

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Uitwerkingsplan Reesvelt II

Toelichting, regels en analoge verbeelding

26 november 2019

Kenmerk 1901-30-T02
Projectnummer 1901-30

Inhoudsopgave

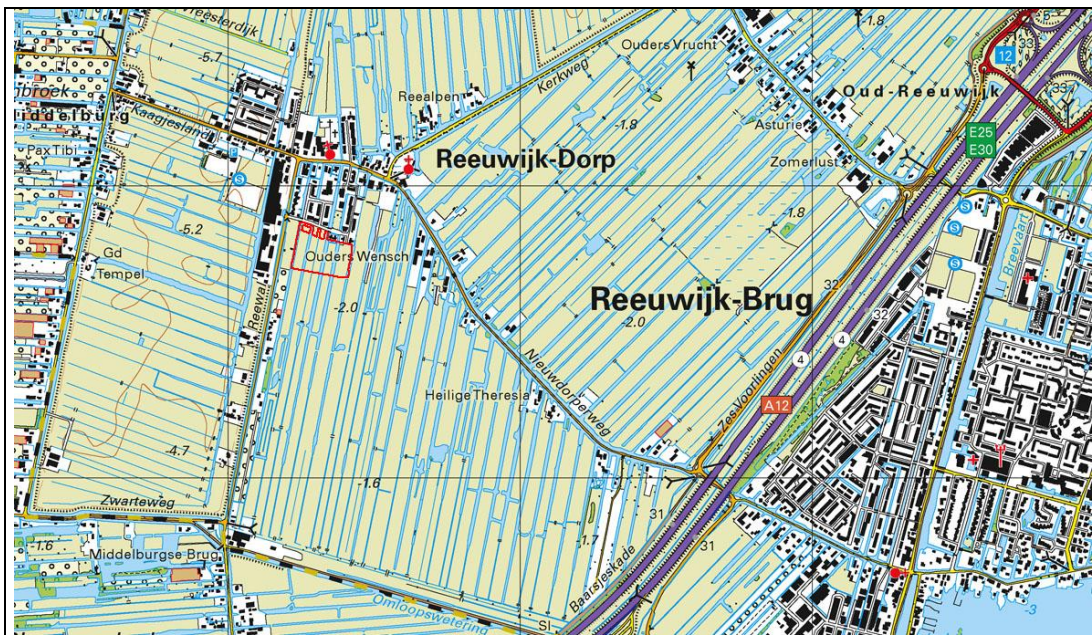
1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	2
	2.1. Bestaande situatie	2
	2.2. Toekomstige situatie	2
3.	Beleid	5
	3.1. Provinciaal beleid	5
	3.2. Regionaal beleid	6
	3.3. Gemeentelijk beleid	8
4.	Haalbaarheid van het plan	11
	4.1. Weidevogelonderzoek	11
	4.2. Overige (milieu)aspecten	12
5.	Juridische planbeschrijving	13
	5.1. Algemeen	13
	5.2. Uitwerkingsplan	13
	5.3. Regels	13
6.	Uitvoerbaarheid	17
	6.1. Economische uitvoerbaarheid	17
	6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

1. Inleiding

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 5 juli 2017 het bestemmingsplan "Reesvelt II" vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen – Uit te werken". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. Binnen deze bestemming is de bouw van woningen toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen.

Het onderhavige plangebied bestaat uit het gehele plangebied van het bestemmingsplan Reesvelt II, met uitzondering van 4 percelen die in dat bestemmingsplan een bestemmingsplan een rechtstreekse bouwtitel hebben. Zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt voor de uit te werken delen een bouwverbod.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Dit uitwerkingsplan maakt de invulling van het rood omliggende gebied in afbeelding 1 mogelijk. In dit uitwerkingsplan is de in het vigerende opgenomen globale bestemming "Wonen – Uit te werken", nader uitgewerkt. Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor de te realiseren woningbouw gegeven. Doel van het plan is het geven van richtlijnen voor de ontwikkeling en het beheer.

Voor onderzoeken naar (milieu)aspecten en voor wat betreft beleid wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan. In deze toelichting zijn derhalve geen hoofdstukken over beleid en onderzoeken opgenomen.

2. Plangebied

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de uitbreidingslocatie Reesvelt I. Het plangebied bestaat uit graslandpercelen, die van elkaar worden gescheiden door sloten.

Langs de noordrand van het plangebied loopt het Reesveld. Dit is één van de buurtontsluitingswegen van Reesvelt 1, die ook als ontsluiting voor het onderhavige plangebied zal worden gebruikt.

Afbeelding 2: Bestaande situatie.



2.2. Toekomstige situatie

De ruimtelijke hoofdopzet van Reesvelt is geïnspireerd op de gebiedseigen structuur van Reeuwijk-Dorp. Het plan wordt gedomineerd door de huidige landschappelijke structuur van de sloten en doorkijken richting het polderlandschap. De waterstructuur blijft grotendeels ongewijzigd. De structuur van doorgaande sloten in noordzuidrichting blijft gehandhaafd waardoor het zicht en relatie met het naastgelegen polderlandschap blijft bestaan. Met bruggen en duikers worden de verbindingen onder het nieuwe lint gerealiseerd. Zoveel mogelijk woningen profiteren van de kwaliteit van het water.

De samenhang met het slagenlandschap in relatie tot de eeuwenoude bewoningsstructuur heeft de keuze bepaald om een nieuw, eigentijds bebouwingslint toe te voegen. Het Reesveld is een nieuw dorpslint dat de ruimtelijke drager van de wijk vormt. Het is tevens de hoofdstructuur voor de afwikkeling van het verkeer. Deze weg heeft een ruim profiel met water waarlangs ruime

kavels zijn gesitueerd (die buiten het plangebied van het onderhavige uitwerkingsplan liggen) en bevat kenmerken die verwijzen naar de bebouwingslinten in de omgeving, zonder dat er sprake is van een reconstructie. Het nieuwe lint mist immers de historische aanleiding die bij het ontstaan van de bestaande bebouwingslinten bepalend is geweest. Het nieuwe lint kan gezien worden als een moderne 'ontginningsbasis' die bewoning van het nieuwe woongebied mogelijk maakt.

Afbeelding 3: Indicatieve toekomstige situatie.



Langs de zuidrand van het plangebied ligt een tweede 'lint': het landschappelijke lint. Dit lint vormt de overgang naar het open polderlandschap. De voornamelijk vrijstaande woningen geven samen met de openheid van de sloten een transparante rand. Het landschappelijke lint krijgt een los karakter met lommerrijke voortuinen, variërende rooilijn en verschillende architectuur.

Het gebied tussen beide linten bestaat uit 3 eilanden. Deze eilanden worden via het Reesveld ontsloten door wegen, die de eilanden onderling koppelen. Het westelijk eiland is het grootste eiland. Op dit eiland wordt een groot deel van het parkeren in het openbaar gebied opgelost in een centrale hof.

In het plangebied worden 36 aaneengebouwde woningen (waarvan 13 sociale huurwoningen), 20 twee-aaneengebouwde woningen en 12 vrijstaande woningen. De woningen bestaan uit voornamelijk twee bouwlagen met een kap; de senioren huurwoningen bestaan uit één bouwlaag met kap.

Binnen het plangebied zijn de volgende parkeernormen van toepassing:

Afbeelding 4: Parkeernormering op basis van indicatieve verkaveling.

Woningtypologie	Parkeernorm per woning	Aantal woningen	Benodigde parkeerplaatsen
Aaneengebouwd – sociale huur	1,6	13	20,8
Aaneengebouwd – overige	1,9	23	43,7
Vrijstaand en twee-aaneen	2,2	32	70,4
Totaal		68	134,9

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

In het plangebied worden 88 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Bij 12 vrijstaande, 10 twee-aaneengebouwde woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen erf met opritten met twee parkeerplaatsen naast elkaar (= 44 parkeerplaatsen) aangelegd. Deze tellen op grond van de Nota Parkeernormen versie 2016 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk volledig mee. Bij 6 twee-aaneengebouwde en 1 rijwoning wordt één parkeerplaats op eigen terrein aangelegd (= 7 parkeerplaatsen). In totaal zijn er derhalve 51 parkeerplaatsen op eigen erf. Derhalve omvat het plangebied 139 parkeerplaatsen en wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

3. **Beleid**

3.1. **Provinciaal beleid**

Visie ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM is sindsdien diverse malen herzien. De laatste herziening is vastgesteld op 30 mei 2018 en in werking getreden op 29 juni 2018.

Met de VRM stuurt de provincie op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is (of beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden);
2. versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
3. versterken ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn met name punt 1 en 3 van belang. De onderhavige locatie ligt aan de rand van het bestaand bebouwd gebied. Binnen de bebouwde kom is onvoldoende ruimte om de woningbehoefte te accommoderen. Bij de vervaardiging van het ruimtelijk concept van Reesvelt is destijds al rekening gehouden met de onderhavige afronding. Die zorgvuldige afronding richting het aangrenzende polderlandschap, draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de overgang tussen dorp en landelijk gebied.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is een onderdeel van de VRM en stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Het gaat daarbij met name om onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang hiervoor. Op grond van artikel 2.2.1, lid 1 van de verordening kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen, te weten inpassing, aanpassing en transformatie. De onderhavige ontwikkeling wordt gerealiseerd in bestaande woonwijk, waardoor er in dit geval sprake is van inpassing. Inpassing betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan

de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

3.2. Regionaal beleid

Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019

De gemeenten van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland hebben in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019 vastgelegd hoe zij vorm geven aan de samenwerking rond wonen. De navolgende afspraken zijn richtinggevend voor hoe de gemeente omgaat met haar lokale woningbouwprogramma tot 2020.

- Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.
- Elke gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten uit haar woningbouwprogramma 2012-2019 uit.
- Gemeenten kunnen projecten uitwisselen, mits dit past binnen de opgegeven capaciteit van urgente woningproductie 2012-2019 en de projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in buitengebied bevinden en geen binnenstedelijk groen doen opheffen.
- Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoefteonderzoeken.
- Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
- Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus.
- Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.

Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan de woningvraag in Reeuwijk-Dorp voor diverse doelgroepen waaraan in Reeuwijk-Dorp behoefte is. De ontwikkeling van Reesvelt II is door de regio afgestemd. De planontwikkeling is in overeenstemming met regionaal gemaakte afspraken, waarmee de provincie heeft ingestemd.

Woningbehoefteramingen WBR2016 en BP2016

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juni 2016 de woningbehoefteramingen volgens de woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) en de bevolkingsprognose 2016 (BP2016) bekend gemaakt. De geraamde woningbehoefte is fors gestegen ten opzichte van de ramingen volgens de WBR2013 en de BP2013. Hiervoor zijn twee belangrijke oorzaken:

- de instroom van asielmigranten. De provinciale raming volgt hier de nationale raming van CBS volgens welke in de periode 2015-2023 208.000 extra immigranten Nederland binnenkomen. Vanaf 2023 zakt het migratiesaldo volgens de ramingen terug naar het niveau van 2013;

- overloop vanuit Den Haag, Utrecht en Amsterdam. Deze steden kunnen op basis van de huidige bouwprogramma's niet voldoende bouwen om in hun eigen behoefte te voorzien. Daardoor is er een sterke groei van de woningbehoefte in een strook vanuit Den Haag en Utrecht langs de A12 waar ook de regio, waar de gemeente Bodegraven-Reeuwijk onderdeel van uitmaakt, van profiteert. Deze potentiële overloop betreft vooral de relatief lagere inkomensgroepen: door de sterke groei van het aantal éénpersoonshuishoudens groeit het aantal éénverdieners relatief sterk ten opzicht van het aantal tweeverdieners.

Bodegraven-Reeuwijk profiteert, als gevolg van de ligging aan de A12, N11 en de spoorlijn, van de overloop vanuit Den Haag en Utrecht. De woningbehoefteramingen zijn volgens de WBR2016 en de BP2016 voor de gemeente fors hoger dan die volgens de WBR2013 en de BP2013. De prognoses zijn vergeleken in afbeelding 5.

Afbeelding 5: Vergelijking prognose 2013-2016.

	WBR			BP			Bandbreedte woningbehoefte		
	2013	2016	Vershil 2016-2013	2013	2016	Vershil 2016-2013	2013	2016	Vershil bovengrens 2016-2013
2015-2019	606	752	146	399	1050	651	399-606	752-1.050	444
2020-2024	505	591	86	516	744	228	505-516	591-744	228
<i>Totaal</i>	<i>1.111</i>	<i>1.343</i>	<i>232</i>	<i>915</i>	<i>1.794</i>	<i>879</i>	<i>915-1.111</i>	<i>1.343-1.794</i>	<i>683</i>

Op basis van de afspraken in de regio is de bandbreedte van de woningbehoefte het verschil tussen BP en de WBR. In de laatste kolommen van afbeelding 5 is dit in beeld gebracht. Volgens de ramingen uit 2013 is de behoefte in Bodegraven-Reeuwijk maximaal 1.111 woningen in de periode 2015-2024. Op basis van de ramingen uit 2016 is dit aantal 1.794 woningen.

Woningbouwprogramma

In het meest actuele, eind juni door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk vastgestelde woningbouwprogramma, is voor de periode 2015-2024 een productie voorzien van 1.724 woningen. Dit betreft projecten groter dan 10 woningen. In dit programma is rekening gehouden met de realisatie van Reesvelt II in de periode 2015-2024.

Conclusie

Over de hele periode 2015-2024 ligt het gemeentelijk woningbouwprogramma (1.724 woningen) onder de (maximale) woningbehoefteraming (1.794 woningen). Daarmee past de realisatie van Reesvelt II kwantitatief binnen de ladder van duurzame verstedelijking.

Ook kwalitatief sluit de realisatie aan op de woningbehoefteramingen. De provincie geeft aan dat er vooral behoefte is aan relatief goedkope woningen. In de plannen voor Reesvelt II is

voorzien in 20% sociale huurwoningen. Daarmee is een belangrijk deel van het programma betaalbaar.

3.3. Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied is op 5 juli 2017 het bestemmingsplan "Reesvelt II" door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. Het plangebied is bestemd voor "Wonen – Uit te werken". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied.

Binnen deze bestemming is de bouw van maximaal 71 woningen toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 12 meter.

Afbeelding 6: Fragment plankaart Reesvelt II.



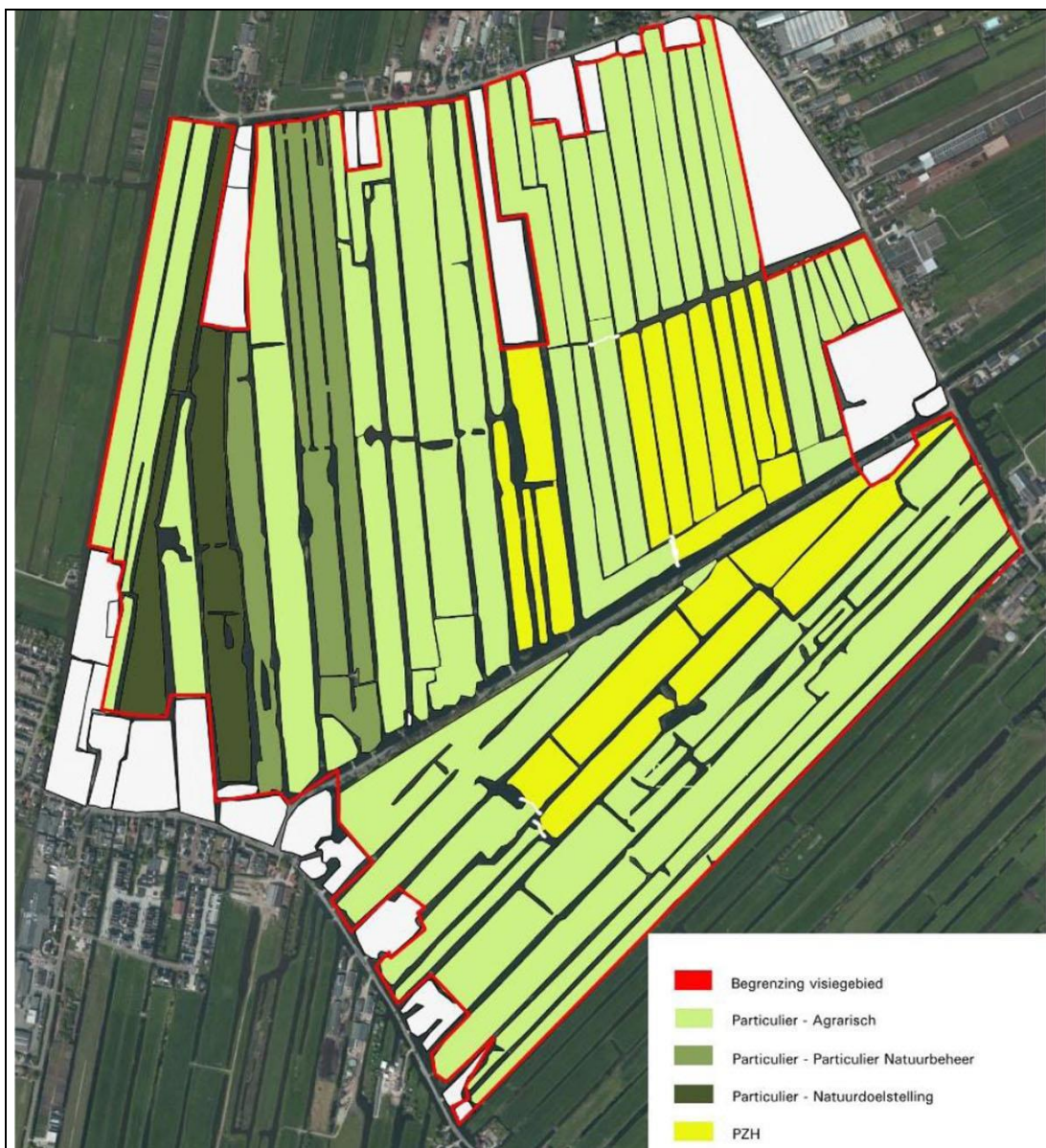
Op de verbeelding zijn structurerende elementen die van belang zijn voor de stedenbouwkundige uitwerking aangegeven. Zo dient ter plaatse van de aanduiding 'water', water te worden

aangelegd en ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' een ontsluitingsweg. Kleine verschuivingen van maximaal 3 meter zijn toegestaan indien dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Woningbouw is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan de planuitwerking ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van weidevogels is uitgevoerd. Indien uit dit ecologisch onderzoek van een ter zake kundige volgt dat er sprake is van significante negatieve effecten op de naast het plangebied gelegen gronden, welke in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn aangeduid als 'Belangrijk Weidevogelgebied', dienen deze negatieve effecten te worden gecompenseerd en dient deze compensatie te worden gewaarborgd.

Ten slotte is in de Algemene aanduidingsregels bepaald dat woningbouw ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' uitsluitend is toegestaan indien het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege de bedrijfsactiviteiten op de gronden met de bestemming "Bedrijf" aan de Reewal nummer 14 tot en met 22b niet meer bedraagt dan 50 dB(A), danwel de gevels van de woningen een minimale gevelwering hebben van 23 dB.

Afbeelding 7: Weidevogel compensatie zoekgebied ten noorden van Reeuwijk-Dorp.



4. Haalbaarheid van het plan

4.1. Weidevogelonderzoek

Begin 2019 is door Watersnip een aanvullend weidevogelonderzoek¹ verricht. Hieruit blijkt dat net ten zuiden en ten zuidoosten van het plangebied in 2018 vier broedparen weidevogels hebben gebroed, waaronder twee kritische soorten namelijk Grutto en Tureluur. Ook de andere twee soorten zijn weidevogels die sterk afnemen en onder druk staan. Het aangetroffen aantal broedparen van vier komt dicht bij het eerder ingeschatte verlies aan aantal broedparen van 3,5. Het minimum aantal te compenseren broedparen bedraagt drie kritische paren (scholekster en Kievit samen één). De broedparen houden ongeveer 180-200 meter afstand aan van de huidige bebouwing. Dit onderbouwt de eerder gehanteerde verstoringsafstand van 200 meter. De nieuwbouw van Reesvelt II heeft daadwerkelijke, aantoonbare significante, negatieve effecten op het belangrijk weidevogelgebied. Door het onderzoek uit 2018 wordt aangetoond dat de omgeving van het plangebied (diepveen, zachte bodem, vochtig, brede sloten, matig intensief gebruik) geschikt is als broedgebied. De verstoringscirkel vanuit de nieuwe woonwijk raakt dus juist aan een kwalitatief goed deel van het belangrijk weidevogelgebied.

In het weidevogel onderzoek wordt daarom geadviseerd de drie broedparen van kritische soorten te compenseren in een vergelijkbaar nat veenweidegebied op korte afstand, namelijk in blok 2 of blok 4 van polder Reeuwijk ter weerszijden van de Kerkweg. In het bijzonder kunnen daarbij de percelen van Provincie Zuid-Holland in beeld komen (zie afbeelding 7).

Op basis van deze gegevens is een aanvullende weidevogelnotitie² opgesteld. Uit deze notitie blijkt dat circa 12,3 hectare van het 'belangrijke weidevogelgebied' binnen de verstoringsafstand rond Reesvelt II ligt, gedeeltelijk zelfs in het projectgebied. De verstoring overlapt echter gedeeltelijk de verstoring als gevolg van nieuwbouwplannen voor een locatie ten zuiden van Dorpsweg 7. Gelet hierop dient voor de realisatie van Reesvelt II een areaal van 10,7 hectare gecompenseerd te worden.

Voor dit oppervlak, dient een compensatieafpraak te worden gemaakt. Voor de compensatie van de verstoring bestaan verschillende mogelijkheden. De meest effectieve optie is de aanleg of ontwikkeling van een vervangend biotoop door de initiatiefnemer in een (bij voorkeur) rechtstreeks aangrenzend projectgebied. Indien dit door gebrek aan ruimte niet haalbaar is, bestaat de mogelijkheid van een financiële bijdrage aan een weidevogelproject elders in de gemeente; wederom bij voorkeur in de nabijheid van het weidevogelgebied. Deze bijdrage kan uit een bedrag bestaan, dat gelijk is aan een langjarige beheervergoeding voor het natuurbeheertype nat weidevogelgrasland.

Om deze vorm van compensatie bestuurlijk en juridisch voldoende te borgen, zal de compensatie met de hiervoor verantwoordelijke provinciale adviseurs worden afgestemd. Vervolgens zal

¹ Watersnip Advies, Effecten van bouw Reesvelt II op weidevogels, 19A015, Reeuwijk, februari 2019

² Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Weidevogelcompensatie Reesvelt II, Bodegraven, 18 april 2019

de compensatieverplichting in een bindend document worden vastgelegd (bijvoorbeeld in de vorm van een anterieure overeenkomst), of dat van gemeentezijde een bindende reservering voor weidevogelbeheerprojecten wordt getroffen, die uiterlijk 2020 van start zullen gaan. Doel is in dit geval de ondersteuning van weidevogelbeheerprojecten, die thans voor voormalige EHS-terreinen ten oosten van Reeuwijk-Dorp worden voorbereid. Door deze maatregelen wordt het verlies aan areaal weidevogelgebied afdoende gecompenseerd.

4.2. Overige (milieu)aspecten

De uitgangspunten met betrekking tot de overige (milieu)aspecten zoals wegverkeerlawaaai, archeologie, water, lucht en verkeer zijn al beoordeeld bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan. Destijds is geconstateerd dat wonen past in een goede ruimtelijke ordening.'

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

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

Het vigerende bestemmingsplan kent naast de uit te werken bestemmingen ook een gedetailleerde bestemming "Wonen". In het voorliggende uitwerkingsplan is -indien mogelijk- die bestemming overgenomen uit het bestemmingsplan. De overige bestemmingen zijn in hoofdlijnen overgenomen uit het bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp, dat onder meer voor Reesvelt I van toepassing is. Voor zover nodig zijn deze vervolgens aangepast naar aanleiding van nieuwe regelgeving of aangevuld uit gebiedsspecifieke overwegingen. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast.

5.2. Uitwerkingsplan

Het digitale Uitwerkingsplan Reesvelt II is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.ReesveltII-UP80) met bijbehorende regels. Dit uitwerkingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden 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 uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-30-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Ten behoeve van de leesbaarheid bevat het onderhavige uitwerkingsplan alle relevante inleidende en algemene regels.

5.3. Regels

De regels van het voorliggende uitwerkingsplan 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).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de gedetailleerde bestemmingen Groen (artikel 3), Tuin (artikel 4), Verkeer (artikel 5), Water (artikel 6) en Wonen (artikel 7). De bestemmingen zijn inhoudelijk overgenomen uit het bestemmingsplan.

De uitgeefbare gronden hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". In de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de woning dient te worden gebouwd. Door middel van een aanduiding is de woningtypologie aangegeven.

Voor de maatvoering van de woningen is uitgegaan van woningen die bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De regeling voor het realiseren van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op het bestemmingsplan Reeuwijk-Dorp. 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 m². Tenminste 25 m² van die gronden dient altijd onbebouwd en onoverdekt te blijven. Op deze manier worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden. De genoemde 50 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlak dat het betrokken erf groter is dan 125 m² tot een maximum 80 m², met dien verstande dat van geen afzonderlijke aan- of uitbouw of bijgebouw het grondoppervlak meer dan 50 m² bedraagt.

De afstand van een vrijstaande woning en van de niet aaneengebouwde zijde van een twee-aaneengebouwde woning mag in principe niet minder dan 3 meter bedragen. In bepaalde gevallen is die afstand in het indicatieve stedenbouwkundig plan korter. Op de verbeelding is in die gevallen een aanduiding aangegeven die bepaalt dat die kortere afstand toegestaan is, met dien verstande dat de afstand niet minder mag bedragen dan de kortste afstand van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot die perceelsgrens. Het oorspronkelijke hoofdgebouw is daarbij gedefinieerd als het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende omgevingsvergunning of een ander oudtijds verworven recht.

Aan de polderzijde is met het oog op een geleidelijke overgang tussen woonwijk en polder op de verbeelding een strook grond van 3 meter aangegeven waar aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitgesloten. Door deze regeling wordt ook het gebruik van vergunningvrije gebouwen uitgesloten. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het*

vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoel-einden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen." In dit geval is van die mogelijkheid gebruik gemaakt gelet op de geleidelijke overgang tussen woonwijk en polder sprake van een planologische inperking van de bebouwingmogelijkheden langs de zuidrand van het plangebied. Die beperkingen die hiermee worden gesteld, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van het Bor en dat geen vergunningvrije gebouwen mogen worden gerealiseerd.

In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de woningen en de bijgebouwen. Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan.

Het openbaar gebied heeft de bestemming "Verkeer", een aantal grotere groenstroken de bestemming "Groen" en de watergangen hebben de bestemming "Water".

Algemene regels

In artikel 8 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 9. 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 10 omvatten daarom -overeenkomstig het bestemmingsplan- 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 11) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, overschrijding van bouwgrenzen en voor de bouwhoogte van andere bouwwerken. Daarnaast kan het gebruik voor mantelzorg en gastenverblijven door middel van afwijkingsbevoegdheden worden toegestaan.

Artikel 12 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het uitwerkingsplan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

Het plan wordt gerealiseerd door Vergeer Planontwikkeling B.V. en VosPlan Vastgoedontwikkeling. Uit de (globale) exploitatieberekeningen van deze ontwikkelaars blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met beide partijen. In deze exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het uitwerkingsplan heeft vanaf 8 augustus 2019 tot en met 18 september 2019 als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens die periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze had betrekking op een feitelijke handeling (bouwrijp maken) en niet op het planologische kader van het onderhavige uitwerkingsplan. Naar aanleiding van die zienswijze is hierop schriftelijk gereageerd. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het uitwerkingsplan.

Bij nadere uitwerking van de verkavelingsopzet bleek dat het gewenst was om het uitwerkingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen en bij twee percelen langs de zuidwestrand van het plangebied de bestemming "Tuin" ten gunste van de bestemming "Wonen", waardoor grotere achtertuinen kunnen worden gerealiseerd.