dan ook altijd noodzakelijk voor het uitvoeren van ruimtelijke inrichtings- of ontwikkelingsmaatregelen.

Daarnaast geldt voor alle planten- en diersoorten de zorgplicht uit artikel 2 van de Flora en faunawet. Deze 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. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

In verband met de bepalingen uit de Flora- en faunawet is een inventarisatie verricht teneinde duidelijk te krijgen welke ecologische waarde het plangebied vertegenwoordigt. De resultaten zijn weergegeven in paragraaf 5.6 van deze toelichting.

Natuurbeleid - Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens regelt het de bescherming van beschermde Natuurmonumenten.

Het plangebied Breevaart – Oude Tol heeft geen relatie met beschermde natuurmonumenten of Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in de directe omgeving.

4.2. Provinciaal beleid

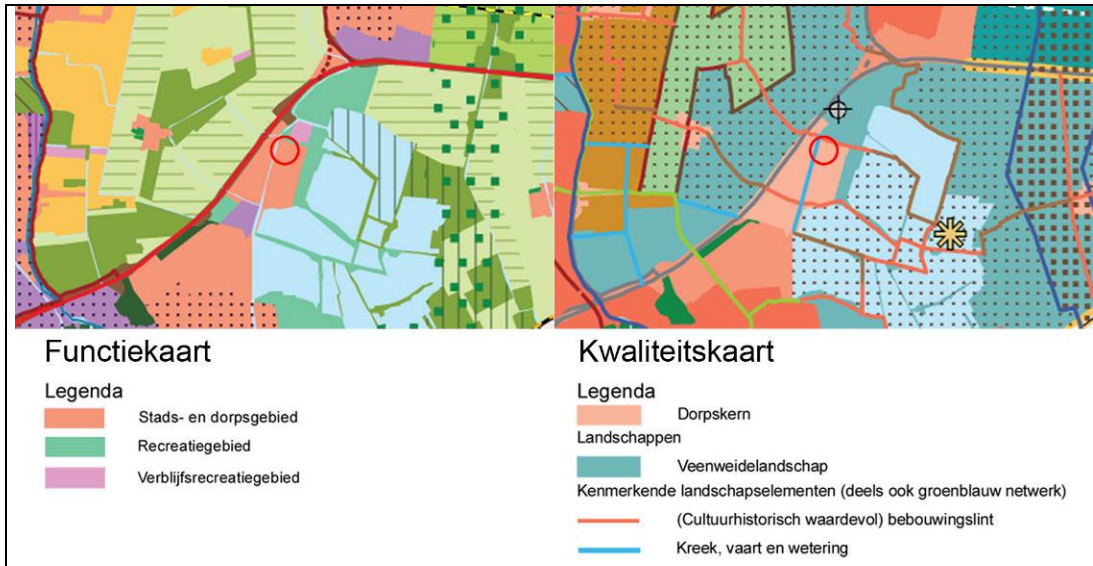
Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"

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

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

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

Afbeelding 4: Fragment functiekaart en kwaliteitskaart.



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

De Breevaart is op de kwaliteitskaart aangewezen als 'Kreek, vaart, wetting'. Deze aanduiding is aangegeven voor waterlopen in het landelijk gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde. De Oudeweg heeft de aanduiding (cultuurhistorisch) waardevol bebouwingslint. Deze aanduiding heeft betrekking op landschappelijk waardevolle en/of cultuurhistorisch waardevolle aangesloten bebouwing in een lint langs wegen, waterwegen of dijken.

Provinciale Verordening Ruimte

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

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de ste-

delijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door de op bij de verordening behorende kaart 1 aangegeven bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de al vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Het plangebied Oude Tol is geheel binnen de rode contour gesitueerd.

Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor de gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een "nee, tenzij" beleid.

Afbeelding 5: Fragment Verordening Ruimte, kaart bebouwingscontouren.

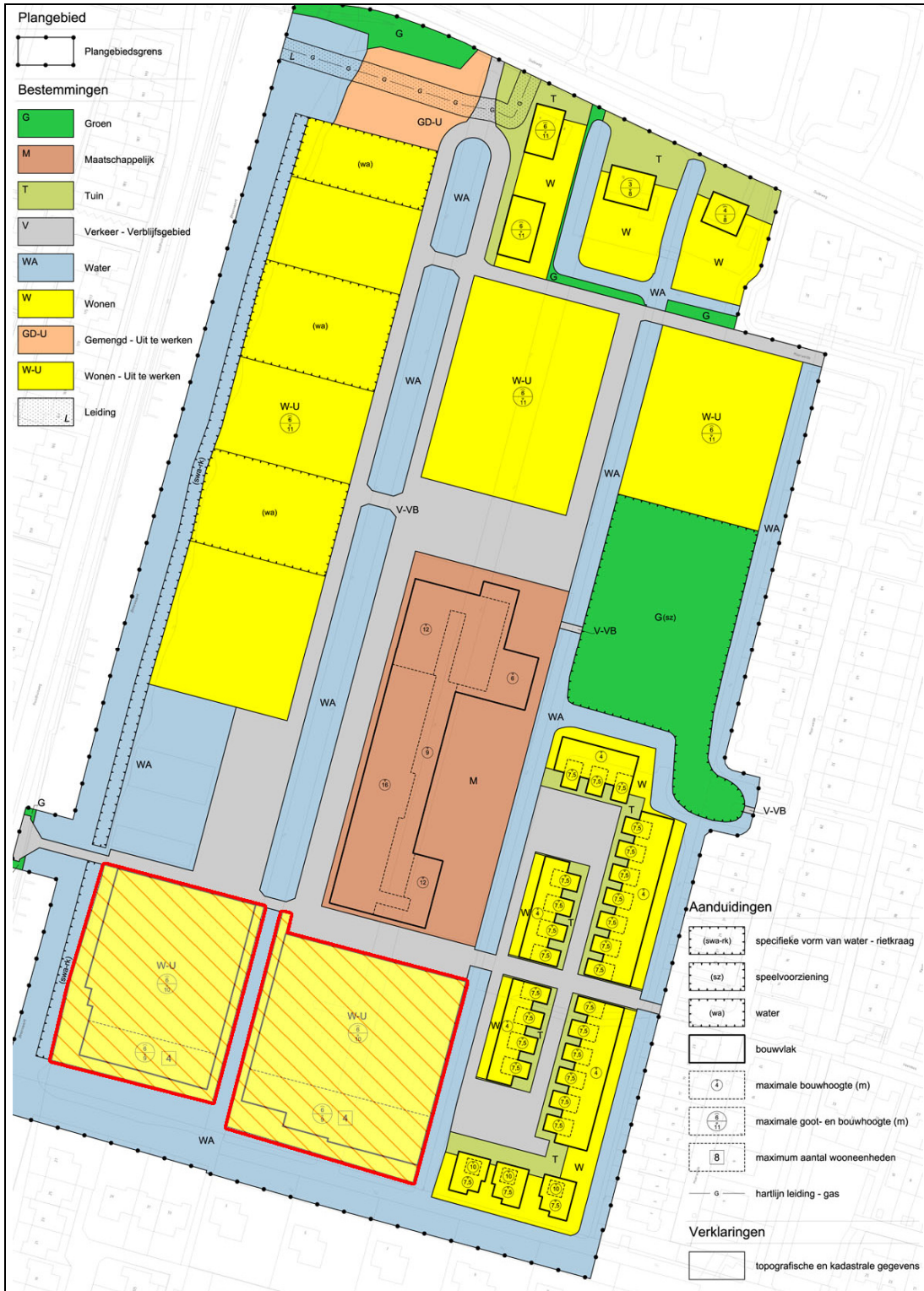


4.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk heeft op 4 oktober 2010 het bestemmingsplan Breevaart Oude Tol, fase III vastgesteld. Het plandeel waar de woningen van het eerste deelplan van Oude Tol, III, fase 2 worden gerealiseerd heeft de bestemming "Wonen - Uit te werken".

Afbeelding 6: Verbeelding bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol, fase III.



De gronden zijn bestemd voor woningen in niet-gestapelde vorm, aan-huis-gebonden beroep of kleinschalig bedrijf, tuinen en erven en bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen.

Op de verbeelding is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de woningen mogen worden gerealiseerd. In beide bestemmingsvlakken langs de Noordsloot mogen maximaal 4 woningen worden gebouwd. Voor deze woningen geldt een goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter. Voor de overige woningen geldt een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. Uit de redactie van de wijze van meten blijkt dat daarbij is uitgegaan van woningen met een kap. Woningen met een terugliggende derde bouwlaag met een bouwhoogte van 9 respectievelijk 10 meter zijn op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Structuurvisie

In de Structuurvisie Reeuwijk, die is vastgesteld op 27 april 2009 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.

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

Op de plankaart heeft het plangebied de aanduiding 'toekomstige bebouwing'. In de plantoelichting staat aangegeven dat in het plangebied Oude Tol een scholencomplex voor de drie basisscholen, kinderopvang en peuterspeelzaal zal worden gerealiseerd. Aansluitend zullen fasegevijs op de locatie Oude Tol woningen worden gebouwd.

Afbeelding 7: Kaartfragment structuurvisie.



5. Onderzoek

5.1. Bodem

In juni 2005 is er een vooronderzoek¹ verricht door adviesbureau CSO naar de bodemkwaliteit van het gebied Oude Tol. Bij dit onderzoek zijn een aantal locaties aangewezen die zijn verdacht van bodemverontreiniging. De gehele Oude Tol is onderzocht en er zijn maximaal lichte verontreinigingen geconstateerd. De aanbevelingen van het rapport stellen dat bij verwijdering van de asfaltverharding bij de schapenschuur, daar nog een onderzoek plaatsvindt. Tevens wordt aanbevolen te controleren of het asfalt teerhoudend is. Bij de sloop van de gebouwen in het gebied diende rekening te worden gehouden met mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de gebouwen. Inmiddels zijn de schapenschuur gesloopt en de verhardingen verwijderd.

In 2010 is het bodemonderzoek² geactualiseerd. Dit vooronderzoek is uitgevoerd op basisniveau conform de Nederlandse voornorm NEN 5725 en de nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' van de Milieudienst Midden-Holland (januari 2004). In dit vooronderzoek is informatie verzameld over het historisch, huidig en toekomstig gebruik van de locatie. Daarnaast is informatie ingewonnen over de regionale en lokale bodemopbouw en geohydrologie, verdachte (voormalige) activiteiten, (voormalige) tanks op en nabij de onderzoekslocatie en reeds uitgevoerde bodemonderzoeken.

Op basis van de beschikbare informatie is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Volgens de 'Bodemkwaliteit bij bouwen' (januari 2004) van de Milieudienst Midden-Holland is bij een onverdachte locatie geen verder onderzoek noodzakelijk. Met de resultaten en bevindingen van dit onderzoek is de historische informatie van de onderzoekslocatie geactualiseerd.

In zijn reactie³ constateert de Milieudienst Midden-Holland dat uit het onderzoek niet is gebleken dat er de afgelopen 5 jaar op de locatie bronnen aanwezig (geweest) zijn die verontreiniging van de bodem hebben kunnen veroorzaken. Bij de Milieudienst Midden-Holland zijn niet meer gegevens bekend dan dat er in de rapportage vermeld staan. De locatie wordt terecht als onverdacht aangemerkt. De locatie is derhalve op grond van de milieukundige kwaliteit van de bodem geschikt voor het beoogde doel. Het uitgevoerde onderzoek is niet rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt hergebruikt dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit of het gestelde in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

¹ CSO adviesbureau, Vooronderzoek locatie Oude Tol te Reeuwijk, 10 juni 2005

² TAUI bv, Vooronderzoek aan de 'Oude Tol' te Reeuwijk, Projectnummer 4705500, Utrecht, 13 april 2010

³ Milieudienst Midden-Holland, Brief: Actualiserend historisch onderzoek aan de Oude Tol te Reeuwijk, Kenmerk 201009033, Gouda, 22 april 2010

5.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder 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). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De Raadhuisweg, de Oudeweg, de Oud Reeuwijkseweg en de Goudse Straatweg behoren in de zin van de Wet geluidhinder ter plaatse tot het stedelijk gebied. Daarnaast ligt het plangebied binnen de geluidszone van de A12. De zone van de A12 (2 maal 3 rijstroken) bedraagt 600 meter. Derhalve is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

De geluidsbelasting in het akoestisch onderzoek is bepaald conform Standaard Rekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, aangepast in 2009. Er is gerekend op een hoogte van 1,5 meter en 4,5 meter. Bij de resultaten (zie afbeelding 8) is de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder reeds toegepast.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor de Rijksweg A12 of 63 dB voor de overige lokale wegen wordt echter niet overschreden.

Op grond van het akoestisch onderzoek hebben Burgemeester en Wethouders van de voormalige gemeente Reeuwijk op 24 augustus 2010 een besluit hogere waarde genomen voor 38 woningen in het plangebied Breevaart Oude Tol, fase III. Zeven van die woningen zijn gesitueerd in onderhavig plangebied in verband met de situering ten opzichte van de Raadhuisweg. Voor de 5 woningen langs de Breevaart is een hogere waarde van 57 dB vastgesteld (inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder) Voor de woning nabij de brug geldt een hogere waarde van 54 dB en voor de tweede woning langs de Noordsloot een waarde van 51 dB. Voor de overige woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

⁴ Milieudienst Midden-Holland, Vakgroep geluid, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Bestemmingsplan "Oude Tol", 201003112, Gouda, 1 maart 2010

Afbeelding 8: Verleende hogere waarden.



Het akoestisch onderzoek geeft geen uitsluitsel over de gevelwering in het kader van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. Een akoestisch-bouwtechnisch onderzoek moet hierover uitsluitsel bieden. Voor deze berekeningen dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde berekende geluidsbelasting, exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder.

5.3. Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

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

Door de afwezigheid van risicovolle inrichtingen met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Zuid-Holland) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Vervoer gevaarlijke stoffen

Wel is er sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12. Uit de gegevens in de Risico-atlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, 2001) blijkt dat voor de A12, de 10^{-6} -risicocontour ter hoogte van het plangebied op 14 meter uit de weg as ligt en dus ruimschoots buiten het plangebied. Uit de Risicoatlas blijkt ook dat het groepsrisico langs de A12 ter hoogte van Reeuwijk-Brug niet boven de oriënterende waarde ligt.

Gasleiding

Aan de noordwestkant wordt het plangebied van het bestemmingsplan doorsneden door een hoge druk gasleiding. Nadat het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld, is de AMvB Buisleidingen (BEVB) in werking getreden. Ten aanzien van de AMvB Buisleidingen zijn de volgende onderwerpen van belang:

- *Plaatsgebonden risico*
Vooruitlopend op de nieuwe AMvB zijn in 2010 reeds risicoberekeningen uitgevoerd door de Gasunie. Door de Gasunie is berekend dat het plaatsgebonden risico (10^{-6}) ter hoogte van het plangebied 0 meter bedraagt. Daarnaast moet wel rekening worden gehouden met de zogenaamde belemmeringenstrook (ter bescherming van de leiding), die 4 meter bedraagt. Hieraan wordt voldaan.
- *Groepsrisico*
Voor 12 inch leidingen met een druk van 40 bar geldt een inventarisatieafstand van 140 meter waarbinnen het groepsrisico moet worden beschouwd. De onderhavige woningen zijn op ruim 300 meter afstand van die leiding gesitueerd. Voor het groepsrisico zijn de ontwikkelingen in dit deelplan derhalve niet relevant.

Conclusie

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

5.4. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het totale plangebied van het bestemmingsplan Breevaart Oude Tol, fase III het aantal woningen met ongeveer 100 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.5. Waterparagraaf

De onderstaande waterparagraaf is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De planopzet voor onderhavig plangebied voldoet aan de uitgangspunten die destijds voor de vervaardiging van die waterparagraaf zijn gebruikt.

Het gebied Oude Tol maakt onderdeel uit van de polder Reeuwijk en Sluipwijk en ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het stedenbouwkundig plan voor de Oude Tol is gebaseerd op de huidige waterstructuur van de bestaande polder. De oorspronkelijke poldersloten worden getransformeerd naar singels die de ruimtelijke drager gaan vormen van de openbare ruimte. De aanwezige waterstructuur vormt daarmee de basis van de nieuwe stedenbouwkundige structuur en zal in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de nieuwe wijk gaan bepalen.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. Sinds 1 november 2003 is de watertoets daarom verplicht bij ruimtelijke plannen. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

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

Beleid Hoogheemraadschap

- Waterbeheerplan 4 2010 - 2015

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

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

Het waterbeheer waarvoor Rijnland verantwoordelijk is, moet gestalte krijgen in een omgeving die in heel veel opzichten bijzonder dynamisch en bewegend is. Rijnland wil met WBP4 inspelen op deze snel veranderende omgeving, zodat het hoogheemraadschap zijn werk in de planperiode 2010-2015 goed kan blijven doen. Zo ziet Rijnland fysieke ontwikkelingen op zich afkomen zoals klimaatverandering, bodemdaling, toenemende verstedelijking en verzilting. Ook het maatschappelijk gebruik van gronden in de toekomst zal veranderen; met veranderingen in de landbouw als sprekend voorbeeld. Dit zijn stuk voor stuk ontwikkelingen die een grote impact zullen hebben op de kerntaken van Rijnland.

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

- Keur 2009 en Beleids- en Algemene regels 2009

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

Compensatie

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

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

Afbeelding 9: Waterbalans.

	Fase 1		Fase 2		Totaal
Toekomstig water		2.552		29.291	31.843
Bestaand water		3.427		22.476	25.902
Afname water		875		-6.815	-5.940
Toename verhard oppervlak	19.012		16.943		35.955
Te compenseren water		1.901		2.541	4.442
Compensatie		2.776		-4.274	-1.497

Ook in het kader van dit Projectbesluit is er inmiddels een watergang gedempt. Daarnaast neemt het verhard oppervlak toe. Deze beide onderdelen maken onderdeel uit van de waterbalans voor het totale plangebied De Oude Tol. De planvorming voor De Oude Tol voorziet in de

aanleg van nieuw oppervlaktewater met 5.940 m². Daarnaast neemt door de planontwikkeling het verhard oppervlak met 35.955 m² toe. Voor fase 1 (19.102 m²) is destijds afgesproken dat 10% gecompenseerd moest worden. Voor fase 2 geldt een percentage van 15%. Derhalve bedraagt de compensatie 2.541 m² (15% van 16.943 m²). Het plangebied omvat zodoende een overschot aan water van 1.497 m². Het overschot (1.497 m²) wordt toegevoegd aan de dempingbalans Reeuwijk-Brug.

Nieuwe watergangen

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

Kunstwerken

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

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

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

Rioolstelsel

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

Afkoppelen verharde oppervlakken

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit artikel 10.29a Wet milieubeheer en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet wordt getransporteerd.

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

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

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

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld door middel van controleputjes op de erfgrans);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);

- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

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

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

Duurzaamheid

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

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

Watersysteemkwaliteit & ecologie

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

Veiligheid en waterkeringen

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

Keurvergunning

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

Procedure

In de initiatieffase van het project heeft overleg plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap, de gemeente Reeuwijk en de initiatiefnemer. Volgens de procedure van de watertoets is de planvorming waterstudie in concept voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening een aantal opmerkingen gemaakt die in deze waterparagraaf zijn verwerkt. Daarbij is tevens aangegeven dat het Hoogheemraadschap in dat geval (als alle opmerkingen zijn verwerkt) een positief wateradvies geeft.

5.6. Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In artikel 2 van de Flora- en Faunawet is de zorgplicht opgenomen. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en 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.

In 2004 heeft Watersnip Advies destijds een Flora- en faunatoets uitgevoerd op de percelen van de Oude Tol. In 2005 heeft Groenteam ook een Flora- en faunatoets gedaan op het terrein waar momenteel de MFA wordt gebouwd. De resultaten van deze toetsen zijn aanleiding geweest om in het kader van de vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een ontheffing van de Flora- en Faunawet aan te vragen. Deze ontheffingen zijn op 3 augustus 2006 tot 1 januari 2008 verleend voor het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen, beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen, alsmede het vervoeren en onder zich hebben van de Kleine modderkruiper. Het gebied waarvoor de ontheffing is verleend wordt aan de noordzijde begrensd door de Oudeweg, aan de oostzijde door de speelweide, aan de zuidzijde door de Noordsloot en aan de Westzijde door de Breevaart. In het kader van het bouwrijpmaken van het gebied zijn in de periode dat de ontheffing rechtskracht had werkzaamheden verricht, zoals het dempen van de sloot.

Inmiddels zijn de destijds uitgevoerde toetsen verouderd. Derhalve is een nieuwe toets noodzakelijk. Daarbij is ook gebruik gemaakt van de informatie die is ingewonnen doordat Watersnip

Advies in november 2007 heeft geassisteerd bij de demping van een deel van de sloten. Uit de nieuwe flora- en faunatoets⁵ blijkt dat het plangebied geen directe relatie heeft met beschermde gebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologisch verbindingszones).

De flora- en faunatoets bevat de volgende conclusies en aanbevelingen, waarbij in aanvulling hierop tevens ecologische maatregelen⁶ opgesteld om schade aan de gunstige staat van instandhouding van de Meervleermuis en de Ringslang te voorkomen:

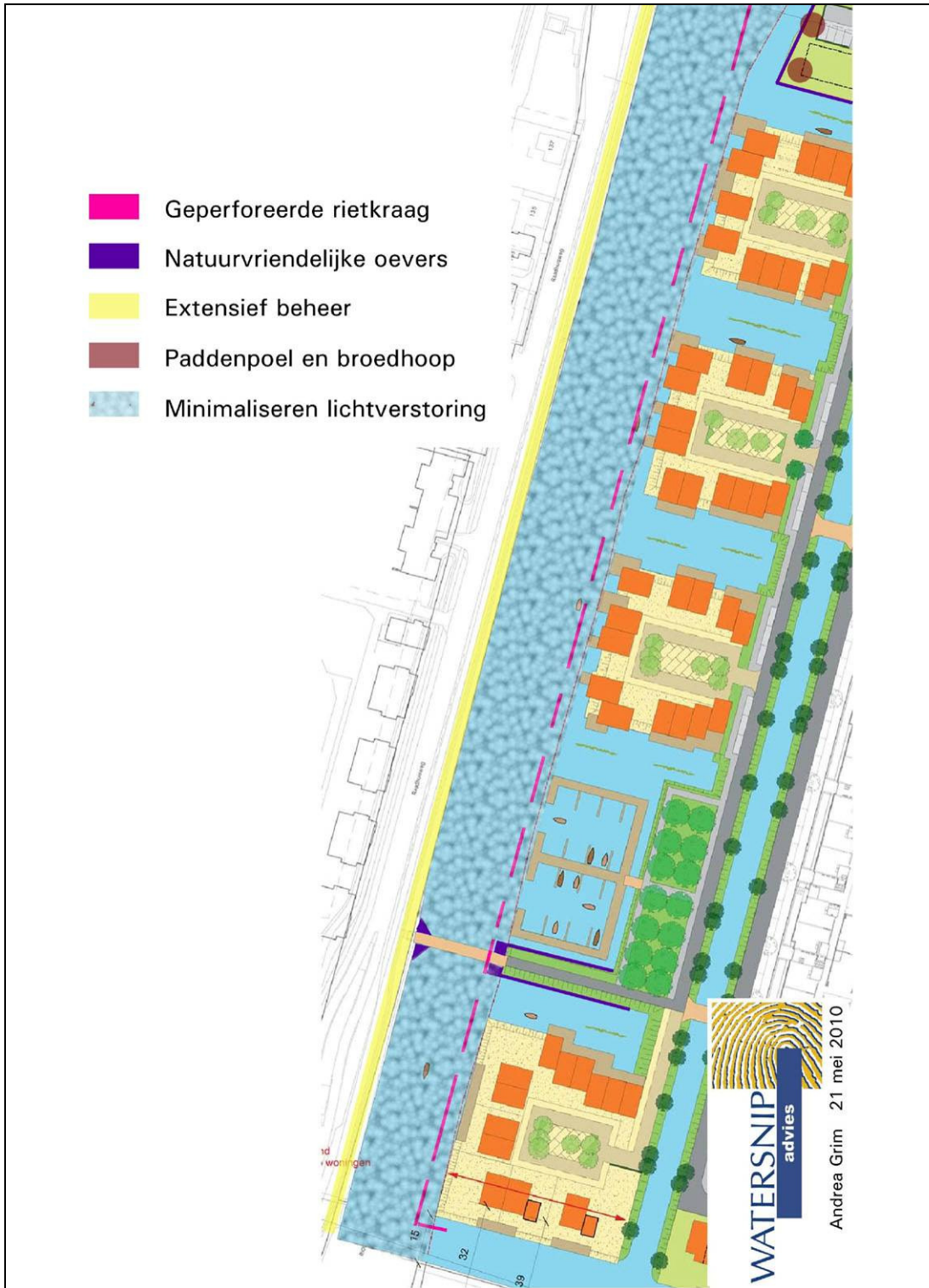
- Voor de algemeen beschermde soorten Groene- en Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander, geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er is voor het verontrusten van deze soorten geen ontheffing nodig.
- Indien vegetatie verwijderd wordt, dient dit buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Flora- en Faunawet wordt voorkomen. Daarbij is het van belang dat de Flora- en Faunawet geen standaard periode hanteert voor het broedseizoen. van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest aan wordt getroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Flora- en Faunawet, zijn niet aangetroffen of te verwachten in het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels. Als een nest wordt aangetroffen kan dit tot ernstige vertraging leiden.
- Binnen het plangebied is de streng beschermde Kleine modderkruiper aangetroffen. Bij het dempen en herprofilieren van de sloten geldt voor de Kleine modderkruiper een vrijstelling mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode (bijvoorbeeld Unie van Waterschappen, 2006) een ontheffingsaanvraag is dan niet nodig. Het werken volgens een gedragscode vereist een goede documentatie (als 'bewijslast'). De werkzaamheden dienen beschreven te worden in een ecologisch werkprotocol, die door de betrokken uitvoerder ondertekend dient te worden. De werkzaamheden dienen onder toezicht van een terzake kundige te worden uitgevoerd. Tevens dienen er voor Kleine modderkruiper mitigerende maatregelen getroffen te worden. Eventuele demping en herprofilering van de sloten moet buiten het voortplantingsseizoen van de Kleine modderkruiper (maart-augustus) en buiten de winterslaap van de Kleine modderkruiper en diverse amfibieën plaatsvinden (november-maart). Voor het dempen is de periode september/oktober het meest geschikt.
- Op basis van het meest recente plan zal er schade ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding van de Ringslang. Het oevermilieu veranderd door stenen en houten barrières en er verdwijnt leefgebied. De kwaliteit van het leefmilieu van amfibieën zal afnemen, wat ook schadelijk is voor de Ringslang. In het rapport met betrekking tot ecologische maatregelen (Watersnip, 2010, rapport 10A022) staan maatregelen beschreven die schade aan de gunstige staat van instandhouding voorkomen. Door realisatie van deze maatregelen kan

⁵ Watersnip Advies, Flora- en faunatoets Oude Tol te Reeuwijk-Brug, 09A037, Reeuwijk, december 2009

⁶ Watersnip Advies, Ecologische maatregelen voor de ontwikkeling Breevaart – Oude Tol, 10A022, Reeuwijk, mei 2010

een ontheffingsaanvraag voor de Flora en faunawet worden voorkomen. De Ringslang is een soort van de Rode Lijst. Voor deze soort geldt het provinciaal compensatiebeginsel. De genoemde maatregelen realiseren voldoende compensatie.

Afbeelding 10: Ecologische maatregelen.



- De geplande werkzaamheden zullen geen schade veroorzaken aan de gunstige staat van instandhouding van Gewone- en Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger. Er zijn geen mitigerende- en compenserende maatregelen of een ontheffingsaanvraag nodig.
- De Meervleermuis zal echter op basis van het meest recente plan wel schade ondervinden aan de geplande werkzaamheden. Met name door lichtuitstraling van de bouwlampen tijdens de werkzaamheden en van de nieuwe huizen dicht langs oevers van de Breevaart kan er schade ontstaan. Ook het kwaliteitsverlies van de oevers is schadelijk voor de Meervleermuis. Door ecologische maatregelen (zie hieronder) kan schade aan de gunstige staat van instandhouding voorkomen. Door realisatie van deze maatregelen kan een ontheffingsaanvraag voor de Flora en faunawet worden voorkomen.

Om schade aan de gunstige staat van instandhouding van de Meervleermuis en Ringslang te voorkomen worden diverse maatregelen getroffen. Het rapport 'Ecologische maatregelen voor de ontwikkeling Breevaart – Oude Tol' (Watersnip, 2010, rapport 10A022) beschrijft de concrete uitwerking van de maatregelen. In afbeelding 10 zijn een aantal maatregelen ingetekend. Het gaat daarbij om:

- Minimaliseren lichtverstoring:
 - Tijdens de bouw is het van belang dat de lichtuitstraling richting de Breevaart tot een minimum wordt beperkt. Een hoeveelheid van 0.5 lux op het wateroppervlak is het maximum. Het gebruik van juiste armaturen, het werken met smalle lichtbundels en bewegingssensoren en LED verlichting wordt aangeraden. Bewoners krijgen voorlichting over de noodzaak om de maatregelen te treffen en bewust met lichtgebruik om te gaan.
- Kwaliteitsbehoud vliegrouete door goed begroeide oevers:
 - Geperforeerde rietkragen in de vorm van smalle eilanden:
 - Aan de zijde van de bouwlocatie worden smalle eilanden van minimaal 15 meter lang en 1,25 meter breed in de lengte richting van de Breevaart aangebracht. De afstand tussen het eiland en de kavelgrens is maximaal 2 meter. In de bestemming "Water" is hiervoor een aanduiding opgenomen. Het eiland wordt vormgegeven met een harde beschoeiing op de waterlijn en wordt aangeplant met Riet en de sterke oeverbindende plant Gele lis en enkele kleurrijke soorten als Kattenstaart, Koninginnekruid en Dotterbloem.
 - Natuurvriendelijke oever bij loopbrug:
 - Ter hoogte van de brug wordt de oever aan beide zijden verbreed. Het water tussen de pilaren van de brug en de oever worden opgevuld tot een natuurvriendelijke oever.
 - Aanpassen beheer talud:
 - Het beheer van het talud tussen de Breevaart en de weg wordt extensiever. Het grootste deel van het talud wordt één keer gemaaid, op of rond 1 oktober. Direct naast het fietspad is een strook van 50 cm dat twee keer per jaar wordt gemaaid. De eerste keer na half juni en de tweede keer na 1 oktober. Het gehele talud gaat hierdoor 'schoon' de winter in
 - Natuurvriendelijke oevers bij renovatie oeververdediging:
 - Bij renovatie of vervanging van de oeververdediging aan de wegzijde worden alleen nog natuurvriendelijke oevers aangelegd met een natte zone van minimaal 1 meter breed. De

zone wordt aangeplant met Riet en kleurrijke oeverplanten als onder andere Dotterbloem, Kattenstaart en Koninginnekruid.

- Nieuwe steigers in clusters:

Bij renovatie of vervanging van de oeververdediging aan de wegzijde tussen de loopbrug en de Koebrug kan tegelijkertijd de plaatsing van steigers worden gewijzigd. Door steigerplaatsen te clusteren ontstaat tussen de steigerclusters meer ruimte voor een brede gevarieerde oevervegetatie.

- Vrije vliegroute

De loopbrug vormt een obstakel in de vliegroute van de meervleermuis. Qua vormgeving is het van belang dat de meervleermuis zijn vlucht direct boven het oppervlak van het water kan vervolgen. De hoogte van de brug moet minimaal 1,5 meter zijn en de breedte van de onderdoorgang minimaal 4 meter.

- Aanleg natuurvriendelijke oevers parallel aan het toegangspad naar de MFA locatie

Over de gehele lengte van de oever, parallel aan het toegangspad naar de MFA locatie wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd met een natte zone van minimaal 1 meter breed. De zone wordt aangeplant met sterke oeverbindende en kleurrijke planten als onder andere Gele lis, Dotterbloem, Kattenstaart, Moerasandoorn en Koninginnekruid.

- Aanleg broedhoop en paddenpoel:

De aanleg van een broedhoop heeft een positief effect op de ringslang. Bij de brug over de Breevaart bij de Oude Weg is aan de zijde van de bouwlocatie een hoekje waar een broedhoop kan worden aangebracht. In deze hoek kan ook een kleine paddenpoel worden aangelegd. In het voorjaar aanwezige kikker- en paddenbroed vormen een belangrijke voedselbron voor jonge ringslangen.

- Het opstellen van een ecologisch werkprotocol voor de bouwwerkzaamheden van de woningen:

In het ecologische werkprotocol worden alle maatregelen beschreven waarmee bij de inrichting van het bouwterrein en tijdens de werkzaamheden van de bouw rekening dient te worden gehouden. Het ecologisch werkprotocol dient op de bouwlocatie aanwezig te zijn.

In het kader van de werkzaamheden aan deelgebied 1 zullen bovenstaande maatregelen langs het deelgebied worden uitgevoerd.

5.7. Archeologie

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

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door

natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie geeft aan dat de Oude Tol ligt in een gebied dat een lage trefkans heeft. De kans op archeologische vondsten is hierbij dusdanig klein dat er geen verder onderzoek dient plaats te vinden.

De gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is in januari 2007 vastgesteld en het bijbehorende beleid op 1 december 2008. Het plangebied ligt in het komgebied van de Oude Rijnkomafzetting op veen of veen. Hiervoor geldt een lage verwachting tot en met de Vroege Middeleeuwen. Voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd is alleen sprake van een hoge verwachting voor boerderijplaatsen langs de ontginningsassen. Daarvan is in het plangebied geen sprake.

Op grond van het vorenstaande mag worden geconcludeerd dat geen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk is.

5.8. Bedrijvigheid

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

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de MFA. Hierin zijn onder meer basisscholen en een kinderdagverblijf gehuisvest. De activiteiten die hier worden uitgevoerd behoren tot categorie 2 van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Voor categorie 2-bedrijven geldt als richtlijn een afstandsmaat van 30 meter tot de woningbouw.

Omdat er in dit geval sprake is van een inbreidingslocatie, is uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik er voor gekozen de woningen op een kortere afstand te situeren dan de richtlijn aangeeft. Basisscholen en kinderdagverblijven zijn een functies die midden in de samenleving thuishoren. Om in de woningen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen, zullen voor zover noodzakelijk geluidwerende maatregelen aan de gevel worden genomen om het binnenniveau te laten voldoen aan de wettelijke vereisten.

Bij een schoolplein wordt stemgeluid op grond van artikel 2.18, onder h en i niet onder het Activiteitenbesluit meegenomen bij het bepalen van het geluidsniveau.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het eerste deelplan van Oude Tol III, fase 2 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.

Het plan wordt gerealiseerd door de Ontwikkelings- en bouwcombinatie Reeuwijk (OBR). Uit de (globale) exploitatieberekeningen van OBR blijkt dat het onderhavige plan financieel uitvoerbaar is. De (voormalige) gemeente Reeuwijk heeft een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met OBR. In deze exploitatieovereenkomst met OBR heeft de gemeente Reeuwijk het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg
P.M.

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

7. Conclusie

Het bestemmingsplan Breevaart Oude Tol, fase III staat ter plaatse van deelgebied 1 binnen fase 2 woningen toe. Deze ontwikkeling past volledig binnen de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan Breevaart Oude Tol, fase III, met uitzondering van de goot- en bouwhoogte. Het bestemmingsplan gaat uit van woningen die bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De planontwikkeling voor fase 2 gaat echter uit van woningen die bestaan uit twee bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag. Daarbij wordt aangesloten op de architectuur die in fase 1 is gerealiseerd. De in het bestemmingsplan genoemde bouwhoogten worden overigens niet overschreden.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen beperkingen zijn voor het realiseren van de woningbouw.

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat woningbouw die door middel van het projectafwijkingsbesluit beter aansluit op de in de afgelopen jaren reeds gerealiseerde woningen in de directe omgeving en zodoende een passende afronding aan de zuidzijde van de nieuwbouwlocatie vormen.

Het projectafwijkingsbesluit zal te zijner tijd worden vertaald in een herziening van het bestemmingsplan, waarin ook voor volgende deelgebieden woningen mogelijk worden gemaakt die bestaan uit twee bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag.