

**Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**  
**Bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

15 mei 2013

Kenmerk 0595-12-T03  
Projectnummer 0595-12



## **Toelichting**



# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>2</b>
2.1.	Ligging plangebied	2
2.2.	Geschiedenis	2
2.3.	Huidige bebouwing	3
2.4.	Ruimtelijke opbouw	3
2.5.	Functionele opbouw	5
2.6.	Ontwikkelingslocaties	6
2.7.	Nieuwdorperweg 40-42	7
<b>3.</b>	<b>Beleid</b>	<b>10</b>
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
<b>4.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>17</b>
4.1.	Algemeen	17
4.2.	Bodem	17
4.3.	Geluid	17
4.4.	Externe veiligheid	18
4.5.	Luchtkwaliteit	18
4.6.	Waterparagraaf	19
4.7.	Flora en fauna	25
4.8.	Archeologie	27
4.9.	Kabels en leidingen	28
4.10.	Bedrijvigheid	28
4.11.	Vormvrije mer-beoordeling	30
<b>5.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>32</b>
5.1.	Algemeen	32
5.2.	Bestemmingsplan	32
5.3.	Plansystematiek	32
5.4.	Regels	32
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2.	Inspraak	39
6.3.	Vooroverleg	39
6.4.	Zienswijzen	40



## 1. Inleiding

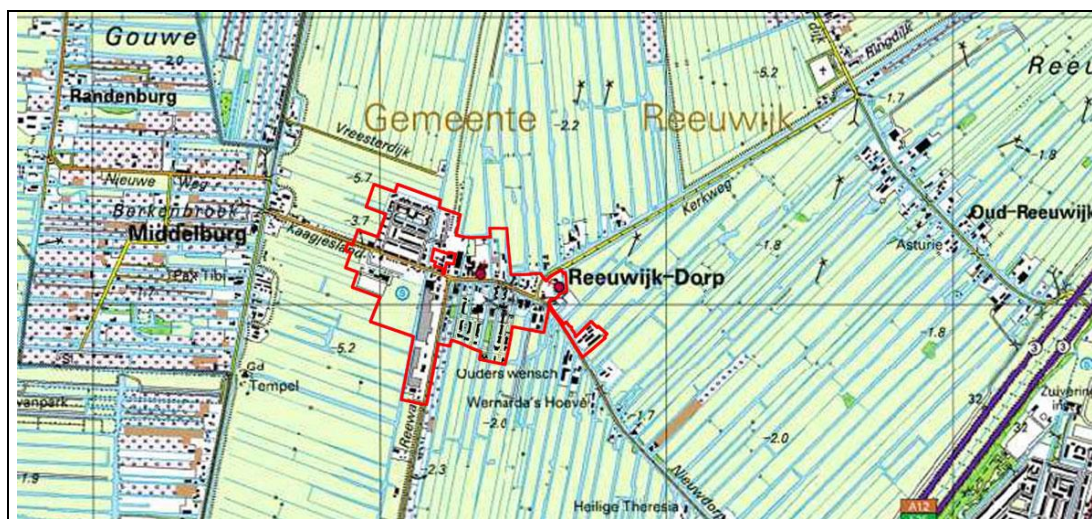
Het voorontwerp bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp heeft in 2008 in voorontwerp ter visie gelegen in het kader van de inspraak. Dit bestemmingsplan omvatte een aantal ontwikkellocaties, die zich in verschillende stadia van de ontwikkeling bevonden. De onzekerheden hieromtrent hebben als vertragende factor op het planproces gewerkt. Voor die ontwikkelingslocaties is inmiddels besloten om separate planologische procedures te doorlopen. Voor de locatie Nieuw-dorperweg 40-42 aan de oostzijde van Reeuwijk-Dorp is de planvorming inmiddels wel duidelijk. Deze locatie is daarom in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

De regeling in dit bestemmingsplan is gebaseerd op het voorontwerp dat in 2008 ter visie heeft gelegen. Uiteraard is die regeling geactualiseerd in verband met:

- het Handboek bestemmingsplannen van de gemeenten Bodegraven en Reeuwijk, dat een standaardisering van alle bestemmingsplannen van beide gemeenten beoogt;
- de inwerkingtreding van de digitaliseringsparagraaf van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 januari 2010;
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

Het voorliggende bestemmingsplan zorgt voor een eenduidige juridische regeling voor de bebouwde kom van Reeuwijk-Dorp.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



## **2. Bestaande situatie**

### **2.1. Ligging plangebied**

Het plangebied omvat de bebouwde kom Reeuwijk-Dorp, met uitzondering van de locaties Reesvelt II, Kalverstraat en de locatie van City Life waarvoor separate planologische procedures worden doorlopen. Het dorp ligt in het westen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, ten westen van de rijksweg A12.

### **2.2. Geschiedenis**

Reeuwijk en omgeving zijn vanaf de 13e eeuw ontgonnen. Reeuwijk-Dorp was van oudsher het bestuurlijk centrum. Die rol is vanaf de 18e eeuw overgenomen door Reeuwijk-Brug.

Reeuwijk-Dorp is een typisch lintdorp dat in de oorspronkelijke landschappelijke structuur van de middeleeuwse veenontginningen zijn oorsprong heeft. Het dorp is rond 1260 ontstaan op een plek waar meerdere linten bij elkaar komen als één van de buurtschappen, wijk aan de Ree(sveld). De belangrijkste bewoonde ontginningswegen met er langs gelegen weteningen waren de Nieuwdorperweg en Kerkweg. Daarnaast was er de Reewal of Middelburchse kade. In de loop van de tijd ontstond het huidige agrarische slagenlandschap. In het omringende landschap zijn de verschillende verkavelingsrichtingen terug te vinden die ontstaan zijn als gevolg van de oorspronkelijke ontginningsmethode van het veengebied. Zodoende is het slagenlandschap ontstaan met op de koppen van de slagen de hofsteden met de zomerhuizen en landarbeiders woningen. Elke polder heeft een eigen verkavelingsrichting, die haaks op de ontginningsbasis ligt. De ontginningsdiepte van de percelen bedroeg 1150 meter, de afstand tussen de sloten bedroeg ongeveer 115 meter. In 1296 was er sprake van de Nieuwekerke en werd de locatie ook Nieuwdorp genoemd. Vanaf 1306 wordt in de akten de naam Reeuwic genoemd.

Het veengebied ten westen van het dorp is afgegraven voor de turfwinning. Door de drooglegging in de 19e eeuw is de laaggelegen Polder Middelburg ontstaan, waardoor Reeuwijk-Dorp op een markante overgang in het landschap is komen te liggen. De oudere delen van het dorp liggen in het hooggelegen niet-verveende gebied. In de 20e eeuw is het dorp uitgebreid in de laaggelegen droogmakerij, de uitgeveende 3 meter lager gelegen Middelburgse polder, die na turfwinning in het eind van de 19e eeuw is drooggemalen. Op de kadastrale tekening uit 1832 is in deze polder nog water aangegeven. De hoogteverschillen zijn nog duidelijk waarneembaar in het huidige dorp.

De oorspronkelijke karakteristiek van het lintdorp bepaalt nog steeds het beeld van het dorp. De erven van de boerderijen die op enige afstand van de weg met kleine bruggetjes worden ontsloten zijn beeldbepalend zowel binnen als buiten het dorp. Langs de Reewal is ook de recente bebouwing van de weg gescheiden door een watergang, waardoor ook hier de regelmaat van bruggetjes in het openbaar gebied het beeld van het dorp bepaalt. De 20e eeuwse uitbreiding in de Polder Middelburg heeft een geheel eigen karakter. Dit woongebied heeft een eigen, intern georiënteerde stedenbouwkundige structuur.



### 2.3. Huidige bebouwing

Het oostelijke gedeelte van de oude dorpskern is waardevol en beeldbepalend vanwege de karakteristieke wegen met watergangen, de voormalige boerderijen met de daarbij behorende zomerhuizen en daggelderwoningen (van deze laatste zijn er niet veel meer over in het dorp), de beide kerken, het voormalige klooster, de bijbehorende pastorieën (monumenten) de voormalige school, en de voormalige graanmaaldierij.

De boerderijen hebben in de regel een 9 meter brede voorgevel met beneden 5 ramen, een goot op circa 3 meter hoogte en een nok van 8 meter hoog. Het aantal ramen drukte de welstand uit van de eigenaar. De nokrichting ligt haaks op de weg, parallel met de kavelsloten. Het dak bestaat vaak uit een rieten kap en omvat zowel het woonhuis als het erachter gelegen bedrijfsgebouwe. De bijbehorende zomerhuizen op hetzelfde perceel zijn met 5 tot 6 meter voorgevelbreedte smaller, hebben een lagere goothoogte en zijn qua bouwmassa ondergeschikt aan de boerderij. De voorgevel ligt ook meer terug ten opzichte van het hoofdgebouw. Vaak is dat 5 meter.

Op de Rijksmonumentenlijst staan in het plan de RK kerk met de pastorie (Dorpsweg 22), het heilige Hartbeeld, het voormalige klooster (Dorpsweg 26) en het voormalige schoolgebouw (Dorpsweg 28). Het kerkelijke complex met de pastorie aan de Kerkweg 2-4 is opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst.

In het monumenten inventarisatieproject is de boerderij Nieuwdorperweg 65 voorgesteld als gemeentelijk monument. Dorpsweg 7, de voormalige graanmaaldierij (1915), ook voorgesteld, heeft een wat lagere prioriteit.

Andere oude gebouwen zijn de voormalige dorpsschool (tot 1927) aan de Nieuwdorperweg 46 (vóór 1873), het voormalig café aan de Dorpsweg 30 (1900), de kruidenierswinkel op nummer 1 (1849) en de voormalige boerderij aan de Nieuwdorperweg 44 (1915).

Van rond 1960 is het dorp te noorden van Kaagjesland in het laaggelegen gebied iedere keer planmatig uitgebreid. In 1950 bestond het dorp uit 80 woningen met 470 inwoners. Rond 1960 waren er 100 woningen met 575 inwoners. Tien jaar later stonden er na een sterke groei 195 woningen met 740 inwoners.

### 2.4. Ruimtelijke opbouw

De stedenbouwkundige samenhang van het dorp wordt gevormd door de doorgaande lintstructuur van de Nieuwdorperweg-Dorpsweg-Kaagjesland. De Kerkweg en de Reewal sluiten beide aan op deze doorgaande lijn. Het karakter van die wegen verschilt sterk van elkaar. De Reewal is de begrenzing van de rationeel verkavelde Polder Middelburg en heeft een strak en recht profiel. De Nieuwdorperweg gaat aan de oostzijde over in het landelijke gebied. De Kerkweg sluit aan op de kruising met de Nieuwdorperweg en de Dorpsweg. De Kerkweg en de Nieuw-

dorperweg zijn geheel anders van structuur: dit zijn oude boerderijenlinten in het waterrijke veenlandschap. Langs en tussen deze wegen zijn in de loop van de tijd kleine en ambachtelijke bedrijven, winkels, scholen, woongebieden en andere voorzieningen totstandgekomen. Beide wegen worden gekenmerkt door een smal en slingerend wegprofiel met breed water aan beide zijden. De erven van de boerderijen liggen op enige afstand en worden door agrarische bruggen ontsloten. De wisselende diepte van de erven levert een veelvormigheid op die karakteristiek is voor dit type bebouwingslint.

#### *Verkeersstructuur*

De verkeersstructuur van het dorp bestaat uit vier doorgaande wegen die in het centrum van het dorp bij elkaar komen. De Nieuwdorperweg, met in het verlengde de Dorpsweg en het Kaagjesland vormt de verbinding in oostwest richting van Reeuwijk-Brug naar het agrarische (sierteelt-)gebied tussen Reeuwijk-Dorp en Boskoop. De Nieuwdorperweg, de Kerkweg en de Dorpsweg hebben allen een zeer smal profiel en zijn daardoor minder geschikt voor doorgaand verkeer. Deze wegen hebben nog steeds het karakter van de oorspronkelijke boerderijenlinten in de polder. De Reewal en het Kaagjesland zijn breder en wikkelen ook het grootste gedeelte van het zwaardere en verbindende verkeer af. De verkeersoverlast in het dorp van deze route zal worden verminderd door de aanleg van de nieuwe weg rond Boskoop en de aansluiting van de Reewal op deze nieuwe weg.

De Dorpsweg met de Nieuwdorperweg vormen het centrum van Reeuwijk-Dorp met de Nederlandse Hervormde kerk (Kerkweg) en de beeldbepalende Rooms Katholieke kerk. Langs de wegen staan daarnaast drie horecabedrijven, een kaasopslag en woningen. De Dorpsweg ontsluit aan de zuidzijde de achter de woningen gesitueerde recente uitbreiding Reesvelt I met daarin een school, een gymzaal en een scoutinggebouw. Aan de noordwestzijde ligt een supermarkt.

De Reewal verbindt Reeuwijk-Dorp met de kernen van Waddinxveen en Gouda. Langs de rijbaan ligt ten oosten van de hoofdwatgang enige woonbebouwing en aan de westzijde bedrijven. De Reewal is voor vrachtverkeer voor deze bedrijven een belangrijke ontsluiting. Vanaf de Reewal wordt de geplande woningbouwuitbreiding aan de oostzijde ontsloten.

De Kerkweg verbindt Reeuwijk-Dorp met het buurtschap Tempel en de bebouwing aan de westzijde van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

#### *Groen en water*

In de kern Reeuwijk-Dorp ligt weinig openbaar groen. Rondom de kern ligt het open veenweidelandschap. Binnen het plangebied zorgen de beeldbepalende waterlopen met toegangsbruggen naar de woningen langs de Nieuwdorperweg en Dorpsweg en langs de Reewal voor de karakteristiek van de kern.

De begraafplaatsen bij de Protestantse kerk en de Rooms Katholieke kerk vormen kleinere groene open gebieden in het plangebied.

## 2.5. Functionele opbouw

Aanvankelijk bestond de bebouwing van Reeuwijk-Dorp uit agrarische bedrijven en de twee kerken aan de Kerkweg en de Dorpsweg. Naast wat gemengde bebouwing langs de Dorpsweg en het Kaagjesland bestaat het grootste deel van Reeuwijk-Dorp uit een vrijwel aaneengesloten woongebied. Langs de westzijde van de Reewal ligt een bedrijventerrein dat sinds enkele jaren voor het overgrote deel in gebruik is bij het kaasbewerkingsbedrijf Vergeer Holland.

### *Wonen*

Het grootste deel van de woningbouw in Reeuwijk-Dorp bestaat uit eengezinswoningen. De meeste woningen hebben een voor- en achtertuin en bestaan uit twee lagen met een kap. Op een aantal plaatsen zijn er dakopbouwen en veel woningen zijn aan de zij- en achterkant uitgebouwd. Er wordt gestapeld gewoond in twee kleinere zelfstandige bouwclusters van drie lagen.

Recent is in de zuidoostelijke hoek van de kern op de locatie Reesvelt I tussen Dorpsweg en Reewal en aan de Noordzijde van de Dorpsweg (Dr. Marga Klompéweg), de woonbebouwing na bijna 30 jaar sterk uitgebreid.

### *Maatschappelijke voorzieningen en sport*

Aan de Kerkweg en de Dorpsweg staan twee kerken. Deze gebouwen zijn met de bijgebouwen respectievelijk gemeentelijk en rijksmonument. De twee kerken hebben elk een aangrenzende eigen begraafplaats. Achter de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Dorpsweg staan een basisschool en de accommodatie van de tafeltennisclub en de scouting. Deze voorzieningen liggen door de realisatie van Reesvelt I inmiddels tussen de woonbebouwing. Het sportcomplex van voetbalvereniging RVC'33 ligt in het zuidwestelijk kwadrant en is via het Kaagjesland te bereiken.

### *Detailhandel en horeca*

De kern telt een beperkt aantal voorzieningen langs de Dorpsweg en het Kaagjesland. Het voorzieningenniveau, met name van de detailhandel, staat al jaren onder druk door de toenevende schaalvergroting en door de daling van het inwonertal. Nabij de kruising van de Reewal op de Dorpsweg zijn een supermarkt en een slager gevestigd. Deze voorzieningen zijn met name gericht op Reeuwijk-Dorp en het omliggende landelijke gebied. Het kantoor van de Rabobank is gesloten; er is alleen nog een pinautomaat.

Bij de oostelijke entree van de kern aan de Nieuwdorperweg staat de voormalige disco-dancing City-Life. Deze is in het voorjaar van 2012 gesloten. In het voorjaar van 2013 wordt voor deze locatie een bestemmingsplan in procedure gebracht waarin ter plaats woningbouw wordt mogelijk gemaakt.

Nabij de Rooms Katholieke kerk ligt het restaurant/ zalencentrum Gasterij Vergeer. Aan het begin van de Dorpsweg ligt de eetgelegenheid Carlo's Trattoria.

### *Bedrijven en kantoren*

Binnen de kern Reeuwijk-Dorp zijn diverse bedrijven (zie bijlage 1 van de Toelichting) aanwezig. Aan de westelijke rand van de kern, achter de weg Kaagjesland ligt een klein cluster van bedrijven. De meeste bedrijven in het plangebied staan langs de Reewal. Het grootste is Vergeer Holland met een bovenlokale markt. Voor aanwezige kleinere bedrijven is een gezonde bedrijfsvoering noodzaak. Dit komt de leefbaarheid van het dorp ten goede. Daarom is er in de regel ruimte voor een beperkte uitbreiding.

### *Verkeer en parkeren*

In het najaar van 2012 zijn de hoofdwegen Nieuwdorperweg-Dorpsweg en de Reewal gereconstrueerd en ingericht als 30 km/uur-gebied. Het autoverkeer en het fietsverkeer moet gebruik maken van dezelfde smalle wegprofielen.

Door Reeuwijk-Dorp rijdt weinig sluipverkeer. Er zijn dagelijks pieken in de spitsuren 's morgens en 's avonds. Door de aanwezigheid van Vergeer Holland kent het bestemmingsverkeer wel een relatief hoog aandeel vrachtverkeer. Uit verkeerskundig oogpunt heeft het daarom de voorkeur om vrijliggende fietsvoorzieningen aan te brengen. De bestaande wegprofielen in het plangebied bieden daarvoor echter onvoldoende mogelijkheden zonder ingrijpende en kostbare reconstructie. In het kader van dit conserverende bestemmingsplan zijn hiervoor dan ook geen mogelijkheden opgenomen.

In het algemeen is er voldoende parkeergelegenheid in Reeuwijk-Dorp. Aan de Dorpsweg is het op gezette tijden plaatselijk druk (toegangsbrug tot school, steakhouse). Parkeren bij de woningen vindt plaats op de rijbaan, in parkeervakken buiten de rijbaan of op eigen erf. Bij de supermarkt en bij de voetbalvelden van RVC'33 liggen zeer ruime parkeerterreinen. De horecavoorzieningen hebben een eigen parkeercapaciteit; deze is beperkt. Bij pieken overdag kan men uitwijken naar het parkeerterrein bij de supermarkt.

Het openbaar vervoer in Reeuwijk Dorp bestaat uit een buurtbus. Deze verbindt de kernen Reeuwijk-Brug, Reeuwijk-Dorp en Sluipwijk met elkaar en met Gouda (ziekenhuizen, station NS).

## **2.6. Ontwikkelingslocaties**

In het voorontwerp bestemmingsplan was een aantal wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden opgenomen, die niet meer in de onderhavige versie van het plan voorkomen. Voor de ontwikkelingslocaties in Reeuwijk-Dorp worden separate planologische procedures doorlopen. Het bestemmingsplan Reesvelt II is in september 2010 in ontwerp ter visie gelegd. Voor de huidige locatie van City Life wordt in het voorjaar 2013 een bestemmingsplan in procedure gebracht dat ter plaatse woningbouw mogelijk maakt. Voor de locatie Kalverstraat zal een bestemmingsplanprocedure gestart zodra de planontwikkeling daarvoor voldoende concreet is. De locaties Kalverstraat, City Life en Reesvelt II zijn daarom niet opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Voor de uitbreiding aan de westzijde van Vergeer Holland (aanpassing logistiek),

het kaaspakhuis Catharina (herontwikkeling van het kaaspakhuis en de ontwikkeling van woningbouw achter de bebouwing van de Dorpsweg binnen de rode contour) zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd en is de planvorming nog niet concreet genoeg om in een wijzigings- of een uitwerkingsbevoegdheid op te nemen. Als deze ontwikkelingen meer concreet zijn, zal hiervoor een planologische procedure worden doorlopen.

Op basis van afspraken die in het verleden zijn gemaakt in het kader van de grondverwerving voor Reesvelt, zijn voor de locatie Dorpsweg 9 twee woningen door middel van een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zijn afspraken over de maatvoering van de sloot in de overeenkomst tussen de voormalige gemeente Reeuwijk en de eigenaren van het perceel Dorpsweg 9 in een overeenkomst vastgelegd (zie afbeelding 2). Deze zijn vertaald in de bestemmingsvlakken op de verbeelding.

Afbeelding 2: Maatvoering Dorpsweg 9.

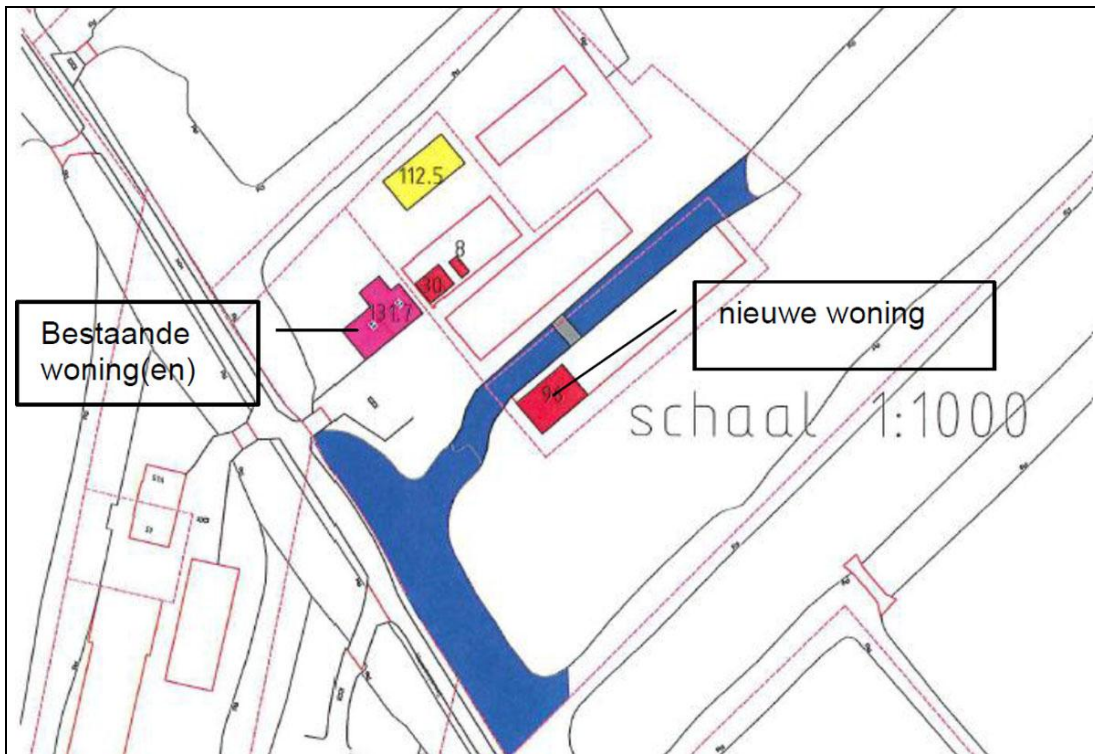


## 2.7. Nieuwdorperweg 40-42

Op het perceel Nieuwdorperweg 40 en 42 is momenteel een veehouderijbedrijf en varkenshouderij gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zullen worden beëindigd en de aanwezige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. De bestaande twee woningen in de oorspronkelijke boerderij zullen worden samengevoegd tot één woning, zodat een nieuwe woning kan worden gebouwd. In het

kader van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt de bedrijfsbebouwing gesaneerd. Compensatie met woningbouw vindt plaats op locatie en in de uitbreidingswijk Reesvelt II in Reeuwijk-Dorp. Een herziening van het bestemmingsplan voor dit perceel is noodzakelijk, omdat de twee woningen niet in overeenstemming zijn met het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied Reeuwijk West".

**Afbeelding 3: Toekomstige situatie Nieuwdorperweg 40-42.**



De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn gericht op het versterken van het lint, zonder dat de nabijgelegen grondgebonden agrarische bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering. De nieuwe woning wordt op een landschappelijke wijze ingepast, zodanig dat de (aangrenzende) ecologische verbingszone wordt verbeterd, mede omdat er een sanering plaatsvindt van overtollige bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt is een heldere ruimtelijke opbouw met een architectuur die past binnen de totaalsfeer van het gebied. Het beeld dat nagestreefd wordt is een overwegend landelijk beeld. De doorzichten vanaf de Nieuwdorperweg naar het veenweidegebied dienen daarbij te worden hersteld.

Het plangebied wordt vanaf de Nieuwdorperweg ontsloten via de bestaande inrit. De nieuw te bouwen woning wordt via een brug ten noorden van het perceel ontsloten naar deze uitrit. De weg is ter plaatse een 60 km/uur zone en heeft een functie van wijkontsluiting tussen Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-Brug. Voorts heeft de weg een recreatieve functie voor met name het fiets-

verkeer richting de Reeuwijkse Plassen. In het plangebied zullen per woning op eigen terrein overeenkomstig de ASVV 2004 minimaal twee parkeerplaatsen worden aangelegd.

### **3. Beleid**

#### **3.1. Rijksbeleid**

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. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan 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. Het Hollands-



Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. De kernkwaliteiten van het Groene Hart worden derhalve niet aangetast.

#### *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.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. In verband daarmee zijn de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland en de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geraadpleegd (zie paragraaf 4.8) In paragraaf 2.2 is aangegeven welke bebouwing als voornaamste bouwkundig erfgoed wordt aange-merkt en is de ontstaansgeschiedenis van Reeuwijk-Dorp beschreven het aanwezige cultuurlandschap is ontstaan. Doordat dit bestemmingsplan een consoliderend karakter heeft worden het aanwezige cultureel erfgoed overigens niet aangetast.

#### *Natuurbeleid - Flora- en faunawet*

De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. Het plan bevat geen ontwikkelingsmogelijkheden die van invloed zijn op de aanwezige flora en fauna..

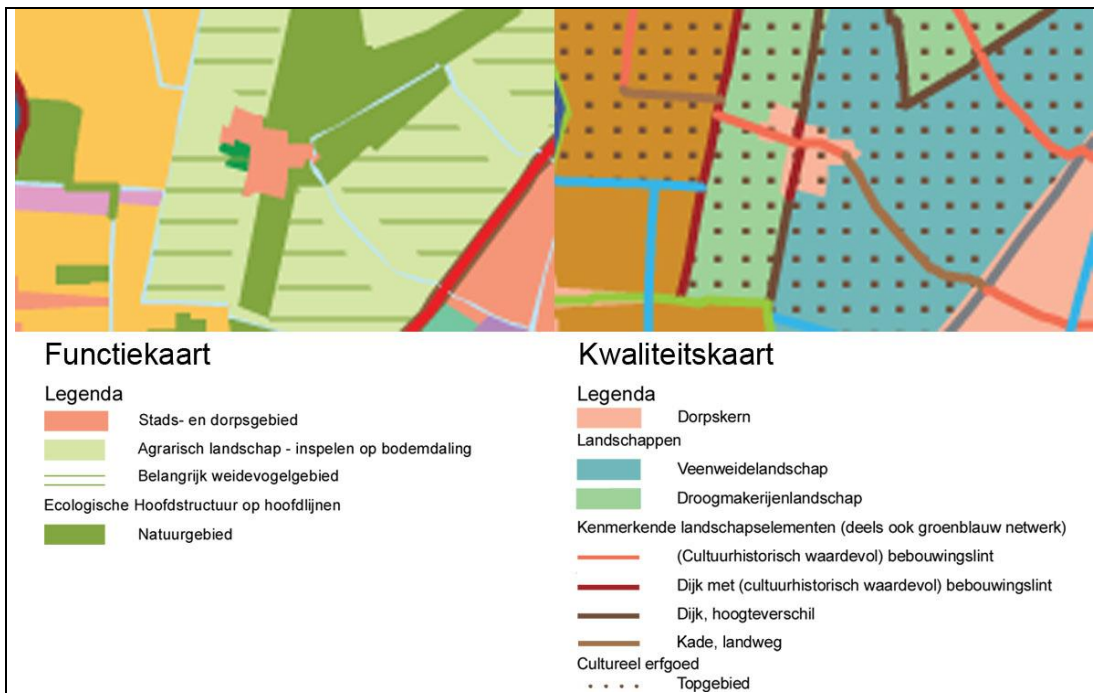
## **3.2. Provinciaal beleid**

### *Structuurvisie*

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.

Afbeelding 4: Fragment functiekaart en kwaliteitskaart.



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 bebou-

wingscontouren 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.

Reeuwijk-Dorp 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.

Reeuwijk-Dorp ligt in het deelgebied Boskoop/Reeuwijk Dorp en vormt een onderdeel van het Nationaal Landschap Groene Hart en is Topgebied cultureel erfgoed. Het oorspronkelijke landschap van de veenontginningen wordt hier volledig bepaald door de boom- en heesterkwekerijen. Het teeltgebied kent smalle kavels en relatief veel sloten (veenontginning). In het Regioprofiel Boskoop/Reeuwijk-Dorp (Gedeputeerde staten, 20 april 2010) is aangegeven dat de veenweidepolder Reeuwijk een herkenbaar radiaal verkavelingspatroon heeft dat is gerelateerd aan de halve maanvorm van de ontginningsbasis: het kronkelige lintdorp Oud-Bodegraven. Om het karakter hiervan te behouden dient de heldere begrenzing (polderdijken) en het bestaande verkavelingspatroon gekoesterd te worden.

#### *Provinciale Verordening Ruimte*

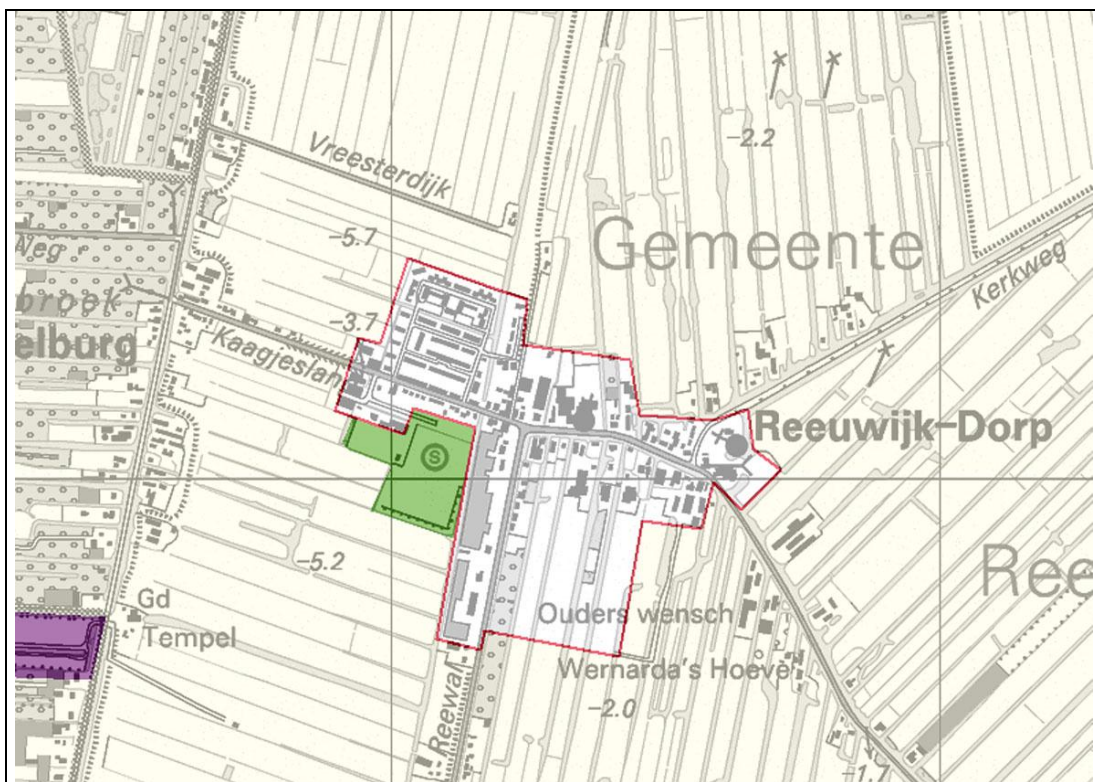
De Provinciale Verordening Ruimte die eveneens op 2 juli 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld bevat regels omtrent de inrichting van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de provinciale verordening zijn met name zaken vastgelegd die generiek van aard 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 stedelijke 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 vastge-

legde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Reeuwijk-Dorp is inclusief de uitbreidingslocatie Reesvelt II 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. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk.

Afbeelding 5: Fragment Verordening Ruimte, kaart bebouwingscontouren.



De locatie Nieuwdorperweg 40-42 ligt buiten de bebouwingscontour. Artikel 2 van de verordening biedt echter de mogelijkheid om in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling buiten die contour te bouwen. Bij de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling is het onder voorwaarden mogelijk in ruil voor de sloop van kassen of gebouwen één of meer compensatiewoningen te bouwen. Gemeenten kunnen deze zonodig verder uitwerken. De compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel van de te slopen bebouwing of in de directe nabijheid daarvan. Ook is het mogelijk de compensatiewoning te bouwen op een locatie aansluitend op een bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld in een bebouwingslint of bij een buurtschap. Een specifieke ontheffingsregeling voor ruimte-voor-ruimte is opgenomen in artikel 3. De ontheffingsregeling maakt een ruimere toepassing mogelijk, waarbij afwijking mogelijk is van de kwantitatieve voorwaarden.

Bij de beoordeling van het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van compensatiewoningen in Reesveld II dient te worden aangetoond dat het verzoek voldoet aan de provinciale voorwaarden, zoals genoemd in artikel 2.2 van de verordening. Op grond van deze regeling is voor het slopen van iedere 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsbebouwing één compensatiewoning mogelijk. In totaal wordt in dit geval 1.849 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.

Op basis hiervan kan de initiatiefnemer ter plaatse een woning compenseren. Het restant van de te slopen agrarische bebouwing zal in Reesveld II worden gecompenseerd. Deze aanpak wordt beschouwd als een kwaliteitswinst, zodat Gedeputeerde Staten hiermee hebben ingestemd (brief 16 december 2008 met kenmerk PZH-2008-1050639). Hiermee wordt voldaan aan de in de Verordening Ruimte opgenomen voorwaarden.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### *Bestemmingsplannen*

Voor het plangebied vigeren drie bestemmingsplannen. Voor het grootste gedeelte is het bestemmingsplan "Reeuwijk-Dorp" van toepassing, dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk op 10 juli 1978 is vastgesteld en op 11 september 1979 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd. Op 5 april 1982 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Reeuwijk-Dorp, eerste herziening" vastgesteld, dat op 28 juni 1982 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd. Daarnaast vigeert het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West", dat op 28 februari 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 17 oktober 2000 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd.

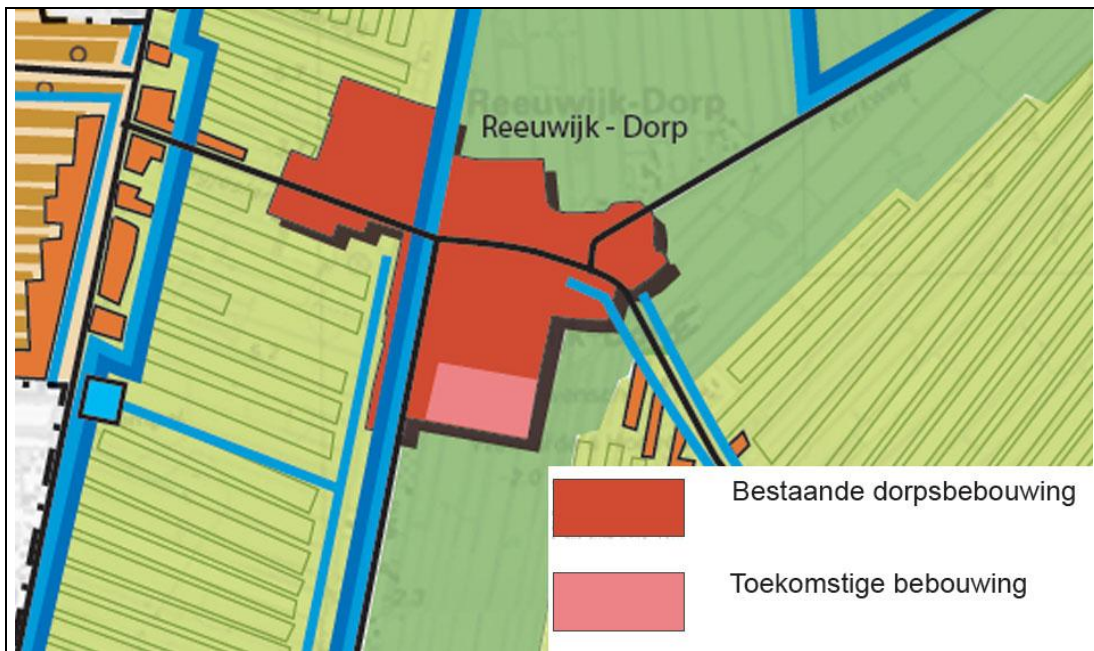
#### *Structuurvisie*

In de Structuurvisie Reeuwijk, die is vastgesteld op 27 april 2009 wordt de toekomstige ontwikkeling van de voormalige 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 basisvoorzieningenniveau in de gemeente.

Afbeelding 6: Kaartfragment structuurvisie.



Het woningbouwprogramma is niet gekwantificeerd. Met name voor de leefbaarheid van de kernen Waarder, Driebruggen en Reeuwijk-Dorp is van belang, dat de voorzieningen worden gehandhaafd. Immers met het verdwijnen van de commerciële en maatschappelijke voorzieningen verdwijnt ook de daarmee samenhangende ontmoetingsfunctie.

Op de plankaart heeft het plangebied de aanduiding 'bestaande dorpsbebouwing'.

#### **Conclusie beleidskader**

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied passen in het beleidskader zoals dit is vormgegeven op zowel rijks- als provinciaal niveau.

## **4. Onderzoek**

### **4.1. Algemeen**

Dit hoofdstuk omvat de relevante gegevens met betrekking tot het onderzoek dat is uitgevoerd voor de plandelen binnen de bebouwde kom. Op basis van een milieukundige onderbouwing<sup>1</sup> van de Omgevingsdienst Midden-Holland is dit hoofdstuk in het voorjaar van 2013 geactualiseerd en zijn diverse paragrafen aangepast.

Voor Nieuwdorperweg 40-42 zou oorspronkelijk een separaat bestemmingsplan in procedure worden gebracht. De onderzoeken met betrekking tot dit plandeel zijn in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

### **4.2. Bodem**

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend op het perceel Dorpsstraat 9 in de ontwikkelingsmogelijkheid om twee woningen te bouwen nadat een wijzigingsbevoegdheid is toegepast. In de wijzigingsregels is bepaald dat die bevoegdheid pas kan worden toegepast nadat uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Gezien het feit dat er op de locatie een benzineservicestation gevestigd is geweest, adviseert de omgevingsdienst een verkennend onderzoek, inclusief vooronderzoek, uit te voeren conform de NEN 5740. Een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

### **4.3. 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 bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

Met uitzondering van de Dorpsweg, de Kerkweg, het Kaagjesland en de Reewal behoren alle wegen in Reeuwijk-Dorp tot een 30 km/uur-zone. Op 15 november 2011 hebben burgemeester en wethouders een verkeersbesluit genomen waarbij ook deze wegen tot die 30 km/uur-zone

---

<sup>1</sup> Omgevingsdienst Midden-Holland, Milieukundig advies bestemmingsplan Reeuwijk Dorp, 2012206079, Gouda, 15 mei 2013

gaan behoren (voor de Reewal heeft dit verkeersbesluit uitsluitend betrekking op het gedeelte tussen de Dorpsweg en de bebouwde kom te Reeuwijk-Dorp). Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarmee niet van toepassing. Een hogere waarde procedure is daarmee ook niet noodzakelijk.

Uit berekeningen van de omgevingsdienst blijkt dat voor de woning die door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op het perceel Dorpsweg 9 kan worden gerealiseerd de geluidsbelasting ten hoogste 57 dB bedraagt. Volgens het Bouwbesluit 2012 gelden alleen regels ten aanzien van de geluidswering van de gevels (afdeling 3.1) bij toepassing van een hogere waarde van een woning. Dat is in dit geval niet aan de orde, aangezien de Dorpsweg een 30 km/uur weg is. Om een goed leefklimaat binnen de woning te waarborgen wordt geadviseerd om rekening te houden met een geluidswering van 24 dB (57-33 dB) voor de geluidsbelaste gevel (noordgevel).

#### **4.4. Externe veiligheid**

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.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en door het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Uit het milieukundig advies van de omgevingsdienst blijkt dat er binnen of in de directe nabijheid van het plangebied geen spoor(wegen), vaarwegen, buisleidingen of inrichtingen zijn die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied. In verband met het transport van toxische stoffen over de A12 wordt geadviseerd om nieuwbouw uit te voeren met afschakelbare ventilatie, zodat toxisch gas niet naar binnen kan worden gezogen.

#### **4.5. 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/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.



Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 2 woningen toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### 4.6. Waterparagraaf

Reeuwijk-Dorp ligt in de polders Reeuwijk en Middelburg en behoort tot het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is belast met het toezicht op de waterkwaliteit en draagt zorg voor de waterkwantiteit.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. 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*

##### ▪ 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.

#### *Bestaande situatie*

Voor polder Reeuwijk en Sluipwijk en polder Middelburg en Tempelpolder zijn peilbesluiten van kracht. Het waterpeil voor de polder Reeuwijk en Sluipwijk, ter plaatse van het plangebied en deel uitmakend van peilvak WW-31A, is vastgelegd op 2,20 –NAP. Dat geldt zowel voor de zomer als voor de winter. Wel zijn er een aantal percelen in en direct grenzend aan het plangebied particulier onderbemalen om daar de drooglegging ten behoeve van de veeteelt mogelijk te vergroten.

Het waterpeil van de polder Middelburg en Tempelpolder, ter plaatse van het plangebied, maakt deel uit van het peilvak WW-29b. Het waterpeil in dit peilvak is momenteel vastgelegd op zomerpeil NAP -5,81 meter en winterpeil NAP -5,83 meter. Deze polder is uitgeveend en daardoor ligt het maaiveld lager dan de omliggende polders. Als gevolg van dit lage maaiveld treedt kwel op (diepgrondwater dat aan de oppervlakte komt). Deze kwel heeft een hoog chloridengehalte (zout). Via het gemaal wordt dit water op de Gouwe bemalen wat vervolgens tot problemen leidt met de waterkwaliteit in de Boskoopse sierteelt en boomkwekerijen. Het graven van water in deze polder zal naar verwachting de zoute kwel vergroten, reden om hier geen nieuwe bouwontwikkelingen te wensen.

Langs de Nieuwdorperweg, de Kerkweg de Dorpsweg en in de polder Middelburg en Tempelpolder liggen hoofdwatergangen.

De vastgestelde brughogten over de hoofdwatergangen bedragen tenminste 70 cm boven het waterpeil. Ter plaatse van de laaggelegen Dorpsweg zijn de toegangsbruggen in de regel lager teneinde de percelen te kunnen bereiken. Voorwaarde is wel, dat van deze bruggen het brug-

dek verwijderd kan worden bij het plegen van onderhoud aan die hoofdwatgangen. De minimale doorvaartbreedte bedraagt 2,5 meter. De gewenste diepte van die hoofdwatgangen bedraagt 1 à 1,25 meter. De overige watgangen zouden 0,5 meter diep moeten zijn.

De waterkering tussen de polders Reeuwijk en Middelburg ligt dwars door de kern. Langs de Reewal is deze situatie minder duidelijk. In het verleden was de Reewal de waterkering van de Polder Reeuwijk. Omdat de Reewal te laag is komen te liggen, is deze situatie nu anders. De oostelijke weg berm van de Reewal functioneert nu als waterkering van de polder Reeuwijk. Deze wegberm dient dan ook steeds op voldoende waterkerende hoogte gehouden te worden. Bij de aansluiting van bruggen en dammen is dit een aandachtspunt. De westelijke wegsloot van de Reewal heeft een eigen zelfstandig waterpeil. Voor deze sloot wordt water ingelaten op de Hoek Reewal/Zwarteweg. De waterafvoer van deze sloot geschiedt nabij het pand van Vergeer Holland. Direct ten westen van deze wegsloot ligt de Ringdijk van de polder Middelburg. Deze dijk heeft tot doel de polder Middelburg te beschermen tegen water van de omliggende polders. Zowel de oostelijke wegberm van de Reewal als ook de Ringdijk van de polder Middelburg zijn op de verbeelding aangegeven als waterkering.

#### *Compensatie*

Bij dempen van watgangen 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 waterbergingsstekort 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.

Het bestemmingsplan omvat geen ontwikkelingen die 'als recht' zijn bestemd voor het dempen van watgangen en/of het vergroten van het areaal verhard oppervlak. Compensatie is derhalve niet aan de orde.

Aan de westzijde van het perceel van Vergeer Holland aan de Reewal ligt een primaire watgang. Het bedrijf is in overleg met het Hoogheemraadschap over het rechte trekken van de oeverlijn ter plaatse zodat de nieuwbouw op het aangrenzende perceel kan worden aangesloten op reeds bestaande bedrijfsopstallen. Hiervoor is plaatsen van een damwand noodzakelijk en dient watercompensatie<sup>2</sup> plaats te vinden. Aangezien over deze watercompensatie nog geen afspra-

---

<sup>2</sup> Hoogheemraadschap Rijnland, Advies plaatsen van een damwand en versmallen van een watgang ten behoeve van uitbreiding Vergeer, 12.47337, Leiden, 17 juli 2012

ken zijn gemaakt, is dit pas toegestaan als gebruik is gemaakt van een in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

#### *Kunstwerken*

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.

De riolering in het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel (gescheiden stelsel). Het woongebied Kaagjesland e.o. is voorzien van een gemengd stelsel. Beide stelsels lozen in het pompemaal aan de Van de Veldestraat. Van daaruit wordt het afvalwater door middel van een persleiding afgevoerd naar het rioolemaal aan de Middelburgseweg. Ditemaal is in eigendom en beheer van Rijnland. Vanaf het pompemaal aan de Middelburgseweg is het afvoerstelsel van Rijnland. Tussen Middelburgseweg en Van der Veldestraat is het afvoerstelsel van de gemeente.

#### *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:

- het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- 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;
- ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en

- 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.

#### *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 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*

De waterkering tussen de polders Reeuwijk en Middelburg ligt dwars door de kern. Langs de Reewal is deze situatie minder duidelijk. In het verleden was de Reewal de waterkering van de Polder Reeuwijk. Omdat de Reewal te laag is komen te liggen, is deze situatie nu anders. De oostelijke weg berm van de Reewal functioneert nu als waterkering van de polder Reeuwijk. Deze wegberm dient dan ook steeds op voldoende waterkerende hoogte gehouden te worden. Bij de aansluiting van bruggen en dammen is dit een aandachtspunt. Zowel de oostelijke wegberm van de Reewal als ook de Ringdijk van de polder Middelburg zijn op de verbeelding aangegeven als waterkering.

#### *Watervergunning*

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

#### *Procedure*

Volgens de procedure van de watertoets is de planvorming waterstudie in concept voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft hierop op 20 april 2011 gereageerd en daarbij een aantal aanpassingsvoorstellen gedaan. Deze zijn in deze paragraaf verwerkt.

#### 4.7. 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 verband met de regelgeving uit het oogpunt van natuurbescherming is een Natuurtoets<sup>3</sup> uitgevoerd. Omdat het plangebied voor Reesvelt II nadat deze natuurtoets was uitgevoerd is gewijzigd, is vervolgens een aanvulling op die natuurtoets<sup>4</sup> gemaakt.

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten beschermde natuurgebieden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemeen beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet) en streng beschermde soorten (tabel 2 en tabel 3 Flora- en faunawet). De verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet hebben betrekking op het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- of plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen.

In het geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt voor de algemeen beschermde soorten uit tabel 1 een vrijstelling. Er is voor het verontrusten van deze soorten geen ontheffing nodig. Wel dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. Voor tabel 2 en tabel 3 soorten dient in het geval van overtreding van de verbodsbepalingen een ontheffing aangevraagd te worden en dienen mitigerende dan wel compenserende maatregelen te worden genomen. Daarnaast bestaat voor tabel 2 soorten de mogelijkheid om, in bepaalde situaties, te werken aan de hand van een goedgekeurde gedragscode, waardoor een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is. Een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna is dan ook altijd noodzakelijk voor het uitvoeren van ruimtelijke inrichtings- of ontwikkelingsmaatregelen.

In het plangebied komt de Kleine modderkruiper (tabel 2) voor. Bij ingrepen die schade veroorzaken aan de soort, is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Vrijstelling is mogelijk indien gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode (bijvoorbeeld Unie van Waterschappen, 2006). Om te kunnen aantonen dat er volgens een gedragscode wordt gewerkt, dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Hierin staan alle werkzaamheden beschreven. Dit ecologische werkprotocol dient door de betrokken uitvoerder te worden ondertekend. Tijdens het verrichten van de werkzaamheden is het ecologisch werkprotocol op locatie aanwezig. Het werken volgens een gedragscode vereist een goede documentatie, die tevens dient als 'bewijslast'. De werkzaamheden dienen onder toezicht van een 'ter zake deskundige' te worden uitgevoerd. Indien er niet wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode dient een ontheffing te worden aangevraagd. Het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen maken daarvan deel uit.

---

<sup>3</sup> Watersnip Advies, Natuurtoets Reesvelt 2, 09A013, Reeuwijk, juli 2009

<sup>4</sup> Watersnip Advies, Aanvulling op Natuurtoets Reesvelt 2, betreft aanpassing plangebied met locatie 'e', 09A013, Reeuwijk, 20 mei 2010

Daarnaast komen de tabel 3-soorten Bittervoorn en Groen glazenmaker in het plangebied voor. Voor de soort Bittervoorn is bij ingrepen die schade veroorzaken aan de soort, het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Indien de waterpartijen na de bouwwerkzaamheden weer worden aangebracht, zijn mitigerende en compenserende maatregelen niet nodig. De Groene glazenmaker gebruikt de oevers van de sloten als foera-geergebied. Vanwege het ontbreken van voortplantingsbiotoop van de Groene glazenmaker in het plangebied, is hiervoor geen ontheffing nodig volgens de Flora- en faunawet.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Het gaat hier echter om soorten waarvan het nest niet valt onder artikel 11 van deze wet. Dit betekent dat de nesten van deze vogels alleen tijdens het broedseizoen beschermd zijn. Daarbij dient voor ogen gehouden te worden dat de Flora- en faunawet geen standaardperiode hanteert voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien bij aanvang van de werkzaamheden een bewoond nest aangetroffen wordt, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een inspectie uitgevoerd te worden door een ter zake deskundige ten aanzien van broedende vogels.

De Grutto is een soort die voorkomt op de Rode Lijst. Voor de Grutto is bij ruimtelijke ingrepen die schade veroorzaken aan de soort en het leefgebied compensatie van het leefgebied noodzakelijk op basis van het Provinciaal compensatiebeginsel. In het aangrenzende veenweiden-gebied zijn territorium-indicerende Grutto's waargenomen. Ook is jong-indicerend gedrag waargenomen. Gezien het veelvuldig voorkomen en het gedrag van de grutto's is het duidelijk dat het veenweidegebied in dit polderblok nabij de uitbreiding van de woonwijk van belang is voor de voortplanting van Grutto's. Daarom dient een vergunningaanvraag bij Provincie Zuid-Holland te worden ingediend. In een compensatieplan worden compenserende maatregelen beschreven ter compensatie van de aangebrachte schade.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Uiteraard biedt het plan beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, zoals uitbreiding van erfbebouwing en dergelijke. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze eventuele toekomstige ontwikkelingen kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden. Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten. De Flora- en faunawet zal, indien de vereiste maatregelen worden genomen, de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Initiatiefnemers moeten wel voorafgaand aan de aanvraag van een omgevingsvergunning een natuurtoets uitvoeren. Vooral bij sloopmeldingen, renovatie en nieuwbouw moet de gemeente beoordelen of beschermde soorten (met name vogels, vissen en vleermuizen) geschaad kunnen worden.

Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur. In dat kader zijn derhalve geen maatregelen noodzakelijk. De bescherming van Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Tevens regelt deze wet de bescherming van be-



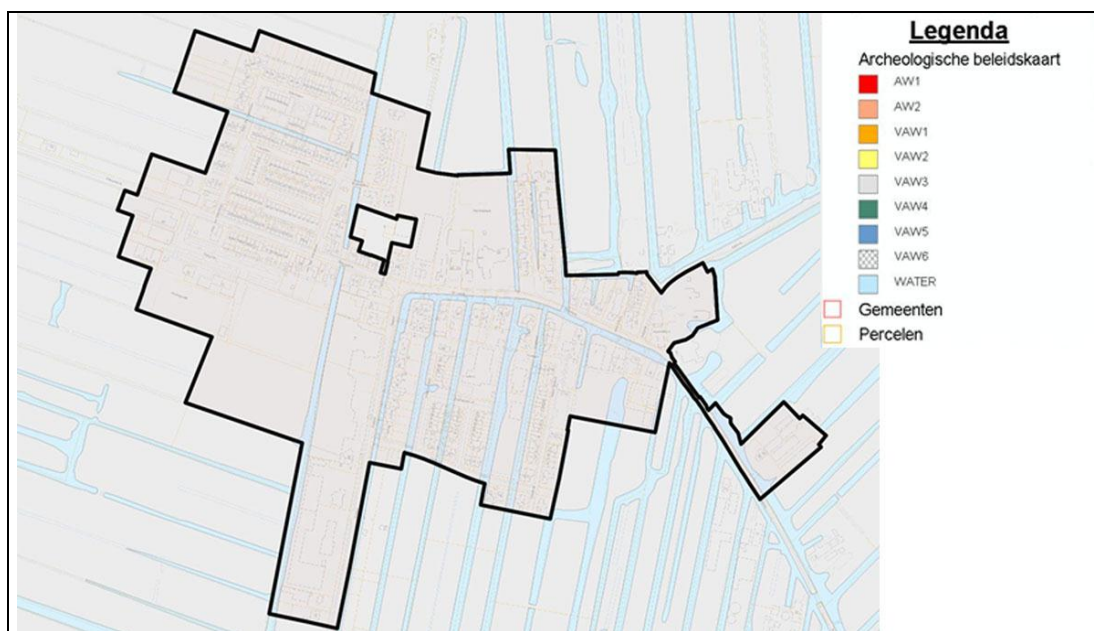
schermde Natuurmonumenten en Wetlands. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde natuurmonumenten, wetlands of met Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in de omgeving.

#### 4.8. 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.

Afbeelding 7: Fragment Archeologische beleidskaart gemeente Bodegraven Reeuwijk.



De omgevingsdienst heeft om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde binnen het gehele plangebied de volgende bronnen geraadpleegd:

- de Kadernota Erfgoed, Verleden vitaal in het heden (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2012), met de daarbij behorende gemeentelijke verwachtingen- en beleidskaart;

- het Archeologisch Informatie Systeem II (Archis2) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Volgens de verwachtingenkaart en de beleidsadvieskaart geldt er voor Reeuwijk-Dorp voor het gehele plangebied een Lage archeologische verwachting (VAW 3). De bodem is opgebouwd uit een dik pakket komafzettingen (klei en veen; VAW3) en zijn van oudsher altijd zeer nat geweest. De kans op het aantreffen van archeologische (bewonings)resten vanaf de late prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen in en op deze afzettingen wordt gering geacht. Ook volgens het Archeologisch Informatie Systeem zijn binnen het plangebied geen archeologische waarden bekend.

Op basis van de lage archeologische verwachtingswaarde VAW 3 is archeologisch onderzoek verplicht bij plangebieden met een oppervlak gelijk of groter dan 25.000 m<sup>2</sup> en bodemingrepen vanaf 0,4 m beneden maaiveld. Voor de ontwikkelingen (Dorpsstraat 9 en het dempen van de sloot achter Vergeer) gelden er op voorhand geen belemmeringen van archeologische aard. Derhalve wordt geadviseerd geen dubbelbestemming waarde archeologie op te nemen.

Indien bij de uitvoering van grondwerkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht. In de praktijk kunnen meldingen van vondsten ook bij de bevoegde overheid, de gemeente, gedaan worden.

#### **4.9. Kabels en leidingen**

Tussen het gemaal aan de Van de Veldestraat en de Middelburgseweg ligt een persriool. Deze is op de verbeelding opgenomen. Voor het overige liggen er in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen.

#### **4.10. Bedrijvigheid**

##### *Algemeen*

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. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. 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. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst  
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype  
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

**Afbeelding 8: Omgevingstype.**

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

Verspreid door het dorp is een aantal bedrijven aanwezig. Deze bestaande situatie is als gegeven gehanteerd voor het toekennen van de bestemmingen. De horecagelegenheden hebben de bestemming "Horeca" en het kantoorgebouw aan de Dorpsweg 26 heeft de bestemming "Kantoor". Alle overige bedrijven en de nutsvoorzieningen hebben de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming zijn bedrijven in categorie 1 (= bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken) en in categorie 2 (= bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies) als recht toegestaan.

In het plangebied komt een aantal bedrijven voor in milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1 (zie bijlage 1). Dit zijn bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd en/of verzamelwegen). Voor deze bedrijven is een maatbestemming opgenomen. In categorie 3.1 betreft dit een siersmederij en een schoonmaakbedrijf aan het Kaagplein, een slachterij aan het Kaagjesland 10 en de gekoelde kaasopslag aan Dorpsweg 7. Deze bedrijven hebben op de verbeelding een aparte aanduiding gekregen zodat deze bedrijven hun activiteiten mogen voortzetten en in beperkte mate uitbreiden. Na bedrijfsbeëindiging van die bedrijven mogen zich alleen bedrijven uit de ter plaatse aangegeven categorie vestigen en bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten".

Het kaasbewerkingsbedrijf en het staalstraalbedrijf aan de Reewal, die al decennia in Reeuwijk-Dorp zijn gevestigd, behoren respectievelijk tot categorie 3.2 en 4.1. Op de verbeelding is hiervoor een interne zonering aangegeven met het oog op de bestaande woonbebouwing aan de overzijde van de Reewal. Met name voor het kaasverwerkingsbedrijf betekent dit dat er direct tegenover die woningen minder milieubelastende activiteiten zijn toegestaan. Gelet op de diversiteit aan functies in de nabije omgeving, waar onder meer woningen, horeca, winkels en bedrijven zijn gevestigd, wordt dit gebied overigens gekenmerkt als gemengd gebied. Derhalve zijn de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd.

#### **4.11. Vormvrije mer-beoordeling**

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

## **5. Juridische planbeschrijving**

### **5.1. Algemeen**

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan en bij de "Standaardtekst regels/voorschriften bestemmingsplan" van de gemeenten Reeuwijk en Bodegraven.

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.

### **5.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.ReeuwijkDorp-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0595-12-P01). De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **5.3. Plansystematiek**

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan, dan wel nadere eisen te stellen.

### **5.4. Regels**

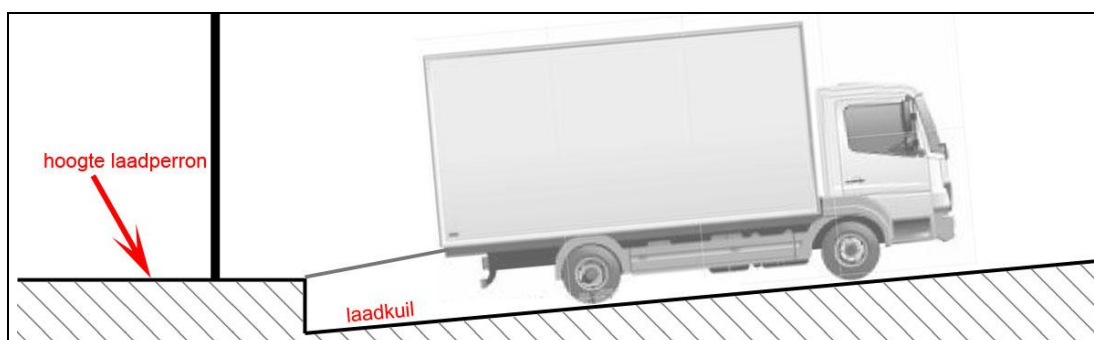
De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

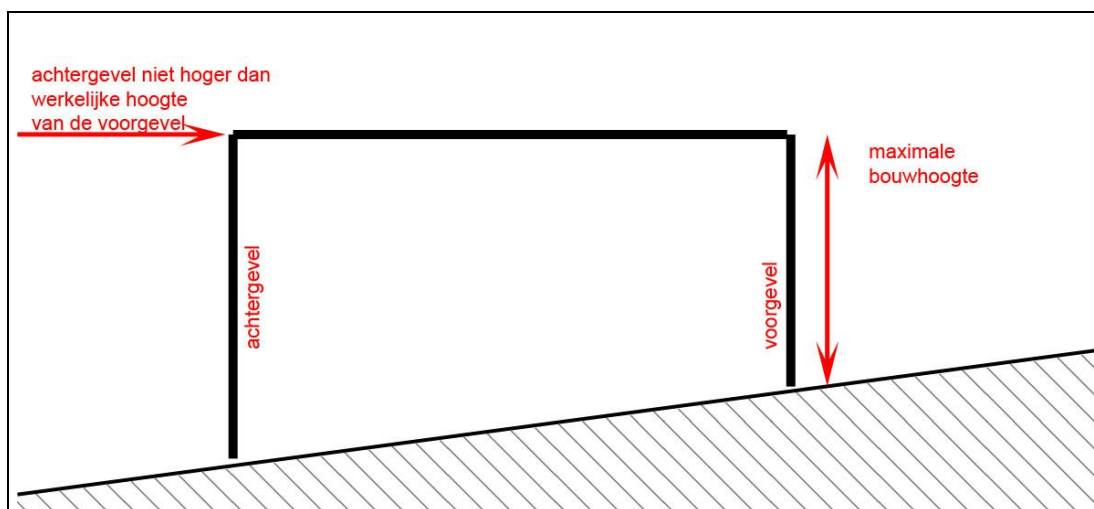
#### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2). Gelet op de laadkuiten van Vergeer Holland aan de Reewal en het hoogteverschil van de bebouwing aan de westzijde van de Reewal is de definitie voor het peil aangepast ten opzichte van de standaarddefinitie in het gemeentelijk handboek. Ter verduidelijking is dit in respectievelijk afbeelding 9 en afbeelding 10 geïllustreerd. Indien het maaiveld aan de voor- en achterzijde van een gebouw niet even hoog ligt, wordt voor de bepaling van de goot- en bouwhoogte uitgegaan van het peil ter plaatse van de voorgevel. In voorkomende gevallen wordt daarbij gemeten vanaf de hoogte van het laadperron.

**Afbeelding 9: Wijze van meten laadkuil.**



**Afbeelding 10: Wijze van meten hoogteverschil voor- en achtergevel.**



### *Bestemmingsregels*

In het plangebied ligt een aantal agrarische percelen. Deze gronden hebben de bestemming "Agrarisch". Op deze gronden zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen toegestaan met een hoogte van maximaal 1 meter. Voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) vereist. Voor de parkeerplaats aan de Reewal is een aanduiding 'parkeerterrein' aangegeven.

De bedrijven in het plangebied hebben de bestemming "Bedrijf". Bedrijven voor zover deze behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn als recht toegestaan. Omdat alle bedrijvigheid in de nabijheid van woningen is gesitueerd, zijn bedrijven die tot een hogere categorie behoren door middel van een aanduiding op de kaart aangegeven (zie paragraaf 4.10). Uitsluitend waar dit door middel van aanduiding op de kaart is aangegeven, is een bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bedrijfswoningen is het ook toegestaan om een niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroep of bedrijf uit te oefenen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan om publieksgerichte activiteiten toe te staan als er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is. De maximum inhoudsmaat van een bedrijfswoning bedraagt 650 m<sup>3</sup>. Op die inhoudsmaat is een uitzondering gemaakt voor het perceel Dorpsweg 28. Voor de bedrijfswoning op dit adres geldt een maximum vloeroppervlakte van 260 m<sup>2</sup>. Het pand is een Rijksmonument met plafonds op 4,5 meter hoog. Door een inhoudsmaat te hanteren, zou de bewoner te veel in zijn mogelijkheden worden beperkt. Vanwege dit monumentale karakter en de grote variatie in hoogten bij dit pand, is in tegenstelling tot voor andere gebouwen ook geen goot- en bouwhoogte op de verbeelding opgenomen, maar is bepaald dat de hoogte van de bestaande bebouwing niet mag worden vergroot. Dit geldt eveneens voor het kantoorpand aan de Dorpsweg 26 en de beide kerken en de daarbij behorende woningen. Detailhandel is voor zover dit een ondersteunend en ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsuitoefening toegestaan. Deze zogenaamde ondersteunende detailhandel is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 125 m<sup>2</sup> tot een maximum van 25% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte. Opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan. Op de gronden buiten het bouwvlak, zijn slechts bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Daarnaast is, ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit, opslag van goederen aan een stapelhoogte gebonden van ten hoogste 3 meter. Overigens is opslag uitsluitend toegestaan op de gronden die achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing liggen.

De bestaande winkels hebben de bestemming "Detailhandel". Aan het Kaagjesland 4-8 zijn woningen boven die winkels toegestaan. Volumineuze detailhandel is niet toegestaan. Omdat het appartementen betreft zonder eigen parkeergelegenheid zijn uitsluitend niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen of bedrijven toegestaan.

Beeld- of structuurbepalend openbaar groen heeft de bestemming "Groen". Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn of te realiseren als plantsoenen, taluds, bermen en voet- en fietspaden.



In het plangebied zijn aan de Nieuwdorperweg en de Dorpsweg twee horeca-inrichtingen aanwezig: Gasterij Vergeer en een restaurant. Deze bedrijven hebben de bestemming "Horeca". Gasterij Vergeer kent reguliere zalenverhuur ten behoeve van feesten en evenementen. De toelaatbaarheid voor de horeca-activiteiten in het plangebied wordt afgestemd op de gevoelige bestemmingen in de omgeving. Op basis hiervan kunnen horeca-activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten worden toegestaan. Elk hiervoor genoemd horecabedrijf is voorzien van een passende categorie. Voor de woningen boven Gasterij Vergeer is een aanduiding 'wonen' opgenomen. De regeling hiervoor is vergelijkbaar met de woningen in de bestemming "Detailhandel". Voor de aanwezige bedrijfswoning is de regeling vergelijkbaar met de bedrijfswoningen in de bestemming "Bedrijven".

Het softwarehuis aan de Dorpsweg 26 heeft de bestemming "Kantoor". De twee in het plangebied aanwezige kerken, het dorps huis, de school, de clubgebouwen van de scouting en tafeltennisvereniging en de begraafplaats hebben de bestemming "Maatschappelijk". Ook in de bij de kerken behorende woningen (pastorieën) is het toegestaan om een niet-publieksgericht aanhuis-gebonden beroep of bedrijf uit te oefenen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan om publieksgerichte activiteiten toe te staan als er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is.

De sportvelden en accommodatie van de voetbalvereniging RVC'33 hebben de bestemming "Sport". De parkeervoorzieningen liggen op het Kaagplein en zijn vanwege hun functie bestemd als "Verkeer".

De bestemming "Tuin" ligt op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan. Deze gronden liggen in het algemeen aan de voorzijde van de woning.

Wegen hebben de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, het verzamelen van huisvuil, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen en dergelijke.

Waterpartijen, structuurbepalende watergangen en locaties van belang voor de waterberging, zijn bestemd voor "Water". Binnen die bestemming zijn watergerelateerde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, keermuren, dammen, duikers, aanlegsteigers toegestaan. Tussen Dorpsweg 9 en de achterzijde van de percelen aan de Overtoom is naar aanleiding van een overeenkomst tussen gemeente en eigenaar van Dorpsweg 9 door middel van een aanduiding op de verbeelding de bouw van steigers uitgesloten. De bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van demping van een deel van een primaire watergang aan de westzijde van Vergeer Holland aan de Reewal. Demping is pas toegestaan nadat met het Hoogheemraadschap Rijnland bindende afspraken zijn gemaakt over watercompensatie.

De bestemming "Wonen" regelt in hoofdzaak de reeds aanwezige woningbouw. Voor de nieuwe woning aan de Nieuwdorperweg 40-42 die in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling worden gebouwd, zijn enkele specifieke regels toegevoegd. Door middel van een aanduiding is op deze percelen bepaald dat ter plaatse uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd, waarbij de inhoud per woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 650 m<sup>3</sup> bedraagt. Daarnaast is gelet op de ligging in het buitengebied door middel van een afwijkingsregel ook de bouw van een paardenbak op dit perceel mogelijk. Ook de woonbestemming maakt het mogelijk niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen of bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan om publieksgerichte activiteiten toe te staan als er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is. Belangrijk is net als bij de andere bestemmingen dat de woonfunctie van de woning als primaire functie gehandhaafd blijft en dat het vloeroppervlak voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en erfbebouwing, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Gelet op de grotere omvang is ter plaatse van het notaris kantoor aan de Mutsaershof een aanduiding 'praktijkruimte' op de verbeelding aangegeven.

Voor de maatvoering is uitgegaan van de bestaande situatie. Daarop is één uitzondering gemaakt. De karakteristiek van het bebouwingslint langs de Dorpsweg en het Kaagjesland wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan bebouwing. Een van die aspecten die de karakteristiek bepalen is de differentiatie in goothoogte van de individuele panden. Die karakteristiek dient in principe behouden te worden. Gelet op de hedendaagse eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot verdiepingshoogten, is echter besloten bij alle woningen een goothoogte van in ieder geval 4,5 meter toe te staan. Bij woningen die al een hogere goothoogte hebben, is de bestaande hoogte op de verbeelding opgenomen.

Ook is een regeling opgenomen voor het realiseren van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, die mede gebaseerd is op de Nota Erfbebouwing Reeuwijk van december 2002. Ook hiervoor zijn criteria opgenomen. Op de gronden buiten het bouwvlak mogen de gronden achter en deels naast de woning worden gebruikt voor uitbreiding van het hoofdgebouw of voor de bouw van (vrijstaande) bijgebouwen. Het gezamenlijke oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 40% van het bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak bedragen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Tenminste 25 m<sup>2</sup> van die gronden dient altijd onbebouwd en onoverdekt te blijven. Op deze manier worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden. De genoemde 50 m<sup>2</sup> mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlak dat het betrokken erf groter is dan 125 m<sup>2</sup> tot een maximum 80 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat van geen afzonderlijke aan- of uitbouw of bijgebouw het grondoppervlak meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt.

De grens tussen de bestemming "Wonen" en "Tuin" ligt in principe 1 meter achter de voorgevel van de woning (hoofdgebouw). Daar waar al voor deze lijn is gebouwd zijn de betreffende gronden binnen de bestemming Wonen meegenomen.

De afstand tussen hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen dient ten minste 3 meter te bedragen. De afstand tussen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en water dient ten minste 1 meter te bedragen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situatie en afmetingen van andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is ten behoeve van een sa-

menhangend straatbeeld of een goede woonsituatie dan wel ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken of ter bevordering van de verkeersveiligheid.

In de gevel van de Dorpsweg 12, het voormalige kantoor van de Rabobank is nog een geldautomaat aanwezig. Deze is met een aanduiding aangegeven.

Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige planologisch relevante rioolwatertransportleiding is de dubbelbestemming "Leiding" opgenomen. Naast deze bestemming zijn bestemmingen van toepassing. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken. Voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden en werken, geen gebouwen zijnde is een omgevingsvergunningsplicht (aanlegvergunning) opgenomen. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang niet onevenredig wordt geschaad.

Voor de waterkering tussen de polders Reeuwijk en Middelburg die dwars door de kern ligt, geldt een vergelijkbare regeling als voor de rioolpersleiding.

#### *Algemene regels*

In artikel 17 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen (bouwvergunningen), niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 18. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen, de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening en regels met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 19 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

De algemene afwijkingsregels (artikel 20) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan om een woning, aan- of uitbouw of bijgebouw als tijdelijke woonruimte bij een woning ten behoeve van mantelzorg te gebruiken dan wel om een gastenverblijf toe te laten.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 21 ook bevoegd om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, indien dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot. Artikel 21 kent daarnaast een wijzigingsbevoegdheid om op het perceel Dorpsweg 9 in beide vlakken met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' een extra woning mogelijk te maken. De maximale goothoogte en het maximum bebouwingspercentage mogen bij de bouw van het hoofdgebouw niet worden overschreden. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is slechts toegestaan indien:

- de woning aan de zijde van de Dorpsweg met de voorgevel gericht is op die weg;
- uit milieukundig bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor woningbouw;
- aangetoond is dat de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet wordt belemmerd.

In artikel 22 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.9A van de Wet ruimtelijke ordening zal worden gebruikt bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 23 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast is een sloopvergunning opgenomen voor alle rijks- en gemeentelijke monumenten en voor de MIP-panden. Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' opgenomen.

#### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 24). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 25).

## **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. 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 omvat de een wijzigingsbevoegdheid om op het perceel Dorpsweg 9 twee extra woningen te realiseren. De voormalige gemeente Reeuwijk heeft in het kader van de realisatie van Reesvelt 1 met de eigenaar financiële afspraken vastgelegd over de verdeling van de kosten. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan de bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Nieuwdorperweg 40-42 en als compensatie daarvoor de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Met de eigenaren van het percelen is hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten.

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

### **6.2. Inspraak**

De mogelijkheid tot het geven van inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan Reeuwijk Dorp is bekendgemaakt in "De Kijk op Reeuwijk". Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 november 2008 tot en met 24 december 2008 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en is gepubliceerd geweest in dezelfde periode op de gemeentelijke website. De inspraakgelegenheid bestond uit de mogelijkheid om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling te reageren. Tevens is een inloopavond gehouden op 18 november 2008 in gebouw De Ofel te Reeuwijk Dorp. De terinzagelegging heeft geresulteerd in 13 inspraakreacties. Deze reacties zijn in een separate commentaarnota kort samengevat en van commentaar voorzien.

### **6.3. Vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan Reeuwijk-Dorp is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende instanties en personen toegezonden:

1. Ministerie LNV
2. Ministerie Defensie
3. Rijkswaterstaat Zuid-Holland
4. VROM-Inspectie Regio Zuid-West
5. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
6. Provincie Zuid-Holland
7. KPN Telecom

8. N.V. Nederlandse Gasunie, Afdeling Grondzaken
9. Eneco Netbeheer Midden-Holland BV
10. TenneT TSO B.V.
11. Hoogheemraadschap van Rijnland
12. Oasen N.V.
13. Kamer van Koophandel
14. Reeuwijkse Ondernemers Vereniging

De Gasunie, de Kamer van Koophandel Rotterdam, Oasen N.V., de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben een reactie ingediend. Deze zijn in een separate commentaarnota samengevat en beantwoord.

#### **6.4. Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan Reeuwijk Dorp heeft ter inzage gelegen van donderdag 6 december 2012 tot en met woensdag 16 januari 2013. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 14 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat in een separate nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen zijn voorzien van een reactie en hebben op een aantal punten geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



## **Bijlage 1: Bedrijfsinventarisatie**





**Bedrijvenlijst.**

<b>locatie</b>	<b>naam</b>	<b>bedrijfsaard</b>	<b>SBI</b>	<b>Cat.</b>
Dorpsweg 1	Carlo's Trattoria	Restaurants	56101	1
Dorpsweg 7	Th. Vergeer en Zonen B.V.	opslag kaas	4633	3.1
Dorpsweg 13c	Rk basisschool de Bron	Basisschool	852	1
Dorpsweg 13e	Stichting Scouting Reeuwijk	Scouting	-	-
Dorpsweg 20	Het huis met de rode klompjes	Detailhandel	47	1
Dorpsweg 28	H.J.J. Deurloo	Atelier	18129	2
Dorpsweg 32	Gasterij Vergeer	Restaurants	56101	1
Dorpsweg 34	Schildersbedrijf Ballering	Schilderen en glaszetten	4334	2
Dorpsweg 36	Aldi-Markt	Supermarkten	4711	1
Kaagjesland 6 - 10	Slagerij van Meurs V.O.F.	Winkels in vlees en vleeswaren, slachterij	47221	1/ 3.1
Kaagjesland 47	Tuingereedschapcentr. v. Breda	Winkels in ijzerwaren en gereedschappen	47521	2
Kaagjesland 54a	Garage De Hoog	Handel in en reparatie van personenauto's	45112	2
Kaagplein 1	Autobedrijf Arnold Verdonk	Handel in en reparatie van personenauto's	45112	2
Kaagplein 7	Siersmederij Kraan	Vervaardiging van overige producten van metaal n.e.g.	2599	3.1
Kaagplein 11	Schoonmaakbedrijf J.P. Naujoks	Interieurreiniging van gebouwen	8121	3.1
Kaagplein 15	RVC '33	Sportterrein	931	3.1
Reewal 2	Lindhout Reeuwijk	Overig technisch ontwerp en advies	711208	2
Reewal 12	Aannemingsbedrijf P. Heemskerk B.V.	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	4120	2
Reewal 18	Vergeer Holland	Groothandel in zuivelproducten en spijsoliën en -vetten	46331	3.2
Reewal 22h	Straalbedrijf de Groot & Zn.	Oppervlaktebehandeling en bekleding van metaal	2561	3.2/ 4.1

## **Bijlage 2: Onderzoek Nieuwdorperweg 40-42**



