

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Partiële herziening uitwerkingsplan
Reesvelt II

Toelichting, regels en verbeelding

Augustus 2020

Kenmerk 1901-41-T01
Projectnummer 1901-41

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Vigerende planologisch-juridische regeling	2
2.3.	Bouwplan	2
2.4.	Parkeren	3
3.	Planologisch juridische regeling	5
3.1.	Algemeen	5
3.2.	Verbeelding	5
3.3.	Regels	5
4.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
4.1.	Economische uitvoerbaarheid	7
4.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7

1. Inleiding

Op 26 november 2019 is het uitwerkingsplan Reesvelt II vastgesteld door burgemeester en wethouders. Dit uitwerkingsplan is opgesteld aan de hand van de verkaveling van het gebied en de tot dan toe bekende woningontwerpen. Nadien is het plan beperkt gewijzigd. In het oostelijke plandeel, waar twee-aaneengebouwde waren voorzien, worden senioren(rij)woningen gerealiseerd. Voor dit woningtype is een iets grotere kaveldiepte gewenst. Hierdoor zijn er ook enkele marginale verschuivingen nodig in het aangrenzende openbaar gebied en in de positionering van de omliggende woningen. Dit betreft onder meer een verschuiving van de vrijstaande woningen langs de zuidrand van het plangebied, die iets naar voren zijn gepositioneerd..

Afbeelding 1: Ligging plangebied (rood) in plankaart uitwerkingsplan Reesvelt II.



Deze herontwikkeling past net niet binnen de mogelijkheden die het uitwerkingsplan Reesvelt II (zie afbeelding 1) biedt. Artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een wijzigings- of een uitwerkingsplan zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking. Van deze mogelijkheid wordt door middel van deze partiële herziening gebruik gemaakt. Hierdoor wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor de realisatie van dit gedeelte van het woongebied gegeven.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van deze partiële herziening betreft gronden aan de oostkant van Reesvelt II aan weerszijden van de Visschouw.

2.2. Vigerende planologisch-juridische regeling

Voor het plangebied vigeert grotendeels het uitwerkingsplan Reesvelt II. Het plangebied heeft voor de uitgeefbare delen de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" en voor het openbaar gebied de bestemming "Verkeer" (zie afbeelding 1).

Voor de woningen is een bouwstrook aangegeven waarbinnen woningen gebouwd mogen worden. In die bouwstroken is per strook op de verbeelding een maximum aantal wooneenheden en de toegelaten woningtypologie aangeduid. In de planregels is bepaald dat de maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter mogen bedragen. De voortuinen hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen erkers worden gebouwd en voor het overige uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarbij de bouwhoogte ten hoogste 1 meter mag bedragen.

De wegen, parkeerplaatsen en groenstroken gronden hebben de bestemming "Verkeer".

2.3. Bouwplan

De 6 twee-aaneengebouwde woningen langs de oostrand van het plangebied zijn vervangen door een blok van 7 rijwoningen (zie afbeelding 2). Hierdoor is het mogelijk om aan het verzoek van het Dorpsteam Reeuwijk-Dorp tegemoet te komen om een aantal seniorenwoningen te realiseren. Doordat deze woningen een slaapkamer op de begane grond hebben is de bouwdiepte groter dan de in eerste instantie hier geprojecteerde twee-aaneengebouwde woningen. Daarom zijn de kavels dieper gemaakt. Dit gaat ten koste van de kaveldiepte van de woningen aan de westzijde van de Visschouw. Dit bouwblok is ongeveer 1,8 meter naar de daarachterliggende watergang verschoven. Ook de bijbehorende bergingen zullen op een andere manier worden gesitueerd.

Deze 5 tussenwoningen aan de oostzijde van de Visschouw hebben elk één parkeerplaats op eigen erf. In verband met de bereikbaarheid hiervan zijn de openbare langsparkeerplaatsen aan de andere zijde van de Visschouw geprojecteerd.

De vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen zullen in dezelfde rooilijn als de woningen ten westen daarvan worden gebouwd. In verband daarmee is dit bouwblok in noordelijke richting opgeschoven.

De woningontwerpen voor de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen langs de noord- en zuidrand van het plangebied zijn eveneens veranderd. Voor deze aanpassingen is de maatvoering van de bouwblokken marginaal aangepast.

Door deze aanpassingen neemt het aantal woningen met één toe. Het toegestane woningaantal van 71 uit het bestemmingsplan "Reesvelt II" wordt hierdoor niet overschreden.

Afbeelding 2: Oude (links) en nieuwe indicatieve verkaveling (rechts).



2.4. Parkeren

Binnen het plangebied zijn de volgende parkeernormen van toepassing:

Afbeelding 3: Parkeernormering op basis van indicatieve verkaveling.

Woningtypologie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Benodigde parkeerplaatsen
Aaneengebouwd – overige	1,9	14	26,6
Vrijstaand en twee-aaneen	2,2	6	13,2
Totaal		23	39,8

Bij het opstellen van de parkeerbalans is onderscheid tussen opritten met een enkele parkeerplaats, opritten met twee parkeerplaatsen achter elkaar (=lange oprit) en opritten met twee parkeerplaatsen naast elkaar (=dubbele oprit).

In het plangebied worden 23 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Bij 4 vrijstaande, 2 twee-aaneengebouwde woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen erf met opritten met twee

parkeerplaatsen naast elkaar (= 12 parkeerplaatsen) aangelegd. Deze tellen op grond van de Nota Parkeernormen versie 2016 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk volledig mee. Bij 7 rijwoningen wordt één parkeerplaats (of twee achter elkaar) op eigen terrein aangelegd (= 7 parkeerplaatsen). In totaal zijn er derhalve 19 parkeerplaatsen op eigen erf. Derhalve omvat het plangebied 42 parkeerplaatsen en wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

3. Planologisch juridische regeling

3.1. Algemeen

Voor de uit te werken bestemming is in het vigerende bestemmingsplan "Reesvelt II"¹ niet aangegeven op welke wijze de woningen en straten dienen te worden gebouwd of aangelegd. In het onderhavige plan is die detaillering wel aangebracht.

In het uitwerkingsplan Reesvelt II zijn -indien mogelijk- die bestemmingen overgenomen uit het bestemmingsplan "Reesvelt II". Voor zover nodig zijn deze vervolgens aangepast of aangevuld. Om te voorkomen dat er verschillen ontstaan tussen de regeling uit het uitwerkingsplan Reesvelt II en de gronden die behoren tot de onderhavige partiële herziening, zijn de planregels van het uitwerkingsplan integraal voor deze partiële herziening van toepassing.

Deze partiële herziening van het uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

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

3.2. Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Deze partiële herziening van het uitwerkingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 1901-41-P01). Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven.

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

3.3. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het uitwerkingsplan Reesvelt II en onder de partiële herziening daarvan wordt verstaan.

¹ Omdat artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een wijzigings- of een uitwerkingsplan zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking, wordt in deze paragraaf het bestemmingsplan als juridische basis gezien voor het onderhavige plan.

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

In de regels van de partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 3) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 4). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het uitwerkingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 5.

4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1. 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 deze partiële herziening van het uitwerkingsplan Reesvelt II 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 VosPlan Vastgoedontwikkeling. Uit de (globale) exploitatieberekeningen van deze ontwikkelaar blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft in het kader van de totstandkoming van het uitwerkingsplan Reesvelt II een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met VosPlan Vastgoedontwikkeling. Het kostenverhaal vindt plaats via de gronduitgifte. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

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

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan is destijds overleg gevoerd met de diverse instanties. Derhalve zal beperkt vooroverleg over deze partiële herziening van het uitwerkingsplan plaatsvinden. In het kader van het wettelijk vooroverleg, dat gelijktijdig plaatsvindt met de tervisielegging van het ontwerp van deze partiële herziening, zullen op grond van artikel 3.1.1 Bro de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland worden geïnformeerd. Eventuele reacties worden in dit hoofdstuk samengevat en beantwoord.

