

-1- 731.212

bestemming plan Reeuwijk - brug - west
- raadsbesluit 29 augustus 1994
- bezwaarschriften ontwerp + reacties

fedeeltelik 99 BS da 18 april 1995

95 976



Gemeente Reeuwijk
Periode 1989-1998
Nr. 483

~~1504~~

MIDDEN-WEST / DORDRECHT

3-042-0030



Provinciehuis
Prinses Beatrixlaan 15
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
Telefoon 070 441 66 11



Provincie Zuid-Holland
Gedeputeerde Staten

Burgemeester en wethouders
van REEUWIJK

Dienst : Ruimte en Groen Ons kenmerk : DRG/ARB/95405B
Afdeling : Ruimtelijk Beheer Uw kenmerk : B&R/809
Contactpersoon: I. Vermeulen
Doorkiesnummer: (070) 4416917 Bijlagen : div.
Telefax : (070) 4417813

Onderwerp : art. 28 WRO; bestem- 's-Gravenhage, 18 april 1995
 mingsplan "Reeuwijk-
 Brug West"

Geacht college,

Hierbij zenden wij u toe - mede ten behoeve van de raad - twee exemplaren van ons besluit van 18 april 1995, nr. DRG/ARB/95405A, tot gedeeltelijke goedkeuring van bovengenoemd bestemmingsplan. Deze toezending dient tevens te worden beschouwd als de in artikel 28, lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedoelde bekendmaking. Onzerzijds gewaarmerkt gaan hierbij twee sets van de planstukken. Tevens gaan hierbij enkele niet gewaarmerkte plansets retour.

Hoogachtend,

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

J.P. Hopman,
griffier der staten

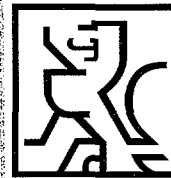
Verzonden:

20 APR. 1995

K:\num3\95405B\car

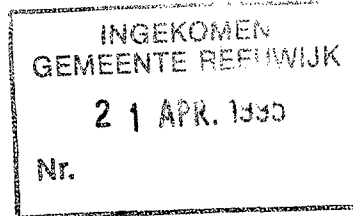
Provinciehuis
Prinses Beatrixlaan 15
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
Telefoon 070 441 66 11

par.					
datum	2/4		2/4		
Burg.					
Weth.					
Secr.					
B & W					
Raad					
Amending					BEUR



Provincie Zuid-Holland
Gedeputeerde Staten

De heer ir. J.C. Schalkwijk
Kattensingel 17
2801 CA GOUDA



*Bijlagen
NAAK B. ENR.*

Dienst : Ruimte en Groen Ons kenmerk : DRG/ARB/95405A
Afdeling : Ruimtelijk Beheer
Contactpersoon: I. Vermeulen Bijlagen :
Doorkiesnummer: (070) 4416917
Telefax : (070) 4417813 's-Gravenhage, 18 april 1995

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN "REEUWIJK-BRUG WEST", GEMEENTE REEUWIJK

I. Inleiding

Bij brief van 27 september 1994 zonden burgemeester en wethouders van Reeuwijk ons ter goedkeuring het door de raad van die gemeente op 29 augustus 1994 vastgestelde bestemmingsplan Reeuwijk-Brug West, bestaande uit een kaart en uit voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het plan is behandeld in de vergadering van de provinciale planologische commissie van 16 maart 1995.

II. Inhoud

Het plan betreft het westelijk deel van de kern en omvat globaal de gronden tussen de rijksweg A 12 en de Breevaart. Het karakter van het plan is grotendeels conserverend; in een tweetal gevallen wordt via wijziging ex artikel 11 WRO een nieuwe ontwikkeling (bedrijven, wonen, recreatie) mogelijk gemaakt.

III. Beoordeling plan

Behoudens hetgeen wij hierna naar aanleiding van de ingediende bedenkingen overwegen ontmoet het plan bij ons geen bezwaren.

IV. Bedenkingen

Het vastgestelde plan heeft met ingang van 23 september 1994 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn bij ons college bedenkingen ingediend door:

1. de heer ir. J.C. Schalkwijk, Kattensingel 17, 2801 CA Gouda, namens de heer J.P. de Vos en Burgland Vastgoed BV;

K:\num3\95405A\car

2. de heer C. van de Ven, Orchislaan 1 te Reeuwijk.

Reclamanten en de gemeente zijn in de gelegenheid gesteld om op 23 maart 1995 op 09.00 uur hun standpunt ten overstaan van een lid van ons college toe te lichten. Ter zitting is echter niemand verschenen.

V. Ontvankelijkheid

Reclamant 1 heeft zijn thans ingediende bedenkingen, die zijn gericht tegen de eis dat slechts bedrijven worden toegestaan die qua aard, schaal en binding bij Reeuwijk-Brug passen niet eerder bij de raad naar voren gebracht.

Hij kan derhalve niet in zijn bedenkingen worden ontvangen.

Reclamant 2 heeft eerder zijn zienswijze naar voren gebracht en kan dan ook in zijn bedenkingen worden ontvangen.

VI. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Reclamant 2 heeft bezwaar tegen de in artikel 20, lid II, opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarbij de bestemming sierteelt kan worden gewijzigd in bedrijven en wonen. Hij vreest overlast voor zijn tandtechnisch laboratorium tengevolge van eventuele vestiging van grootschalige industrie. Overigens heeft hij geen problemen met het door de gemeente gesuggereerde bebouwingsvoorstel voor woningen met praktijkruimte voor fysiotherapie, kantoor aan huis etc.

Wij overwegen naar aanleiding daarvan dat de aard van de toe te laten bedrijven in het plan reeds beperkt is tot categorie 1 en 2 van de in de bijbehorende lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven, waarmee reeds voldoende zeker is gesteld dat geen onaanvaardbare milieuhinder zal optreden. Ook voor het overige zien wij geen aanleiding in de bedenkingen van reclamant om aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid goedkeuring te onthouden.

Wel constateren wij dat in artikel 20 wordt verwezen naar niet op de plankaart voorkomende aanduidingen, zodat onvoldoende objectief vaststaat op welke gebieden de betreffende wijzigingsbevoegdheden betrekking hebben.

Artikel 20, lid I en artikel 20, lid II, sub 1, komen dan ook niet voor goedkeuring in aanmerking.

VII. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. de bedenkingen van reclamant 1 niet-ontvankelijk te verklaren;
2. de bedenkingen van reclamant 2 ongegrond te verklaren;
3. goedkeuring te onthouden aan artikel 20, lid I en artikel 20, lid II, sub 1;
4. het plan voor het overige goed te keuren;
5. het gemeentebestuur - voor zover nodig te wijzen - op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

Ons kenmerk: DRG/ARB/95405A

6. voor wat betreft het beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 28 van die wet;
7. dit besluit te zenden aan:
 - a. burgemeester en wethouders van Reeuwijk;
 - b. de raad van de gemeente Reeuwijk;
 - c. de onder IV genoemde reclamanten;
 - d. de provinciale planologische commissie;
 - e. de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, inspectie West;
 - f. de afdeling Communicatie van de provincie Zuid-Holland.

Hoogachtend,

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



J.P. Hopman,
griffier der staten

Verzonden:

20 APR. 1995

A
Raad 29-8-1994
conform

Punt 7 van de agenda.

Aan de raad.

onderwerp

vaststelling bestemmingsplan
Reeuwijk-Brug West

Reeuwijk, 16 AUG. 1994

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan "Reeuwijk-Brug West" ter vaststelling aan.

Dit plan omvat globaal alle gronden tussen de Breevaart, de A12 en de Nieuwdorperweg en bijna alle gronden die grenzen aan de Zoutmansweg.

Het ontwerp-bestemmingsplan Reeuwijk-Brug West heeft van 5 april tot en met 3 mei 1994 voor iedereen ter visie gelegen. Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen binnen de termijn van de ter visie legging is gebruik gemaakt door:

1. Schalkwijk stedenbouwkundig adviesbureau, namens de heer J.P. de Vos, p/a Kattensingel 17, Gouda;
2. Alpha makelaardij, namens de heer J van de Graaf, p/a Hoge Gouwe 17, Gouda;
3. de heer C. van de Ven, Orchislaan 1, Reeuwijk;
4. J.R.M. Meeuwssen, Groen van Prinstererlaan 31, Reeuwijk;
5. S.J. Oudendag, Van Goghstraat 63, Reeuwijk;
6. J. Looman, John Raedeckersingel 16, Reeuwijk;
7. P.A. Dekker, Raadhuisweg 17, Reeuwijk.

Per zienswijze zal aangegeven worden wat deze inhoudt en hoe deze verwerkt is in het bestemmingsplan.

1. Schalkwijk stedenbouwkundig adviesbureau, namens de heer J.P. de Vos, p/a Kattensingel 17, Gouda

De zienswijze van appellant 1 betreft de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied tussen de A12, de Oud Reeuwijkseweg en de Goudsestraatweg. Per brief van 27 juni j.l. is de eerder ingediende zienswijze d.d. 3 mei 1994 nader genuanceerd.

De heer De Vos is eigenaar van een deel van de gronden. Hij wil zijn auto-exportbedrijf, dat nu gevestigd is aan de Oud Reeuwijkseweg naar het terrein verplaatsen en eventueel het terrein verder ontwikkelen als bedrijfsterrein.

Ten eerste wordt verzocht de mogelijkheden te verruimen voor wat betreft de toegelaten bedrijfsactiviteiten en de bouwhoogte.

Ten tweede wordt er aangegeven dat voor de ontwikkeling wordt gedacht aan bedrijfspanden met kantoorruimten en wordt de mogelijkheid gevraagd voor de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen, zoals bijvoorbeeld watersportartikelen, boten en kantoormeubelen.

In de zienswijze wordt tenslotte aangestipt dat één ontsluiting voor het gehele terrein het meest gewenst wordt geacht, maar gevraagd wordt de mogelijkheid voor een tweede ontsluiting niet bij voorbaat uit te sluiten.

reactie op zienswijze 1

Hieronder zal puntsgewijs een reactie op de zienswijze gegeven worden. Voor wat betreft de toegestane categorieën bedrijven het volgende. Op het bedrijfsterrein Zoutman zijn bedrijven vallende in de categorieën 1, 2 en 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. In de woonwijk Reeuwijk-Brug West zijn alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan, omdat de bedrijfsbestemmingen tussen de woonbebouwing gelegen zijn. Bedrijven die in een hogere categorie vallen zijn als zodanig bestemd. De categorie indeling is op basis van het boekje "Bedrijven en milieuzonering (VNG, 1992)" tot stand gekomen. Voor categorie 3 bedrijven is de aan te houden afstand tot milieugevoelige bestemmingen tussen de 50 en 100 meter. Voor categorie 4 bedrijven geldt een afstandsnorm tussen de 200 en 300 meter. Deze bedrijven zijn dus vaak niet gewenst in een woonwijk.

Binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid is één woonhuis met erfbebouwing aanwezig. In het gebied is verder geen bebouwing aanwezig. Het huis is een milieugevoelige bestemming. Het is niet uitgesloten dat de woonfunctie in de toekomst opgeheven zal worden.

In de commissie voor de ruimtelijke ordening van 7 juli 1994 is gesproken over de bedrijfsactiviteiten. Er waren enige bedenkingen tegen het toelaten van categorie 3 en 4 bedrijven. Hierover het volgende.

De keuze is gemaakt voor een wijzigingsbevoegdheid door de raad van het gebied naar een bestemming Bedrijven en Recreatieve Doeleinden. Bij de wijziging door de raad zal rekening gehouden moeten worden met de randvoorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen van het bestemmingsplan. Het staat de raad vrij nadere nuanceringsaan te brengen.

De randvoorwaarden zijn o.a. de volgende:

- de bedrijfsfunctie moet passen in verband met de milieuzonering ten opzichte van de woonbestemming;
- de bedrijfsfunctie moet passen bij de kern Reeuwijk Brug in verband met schaal, aard en functie (is standaardis van de provincie).

Zonering

Zonering wordt toegepast om milieuhinder te voorkomen voor bijvoorbeeld woonbestemmingen. De VNG heeft een lijst ontwikkeld waarop vrijwel alle functies gerelateerd worden aan een minimaal in acht te nemen afstand. Op het moment dat het bestemmingsplan vastgesteld wordt, geldt de bedrijfsfunctieslijst volgens de VNG-basislijst van die datum. De technologie staat echter niet stil. Het is mogelijk dat in de toekomst in de standaardlijst van de VNG aanpassingen plaatsvinden voor wat betreft de inschaling van een bepaalde functie. Ook kan een concreet bedrijf zoveel voorzieningen treffen dat het gerechtvaardigd is zo'n bedrijf in een lagere afstandscategorie te plaatsen.

Voor deze twee soorten gevallen wordt standaard een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplanvoorschrift. Dit is in de jurisprudentie min of meer al verplicht gesteld, teneinde bedrijven niet onnodig te beperken op wellicht inmiddels achterhaalde gronden.

Gezien de afstand tot de bestaande woning is het mogelijk op grond van de VNG-lijst binnen het gebied categorie 3 en 4 bedrijven toe te staan (vlakbij het viaduct over de A12). Er zijn binnen Reeuwijk niet veel andere mogelijkheden voor dergelijke bedrijven om zich te vestigen. Door de mogelijkheid in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen, wordt ruimte geboden voor eventuele verplaatsing van bedrijven in Reeuwijk die elders te dicht op woonbebouwing staan. Op bijlage I (in het bestemmingsplan als bijlage 6 op te nemen) zijn de zones aangegeven met de afstanden ten opzichte van de woning. Afhankelijk van de minimale afstand kan dus van geval tot geval beoordeeld worden welke functies uit een oogpunt van milieuhinderlijkheid toegestaan kunnen worden. De categorie-indeling van bedrijven gaat uit van de volgende afstanden:

- 1 - 0 en 10 m functies
- 2 - 30 m functies
- 3 - 50 en 100 m functies
- 4 - 200 en 300 m functies

Gerelateerd aan deze afstanden kunnen dus toegestaan worden
vanaf zone A categorieën 1 en 2;
vanaf zone B categorie 3, 50 m functies;
vanaf zone C categorie 3, 100 m functies;
vanaf zone D categorie 4, 200 m functies.

Een lichtere functie kan altijd, dus bijvoorbeeld categorie 2 mag in alle zones. Strikt genomen zou nog een extra aparte zone opgenomen kunnen worden voor categorie 2 met de 30 m functies, maar omdat ook binnen de bestaande woonwijk in Reeuwijk Brug West categorie 1 en 2 functies zijn toegestaan, is dit ook aangehouden voor dit nog te ontwikkelen gebied.

De vrijstellingsmogelijkheid die standaard opgenomen is in het voorschrift zoals hierboven beschreven, kan niet toegepast worden voor categorie 3 en 4 bedrijven die voldoen aan de minimale afstand. We hebben het hier namelijk over bedrijven die niet teruggeschaald worden, maar die qua fysieke afstand voldoen aan de minimum norm.

Wij stellen u daarom voor artikel 20 Bestemmingsvoorschrift bij wijzigingen, I Wijziging in "Bedrijven en Recreatie BR" door de gemeenteraad, eerste lid als volgt te wijzigen.

I Wijziging in "Bedrijven en Recreatie BR" door de gemeenteraad

1. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor:
 - a. het bouwen van bouwwerken voor bedrijven en recreatieve voorzieningen, voorzover vallende binnen de in bijlage 5 opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten als categorie 1 en 2 functies; de raad kan vrijstelling verlenen voor andere in bijlage 5 opgenomen functies, en wel als volgt:
 - categorie 3, 50 m: binnen de op de bijlage 6 aangegeven zones B tot en met D;
 - categorie 3, 100 m: binnen de op de bijlage 6 aangegeven zones C en D;
 - categorie 4, 200 m: binnen de op de bijlage 6 aangegeven zone D.

b. de aanleg van de daarbij behorende verkeers- et cetera."

Op deze wijze wordt de mogelijkheid open gehouden van verplaatsing van categorie 3 en 4, 200 m bedrijven naar dit terrein. Dit neemt niet weg dat de raad bij de vaststelling van de wijziging of het verlenen van vrijstelling nog nuanceringen kan aanbrengen, bijvoorbeeld in verband met de representativiteit.

In de zienswijze wordt aangegeven dat voor de invulling van het gebied gedacht wordt aan bedrijfspanden met kantoorruimten. Op grond van de bepalingen in het ontwerp-bestemmingsplan is dit mogelijk. Het is echter niet mogelijk om alleen kantoorpanden op te richten. De Nota Planbeoordeling 1993 van de provincie stelt dat voor het soort gebieden, waartoe het gebied van de wijzigingsbevoegdheid behoort, de volgende bedrijven geweerd dienen te worden.

- bedrijven waarvan per bedrijfskavel het kantooroppervlak meer dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt;
- bedrijven waarvan per bedrijfskavel het kantooroppervlak meer dan 2000 m² bedraagt.

Bij de invulling van het gebied zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

In de zienswijze wordt gevraagd om de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen (zoals watersportartikelen, boten, kantoormeubelen en andere volumineuze goederen) mogelijk te maken. Om een antwoord hierop te kunnen geven is ten eerste gekeken naar de regeling in het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Reeuwijk-Brug 1991. Daarnaast is ook de provinciale regeling voor perifere detailhandel van belang.

In het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Reeuwijk-Brug 1991 is een vrijstellingsregeling op genomen voor de verplaatsing van lokale grootschalige detailhandelsbedrijven en lokale tuinentra. Ook kan er vrijstelling verleend worden voor detailhandel in bouwmaterialen en voor detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

In de nota "Perifere detailhandel in de provincie Zuid-Holland (Gedeputeerde Staten, 1986)" worden de mogelijkheden voor de verschillende branches aangegeven voor vestiging buiten de traditionele winkelcentra. Op grond van deze regeling is het mogelijk om in een bestemmingsplan voor een bedrijfsterrein een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders op te nemen voor:

- detailhandel in zeer volumineuze goederen, zoals auto's, caravans, boten, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- tuinentra;
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

In de nota wordt ook de mogelijkheid geboden voor vestiging van bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven buiten de traditionele winkelgebieden. Weliswaar wordt gesteld dat de voorkeur uit gaat naar vestiging in een winkelgebied, maar in sommige gevallen kunnen de genoemde bedrijven niet ingepast worden. Gesteld wordt dat derhalve de vestiging elders niet uitgesloten mag worden. De voorkeur van de provincie gaat dan uit naar de vestiging in de overgangszone rondom centra en slechts in tweede instantie wordt de vestiging op een bedrijfsterrein goedgekeurd.

Gezien de ligging van het gebied met de wijzigingsbevoegdheid aan de entree van Reeuwijk zal bij de invulling van het terrein de uiterste zorg besteed moeten worden aan de verschijningsvorm van de bebouwing en mede daardoor de uitstraling van het gebied. Daarom is het van belang hier ook rekening mee te houden bij de mogelijkheden die voor de invulling geboden worden.

O.i. past de vesting van grootschalige detailhandel in caravans, keukens, badkamers en grove bouwmaterialen en tuincentra niet bij het imago van het terrein. Bij grootschalige detailhandel in caravans en grove bouwmaterialen zal buitenopslag te verwachten zijn, dit is niet gewenst. In de gemeente zijn geen grootschalige detailhandelsbedrijven in keukens en badkamers, zodat deze vrijstellingsmogelijkheid niet opgenomen hoeft te worden. Bij tuincentra zullen meestal ook kassen opgericht worden. Dit lijkt ons niet te rijmen met de eisen, die gesteld worden aan het uiterlijk van het terrein.

Gezien de provinciale regeling is het niet gewenst om bouwmarkten en detailhandel in meubelen toe te staan in het gebied.

De heer De Vos heeft een bedrijf voor im- en export van tweedehands auto's. Dit bedrijf is nu gevestigd aan de overzijde op het perceel Oud Reeuwijkseweg 1a. Hij wil dit bedrijf verplaatsen naar een perceel binnen het vlak van de wijzigingsbevoegdheid. O.i. kan het bedrijf gezien worden als groothandel in volumineuze goederen te weten auto's.

Binnen de gemeente zijn meer bedrijven, die detailhandel in volumineuze goederen plegen, maar niet gevestigd zijn op een bedrijfsterrein en dit eventueel misschien wel zouden willen. Het lijkt ons daarom verstandig om een vrijstellingsbevoegdheid hiervoor op te nemen. Er moet daarbij wel rekening mee gehouden worden dat buitenopslag in verband met de representativiteit van het gebied niet snel zondermeer toegestaan zal worden.

In het bestemmingsplan is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen. Deze vrijstelling zal met name voor detailhandel in auto's, boten en landbouwwerktuigen gebruikt kunnen worden, gezien de andere voorwaarde van binding met Reeuwijk.

In de zienswijze wordt verzocht om een ruimere bouwhoogte op te nemen in de wijzigingsbevoegdheid.

In de vergadering van 24 maart 1994 van de commissie over de ruimtelijke ordening is gesproken over een bouwhoogte van 15 meter in het plangebied. De commissie heeft toen geadviseerd om deze hoogte te verlagen. De hoogte van 9 meter in het ontwerp-bestemmingsplan is totstand gekomen door te kijken naar de hoogte op het bedrijfsterrein Zoutman. De meeste kavels hebben hier een maximale hoogtemaat van 9 meter.

De aanwezige woning heeft een nokhoogte van 7,5 meter. Het clubgebouw met squashbanen van de Sluipers heeft een hoogte van 7 meter.

De maximaal toegestane hoogte van 9 meter is gehandhaafd, omdat de meerderheid van de commissie voor de ruimtelijke ordening dat op 7 juli 1994 geadviseerd heeft.

In de zienswijze wordt verder nog ingegaan op de ontsluiting van het terrein. Aangestipt wordt dat één ontsluiting voor het gehele terrein het meest gewenst wordt geacht, maar verzocht wordt de mogelijkheden voor een tweede ontsluiting niet bij voorbaat uit te sluiten.

In de wijzigingsbevoegdheid is geregeld dat voor de ontsluiting nadere eisen gesteld kunnen worden. Voordat het wijzigingsplan vastgesteld wordt, zal verplicht advies ingewonnen worden bij de provinciale waterstaat en de politie. De gemeente heeft op dit moment de voorkeur voor één ontsluitingsweg, maar als dit niet mogelijk blijkt te zijn is een tweede ontsluitingsweg bespreekbaar. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal verder op de ontsluitingsproblematiek ingegaan worden.

2. Alpha makelaardij, namens de heer J van de Graaf, p/a Hoge Gouwe 17, Gouda
Gevraagd wordt om een bestemmingswijziging van het perceel kadastraal bekend gemeente Reeuwijk, sectie B, nummer 2827. Bijlage III geeft de ligging van het perceel weer. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarische doeleinden, sierteelt". Gevraagd wordt om eenzelfde mogelijkheid te bieden als het sierteeltgebied aan de Einsteinstraat, waar een wijzigingsbevoegdheid voor "Bedrijven en Wonen" is opgenomen.

De vraag van de heer Van de Graaf komt naar aanleiding van een baggerplan voor de sloten, deels eigendom van de heer van de Graaf en deels van de gemeente, aan de Einsteinstraat en de Edisonstraat. Het is de bedoeling om de bagger op het bedoelde perceel te storten. Hiervoor is een ontsluiting nodig, omdat het fietspad en de daarbij behorende bruggen niet geschikt zijn voor het zware vervoer van de bagger. In eerste instantie wil de heer Van de Graaf op het perceel sierteelt gaan bedrijven, maar eigenlijk zou hij ook graag woning- of bedrijfsontwikkeling zien op het perceel. Daarom zou hij graag een wijzigingsbevoegdheid voor "Bedrijven en Wonen" op het perceel zien.

Op een deel van het perceel is een deel van het tracé van de toekomstige TW 47 gelegen. Daarbij komt dat de wijk Bloemendaal (Gouda) op zeer korte afstand van het perceel is gelegen. Bij de aanleg van een ontsluitingsweg en bij bedrijfsontwikkeling moet rekening gehouden worden met zonering van het terrein ingevolge milieuregelgeving.

Omdat er nog veel onduidelijkheden zijn is er voor gekozen om de bestemming niet te wijzigen, binnen de bestemming "agrarische doeleinden, sierteelt" is het storten van bagger ten behoeve van sierteelt toegestaan.

3. de heer C. van de Ven, B.V. Beheer en Onroerend Goed Maatschappij "van Ravensven", Orchislaan 1, Reeuwijk

De heer Van de Ven is eigenaar van het perceel Einsteinstraat 7, alwaar hij een tandtechnisch laboratorium heeft. Hij maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid van "agrarische doeleinden, sierteelt" naar "bedrijven en wonen" aan de Einsteinstraat. Hij zou liever een "tuin"-bestemming op het perceel zien.

Verder brengt de heer Van de Ven aan de orde dat de Einsteinstraat een drukke verkeerspassage is. In 1990 heeft hij reeds verzocht een tweede ontsluiting voor het bedrijfsterrein aan te leggen.

Het perceel met de wijzigingsbevoegdheid is gelegen tussen de woonbebouwing aan de Zoutmansweg en het bedrijfsterrein. Mede vanwege deze ligging was de wijzigingsbevoegdheid voor "bedrijven" opgenomen in het voorontwerp- en het terinzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan Reeuwijk-Brug West. In de vergadering van de commissie voor de ruimtelijke ordening van 11 mei 1994 is (onder andere) over deze wijzigingsbevoegdheid gesproken. Gezien het bebouwingsvoorstel van de eigenaar is besloten de wijzigingsbevoegdheid zodanig aan te passen dat het mogelijkheden biedt voor "Bedrijven en Wonen". De heer Van de Ven is voordat hij zijn zienswijze heeft ingediend op het gemeentehuis langs geweest. Hij vertelde toen dat het werk in het laboratorium zeer precies werk is en dat hij extra hinder van meer bedrijven niet gewenst vindt. Hij is bang dat door uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid er overlast komt voor het tandtechnisch laboratorium.

Het bebouwingsvoorstel gaat uit van 6 woningen met bedrijfsruimte. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een fysiotherapeut, maar ook aan een kantoor aan huis (voor startende ondernemers). Gezien de directe combinatie wonen - werken is er geen overlast ten gevolge van de nieuw te vestigen bedrijvigheid te verwachten voor de omgeving. In de wijzigingsbevoegdheid is bovendien de nieuwe bedrijvigheid beperkt tot de categorie 1 en 2-functies. Dat wil zeggen dat - rekening houdend met het karakter van het gebied als bedrijventerrein - de te verwachten milieuhinder ten gevolge van deze nieuwe functies minimaal is. De eventuele uitstraling naar de woningen aan de Zoutmansweg toe is te verwaarlozen gezien de feitelijke afstand.

In de zienswijze wordt gevraagd om een tweede ontsluitingsweg voor het bedrijfsterrein. De verkeersproblematiek van het bedrijfsterrein is niet aan de orde in het kader van het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug West. Bij de eventuele uitbreiding van het bestaande bedrijfsterrein zal in het kader van het dan op te stellen bestemmingsplan hieraan aandacht besteed worden.

4. J.R.M. Meeuwsen, Groen van Prinstererlaan 31, Reeuwijk

De heer Meeuwsen verzoekt om een bouwmogelijkheid naast zijn woning aan de Groen van Prinstererlaan 31. Hij heeft plannen voor een uitbouw naast zijn woning.

Een deel van de uitbouw ligt in het ontwerp-bestemmingsplan in de bestemming "aanbouw" en een deel ligt in de bestemming "tuin". Deze zienswijze staat niet opzichzelf, maar geldt voor alle hoekwoningen met een tuinbestemming naast het huis in het plangebied. Voor de beoordeling of bebouwing in de tuin naast de hoekwoningen aanvaardbaar is, is gekeken naar de rooilijnen van de bouwblokken.

Het een en ander heeft geleid tot vergroting van de bouwvlakken c.q. het opnemen van bestemmingsvlakken voor Erf of Aanbouw van respectievelijk voor de volgende hoekwoningen: Groen van Prinstererlaan 31, Van Goghstraat 1, Albert Schweitzerstraat 17 en 25 en Groene Zoom 1.

5. S.J. Oudendag, Van Goghstraat 63, Reeuwijk

De heer Oudendag verzoekt om de plankaart te wijzigen naar de aanwezige situatie tussen de percelen Van Goghstraat 63 en 65. Volgens de heer Oudendag is de grond sinds de oplevering van de woningen in gebruik als tuin met daartussen een pad om de achterzijde te bereiken. Hij verzoekt de groenvoorziening bestemming te wijzigen in een erfbestemming.

In het archief is geprobeerd om te achterhalen of het bedoelde stukje grond in eigendom is van de heer Oudendag. Waarschijnlijk is na de bouw van de woningen de grond om niet overgegaan in handen van de eigenaren van de woningen. Getracht is dit na te zoeken in het archief, maar de stukken zijn reeds vernietigd.

Gezien het huidige gebruik als tuin, is de groenvoorziening-bestemming gewijzigd naar een tuin-bestemming met een voetpad in het midden. Dit voetpad heeft de groenvoorziening-bestemming behouden.

6. J. Looman, John Raedeckerstraat 16, Reeuwijk

De heer Looman geeft in zijn zienswijze aan dat op het bovengenoemde adres in een deel van het huis een praktijk voor oefentherapie cesar is gevestigd. In 1988 is hiervoor vrijstelling verleend met behulp van de toverformule. In de zienswijze wordt gevraagd of het mogelijk is om de praktijkruimte in twee, naast de woning gelegen, garageboxen te vestigen. Of om de garages te gebruiken als woonruimte. Verder wordt gevraagd of het mogelijk is om de garageboxen te vergroten tot aan de voorgevelrooilijn van het huis. Ten derde wordt om toestemming verzocht om de inritten van de garages bij de tuin te trekken.

De garageboxen hebben de bestemming "garage". Voor het gebruik als praktijkruimte moet een vrijstelling van het gebruik verleend worden. In het plangebied zijn relatief veel garageboxen aanwezig. Er kan verwacht worden dat er meer verzoeken zullen komen voor ander gebruik dan voor garage binnen de planperiode van het bestemmingsplan. Het lijkt ons daarom verstandig om een visie te ontwikkelen hoe om gegaan wordt met ander gebruik van de garages in het plangebied.

Aan de John Raedeckersingel zijn twee blokken met garages naast een pad gelegen, dat in verbinding staat met de Raadhuisweg. De garages zijn particulier eigendom. Deze garages zouden parkeermogelijkheden kunnen bieden voor een aantal mensen aan de Raadhuisweg.

Gezien de ligging van de garages dichtbij de woningen lijkt het ons niet verstandig om onbeperkt bedrijvigheid in de garages toe te laten. De nota beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen kan een uitkomst bieden. In deze nota wordt aangegeven waaraan voldaan moet worden om een woning mede te gebruiken voor een beroep of bedrijf aan huis. De nota gaat ervan uit dat vrijstelling, met gebruik van de toverformule, gegeven kan worden voor traditionele vrije beroepen voor 30 % van de oppervlakte van de woning met een maximaal oppervlakte van 45 m². O.i. is het mogelijk om de garages voor een praktijkruimte gebruiken als de garage gezien wordt als behorend bij de woning. In dit geval zou dat betekenen dat de garages voor praktijkruimte gebruikt mogen worden tot een maximaal oppervlakte van 45 m², mits de kamer die nu gebruikt wordt weer als (slaap)kamer wordt ingericht.

De gevraagde mogelijkheid voor de vergroting van de garages ten behoeve van de praktijkruimte of voor woonruimte lijkt ons geen probleem, mits er voldoende parkeerruimte blijft of gecreëerd wordt voor het bezoek van de praktijk. En de praktijkruimte een oppervlakte van maximaal 45 m² krijgt.

Als het oppervlak meer wordt dan 45 m² zal een verplaatsing van de praktijk noodzakelijk zijn. In het plangebied is hiervoor een mogelijkheid aan de Raadhuisweg 85 (centrumvoorzieningen). Waarschijnlijk komt er een mogelijkheid aan de Einsteinstraat als de wijzigingsbevoegdheid "bedrijven en wonen" tot uitvoer wordt gebracht.

Het toestaan van meer dan 45 m² van een woning en bijgebouwen voor beroeps- of bedrijfsmatig gebruik schept een precedent, dit lijkt ons niet verstandig. Naast nummer 40 is een zelfde situatie aanwezig, als bij nummer 16 uitbreidingsmogelijkheden geboden worden, zal dat hier ook geboden moeten worden.

De plankaart is n.a.v. de zienswijze gewijzigd door het bouwvlak van de garages naast de woningen aan John Raedeckersingel nummer 16 en 40 te vergroten.

Verzocht wordt of de grond voor de garage bij de tuin getrokken kan worden. Deze grond behoort voor wat betreft de eigendom bij de garages. Het lijkt ons verstandig om deze grond aan te wijzen als parkeerruimte voor de praktijkruimte. De bestemming verkeersvoorziening voldoet hiervoor.

Tenslotte wijst de heer Looman erop dat er een hoekje van zijn tuin volgens hem onterecht een verkeersdoeleinden-bestemming gekregen heeft.

Bij het kadaster is het eigendom nagekeken. Het bedoelde hoekje hoort voor wat betreft de eigendom bij de tuin. Een tuin-bestemming lijkt voor de hand te liggen. Hetzelfde geldt ook voor nummer 40.

De plankaart is aangepast aan de eigendomsituatie.

7. P.A. Dekker, Raadhuisweg 17, Reeuwijk

De heer Dekker vraagt om een uitbreiding van de woonbestemming voor het perceel Raadhuisweg 17. Hij wil zijn woning aan de achterzijde vernieuwen en aan de zijkant vergroten.

De woning wordt in de beeldanalyse niet genoemd als beeldbepalend of karakteristiek. Er zijn geen planologische bezwaren tegen een uitbreiding aan de zijkant van de woning. Voorgesteld wordt om de tuin-bestemming een bouwmogelijkheid te geven. Zie ook onze reactie op zienswijze 4.

AMBSTHALVE WIJZIGINGEN

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen stellen wij u ook twee ambtshalve wijzigingen voor.

Op 3 mei 1994 heeft het college van burgemeester en wethouders positief besloten op de aanvraag voor bouwvergunning voor het oprichten van een erker op het perceel Dorus Rijkerstraat 51.

De erker past niet in het ontwerp-bestemmingsplan, het plan moet daarom aangepast worden.

In de oude bouwverordening was geen bouwvergunning vereist voor veranderingen of vernieuwingen welke uit bouwkundig en esthetisch oogpunt van ondergeschikte betekenis waren, mits het voldeed aan het bestemmingsplan.

Dit artikel was onder andere van toepassing voor kleine dakkapellen, dakramen en dakoverstekken. Een erker zou hier ook onder kunnen vallen.

Voorgesteld wordt de algemene vrijstellingsbevoegdheid zodanig te wijzigen dat bouwdelen van ondergeschikte betekenis met behulp van deze bevoegdheid opgericht kunnen worden.

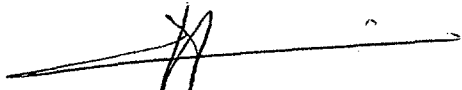
In juli 1994 is er ambtelijk overleg geweest met de Regionale Brandweer Midden Holland over een nieuw te plaatsen waarschuwingssysteem. Naar aanleiding hiervan is de algemene vrijstellingsbepaling aangevuld met een mogelijkheid voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van communicatie met een maximale hoogte van 15 meter.

Samengevat stellen wij het volgende voor. De zeven ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren. De zienswijze namens de heer De Vos en die van de heer Looman deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. De zienswijzen ingediend namens de heer Van de Graaf en die van de heer Van de Ven ongegrond te verklaren. De zienswijzen van de heer Meeuwssen, de heer Oudendag en de heer Dekker gegrond te verklaren en de bestemmingen zoals hierboven voorgesteld aan te passen. Aan de algemene vrijstellingsbepaling de twee hierboven genoemde mogelijkheden toe te voegen.

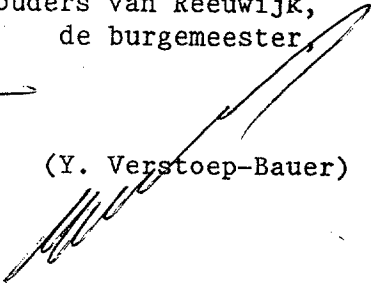
Op 7 juli 1994 heeft de hoorzitting voor de indieners van de zienswijzen plaatsgevonden in de commissie voor de ruimtelijke ordening. Het bovenstaand voorstel is tot stand gekomen, gehoord de toelichting van de zienswijze-indieners alsmede het advies van de commissie voor de ruimtelijke ordening.

Alle op dit punt betrekking hebbende stukken liggen voor u ter inzage in de raadsportefeuille.

Burgemeester en wethouders van Reeuwijk,
de secretaris, de burgemeester,



(H. Bruins)



(Y. Verstoep-Bauer)

doc. nr.: 2339a2-11

Punt 7 van de agenda.

De raad van de gemeente Reeuwijk,

overwegende:

dat van 5 april tot en met 3 mei 1994 het ontwerp-bestemmingsplan
Reeuwijk-Brug West voor iedereen ter visie heeft gelegen;

dat dit is gepubliceerd in de Staatscourant en de Reeuwijker/het
Bodegraafs Nieuwsblad van 30 maart 1994;

dat van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze gebruik is
gemaakt door:

1. Schalkwijk stedenbouwkundig adviesbureau, namens de heer J.P. de Vos,
p/a Kattensingel 17, Gouda;
2. Alpha makelaardij, namens de heer J. van de Graaf, p/a Hoge Gouwe 17,
Gouda;
3. de heer C. van de Ven, Orchislaan 1, Reeuwijk;
4. J.R.M. Meeuwsen, Groen van Prinstererlaan 31, Reeuwijk;
5. S.J. Oudendag, Van Goghstraat 63, Reeuwijk;
6. J. Looman, John Raedeckersingel 16, Reeuwijk;
7. P.A. Dekker, Raadhuisweg 17, Reeuwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 augustus
1994 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug
West;

gelet op artikelen 10, 23, 24 en 25 van de Wet op de Ruimtelijke
Ordening en de artikelen 12 en 16 van het Besluit op de ruimtelijke
ordening;

b e s l u i t :

I de zeven ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;

- II de zienswijzen van de heren De Vos en Looman deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- III de zienswijzen van de de heren Van de Graaf en Van de Ven ongegrond te verklaren;
- IV de zienswijzen van de heren Meeuwssen, Oudendag en Dekker gegrond te verklaren;
- V het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug West gewijzigd vast te stellen, en wel als volgt:

a. Plankaart

- 1. De bouwvlakken zijn vergroot of bestemmingsvlakken voor Erf of Aanbouw zijn opgenomen van respectievelijk voor de volgende hoekwoningen:
Groen van Prinstererlaan 31, Van Goghstraat 1, Albert Schweitzerstraat 17 en 25 en Groene Zoom 1."
- 2. de groenvoorziening tussen de woningen aan de Van Goghstraat 63 en 65 is gewijzigd in een tuin- en groenvoorziening-bestemming;
- 3. de bouwvlakken van de garages aan de John Raedeckersingel 16 en 40 zijn vergroot;
- 4. de tuinbestemming van de woningen aan de John Raedeckersingel 16 en 40 is vergroot;
- 5. het bouwvlak van de woning Raadhuisweg 17 is vergroot;

b. Voorschriften

1. artikel 20: "bestemmingsvoorschrift bij wijzigingen" is nader ingevuld en aangepast:

I Wijziging in "Bedrijven en Recreatie BR" door de gemeenteraad

- 1. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor:
 - a. het bouwen van bouwwerken voor bedrijven en recreatieve voorzieningen, voorzover vallende binnen de in bijlage 5 opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten als categorie 1 en 2 functies; de raad kan vrijstelling verlenen voor andere in bijlage 5 opgenomen functies, en wel als volgt:
 - categorie 3, 50 m: binnen de op de bijlage 6 aangegeven zones B tot en met D;
 - categorie 3, 100 m: binnen de op de bijlage 6 aangegeven zones C en D;
 - categorie 4, 200 m: binnen de op de bijlage 6 aangegeven zone D.
 - b. de aanleg van de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen;

- c. de aanleg van tuinen, waarvoor de eisen in artikel 11 gelden.
2. De volgende eisen gelden:
 - a. de oppervlakte aan bebouwing mag niet meer dan 40% van het wijzigingsvlak bedragen;
 - b. de hoogte van gebouwen mag maximaal 9 meter bedragen;
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2,7 meter bedragen;
 - d. er zijn alleen bedrijven toegestaan die qua aard, schaal en binding bij Reeuwijk-Brug passen;
 - e. de ontsluitingsstructuur zal zodanig moeten zijn, dat de verkeersveiligheid, zowel op particulier terrein als op de openbare weg, genoegzaam verzekerd is;
 - f. er dient voldoende parkeergelegenheid gecreëerd te worden;
3. De gemeenteraad kan vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 sub a.:
 - a. ten einde bedrijven toe te laten die voorkomen in een categorie hoger, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 toegelaten categorieën van de lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - b. ten einde bedrijven toe te laten die niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 toegelaten categorieën van de lijst van bedrijfsactiviteiten;
Geen vrijstelling als bedoeld in dit lid wordt verleend dan nadat de Regionaal Inspecteur Milieuhygiëne is gehoord;
4. De gemeenteraad is bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende lijst van bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft;
Geen wijziging wordt vastgesteld dan nadat de Regionaal Inspecteur Milieuhygiëne is gehoord;
5. Bij het verlenen van vrijstelling of bij wijziging ingevolge leden 1, 3 en/of 4 moeten de procedureregels in acht worden genomen die zijn vermeld in artikel 29.
6. De gemeenteraad kan nadere eisen stellen met betrekking tot:
 - a. de plaatsing van bebouwing in verband met bezonning;
 - b. de plaatsing van bebouwing in verband met de afstand tot de rijksweg, met inachtneming van het verplicht ingewonnen advies van Rijkswaterstaat;

- c. de aanleg van de ontsluitingsstructuur, met inachtneming van de verplicht ingewonnen adviezen van de Provinciale waterstaat en de politie;
- d. de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;

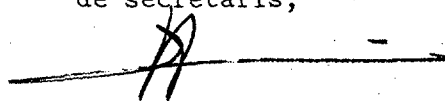
II Wijziging in "Bedrijven en Wonen" door burgemeester en wethouders

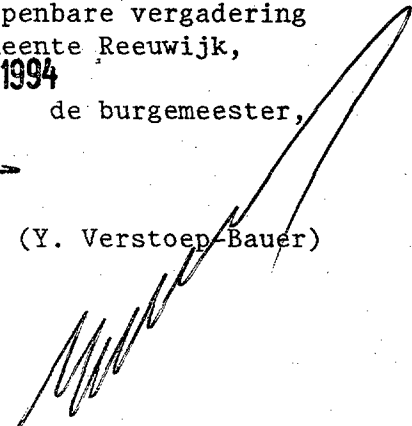
1. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor:
 - a. het bouwen van bouwwerken voor bedrijven, voorzover vallende binnen de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 4 opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten, en wonen;
 - b. de aanleg van de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen;
 - c. de aanleg van tuinen, waarvoor de eisen in artikel 11 gelden;
2. De volgende eisen gelden:
 - a. de oppervlakte aan bebouwing mag niet meer dan 40 % van het wijzigingsvlak bedragen;
 - b. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 6 meter bedragen;
 - c. er mogen maximaal zes woningen worden gebouwd;
 - d. er zijn alleen bedrijven toegestaan die qua aard, schaal en binding bij Reeuwijk-Brug passen;
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 sub a.:
 - a. ten einde bedrijven toe te laten die voorkomen in een categorie hoger, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 toegelaten categorieën van de lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - b. ten einde bedrijven toe te laten die niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 toegelaten categorieën van de lijst van bedrijfsactiviteiten;
Geen vrijstelling als bedoeld in dit lid wordt verleend dan nadat de Regionaal Inspecteur Milieuhygiëne is gehoord;
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende lijst van bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft;

Geen wijziging wordt vastgesteld dan nadat de Regionaal Inspecteur Milieuhygiëne is gehoord;

5. Bij het verlenen van vrijstelling of bij wijziging ingevolge leden 3 en 4 moeten de procedureregels in acht worden genomen die zijn vermeld in artikel 29;
 6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot:
 - a. de plaatsing van bebouwing in verband met bezonning;
 - b. de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;
 - c. de aanleg van de ontsluitingsstructuur in verband met de verkeersveiligheid;
2. aan artikel 28: algemene vrijstellingsbepalingen zijn twee leden toegevoegd:
- het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van communicatie tot een hoogte van 15 m;
 - het bouwen van ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers e.d. buiten het bouwvlak, waarvoor geldt dat voor maximaal 50% van de gevelbreedte het bouwvlak overschreden mag worden met een diepte van maximaal 0,5 m buiten het bouwvlak.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Reeuwijk, gehouden op **29 AUG. 1994**
de secretaris, de burgemeester,


(H. Bruins)


(Y. Verstoep-Bauer)

doc. nr.: 2339a12-16

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland
d.d. 18-4-1995
nr. DRG/ARB 195405



gemeente
reeuwijk

Bestemmingsplan Reeuwijk-Brug West

correspondentieadres:
postbus 3
2810 aa reeuwijk
telefoon (01829) 8800
telefax (01829) 2219

bezoekadres:
raadhuisweg 3
2811 ht reeuwijk

bankrelaties:
postbank: 70417
b.n.g.: 28.50.07.068
rabobank reeuwijk: 35.49.04.396
rabobank bodegraven (driebruggen): 30.88.85.643

Colofon

Bestemmingsplan Reeuwijk-Brug West

Document

753A/2494a

boekje	plankaarten JP-01-11 en JP-01-12
voorontwerp-bestemmingsplan	
1e uitgave 11 februari 1992	
2e uitgave 20 februari 1992	20 februari 1992 (gewijzigd)
3e uitgave 28 april 1992	20 februari 1992 (ongewijzigd)
4e uitgave 29 april 1992	mei 1992 (gewijzigd)
ontwerp-bestemmingsplan voor overleg in het kader van het artikel 10 Bro '85	
5e uitgave 15 oktober 1992	oktober 1992 (gewijzigd)
6e uitgave 6 november 1992	oktober 1992 (gewijzigd)
ontwerp-bestemmingsplan	plankaarten JP-01-21, JP-01-22 en JP-01-23
7e uitgave 21 december 1993	geen
8e uitgave 19 januari 1994	19 januari 1994
9e uitgave 17 februari 1994	19 januari 1994 (ongewijzigd)
10e uitgave 23 februari 1994	25 februari 1994 (gewijzigd)
11e uitgave 11 maart 1994	25 februari 1994 (ongewijzigd)
12e uitgave 31 maart 1994	31 maart 1994 (gewijzigd)
13e uitgave 1 augustus 1994	1 augustus 1994 (gewijzigd)
vastgesteld bestemmingsplan	
14e uitgave 1 september 1994	1 augustus 1994 (ongewijzigd)

Bureau Ruimtelijke Ordening en Bouwzaken, gemeente Reeuwijk
Postbus 3, 2810 AA Reeuwijk
Raadhuisweg 3
telefoon 01829 - 8800

TOELICHTING

TOELICHTING

<u>1</u>	<u>Inleiding</u>	11
1.1	Gebiedsomschrijving	11
1.2	Planologische kernbeslissing, streekplan	11
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	12
1.4	Bestaande situatie	13
1.5	Aanleiding	13
<u>2</u>	<u>Onderzoek en inventarisatie</u>	14
2.1	Bevolking	14
2.2	Wonen	15
	2.2.1 Algemeen	15
	2.2.2 Monumenten	15
	2.2.3 Inbreidingslokaties	16
	2.2.4 Planologisch woningbouwcontingent	17
	2.2.5 Verwachte ontwikkelingen	17
2.3	Bedrijven	17
	2.3.1 Detailhandel	18
	2.3.2 Horeca	19
	2.3.3 Dienstverlening	19
	2.3.4 Sierteelt	19
	2.3.5 Overige bedrijven	20
	2.3.6 Verwachte ontwikkelingen	20
2.4	Maatschappelijke voorzieningen	22
	2.4.1 Maatschappelijke voorzieningen	22
	2.4.2 Verwachte ontwikkelingen	22
2.5	Verkeer	24
	2.5.1 Autoverkeer	24
	2.5.2 Langzaam verkeer	24
	2.5.3 Openbaar vervoer	25
	2.5.4 Verwachte ontwikkelingen	25
2.6	Infrastructuur	25
	2.6.1 Wegen	25
	2.6.2 Water	25
	2.6.3 Groenvoorziening	26
	2.6.4 Kabels, leidingen en straalpaden	26
	2.6.5 Riolerings	26
	2.6.6 Verwachte ontwikkelingen	26



2.7	Milieu	27
	2.7.1 Zonering van bedrijfsfuncties	27
	2.7.2 Wet Geluidhinder	30
	2.7.2.1 Inleiding	30
	2.7.2.2 Konklusies akoestisch onderzoek	31
	2.7.2.3 Verzoek hogere waarden	32
	2.7.3 Historisch bodemonderzoek	33
	2.7.4 Verwachte ontwikkelingen	34
<u>3</u>	<u>Onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid</u>	35
<u>4</u>	<u>Grondgedachten</u>	36
4.1	Stedebouwkundige aspecten	36
4.2	Juridische aspecten	37
<u>5</u>	<u>Inspraak</u>	40
5.1	Inleiding	40
5.2	Inspraakverslag van voorontwerp-bestemmingsplan	41
<u>6</u>	<u>Overleg</u>	44
6.1	Overleg in het kader van artikel 10 Bro	44
6.2	Overleg met de Provinciale Planologische Commissie	47



1 Inleiding

1.1 Gebiedsomschrijving

Het plangebied ligt in de woonkern Reeuwijk-Brug. Het plan ontleent zijn naam aan de ligging in het westelijk deel van de kern. In de kaartenbijlage is de ligging van het plangebied opgenomen. Het bestemmingsplangebied omvat globaal de gronden die gelegen zijn tussen de rijksweg A12 en de Breevaart, met uitzondering van de gronden gelegen op het bedrijfsterrein Zoutman en de gronden gelegen tussen het bedrijfsterrein en de rijksweg A12.

De begrenzing van het plangebied is zo gekozen, dat de gronden in het westelijk deel van de kern, met voornamelijk woondoeleinden in één plan zijn vervat.

1.2 Planologische kernbeslissing, streekplan

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is neergelegd in de Vierde nota extra. Het plangebied valt in het Groene Hart. Voor dit gebied wordt een krachtig restriktief beleid gevoerd. Dit houdt in dat er geen ruimtebeslag door verstedelijking mag plaats vinden: uitbreiding van het stedelijk gebied is dus niet toegestaan. Daarom is het van belang inbreidingslokaties te vinden binnen het bestaande stedelijke gebied of om bestaande gebouwen geschikt te maken voor een woonfunctie.

De provincie Zuid Holland heeft in 1987 het streekplan Zuid-Holland oost vastgesteld. In deze nota valt Reeuwijk-Brug binnen stads- en dorpsgebied. Ook hier ligt de nadruk van het beleid op kompaktheid van de kern.

Reeuwijk-Brug wordt aangeduid als een C-kern. Veiligstellen van het huidige nivo van functioneren, terughoudendheid wat betreft werkgelegenheid en verzorging en het konstant houden van het inwonertal staan in deze kernen centraal.

In 1993 is door de provincie de Nota Beslispunten uitgebracht. Deze nota vormt het uitgangspunt voor een streekplanherziening. Voor de gemeente Reeuwijk is het gevolg dat het beleid ten aanzien van woningbouw en bedrijfslokaties nog stringenter zal worden.

Dit strigente beleid is neergelegd in het ontwerp-streekplan Zuid-Holland Oost, dat in het voorjaar van 1994 ter visie is gelegd. Hierin is het voorgenomen beleid voor de periode 1994 - 2005 beschreven. Dit beleid is voornamelijk gericht op de ruimtelijke kwaliteiten in de provincie. Voorop staat het beperken van het ruimtebeslag. Het ontwerp-streekplan sluit aan bij het restriktieve beleid dat door het rijk is vastgelegd in de VINEX. Bij het ontwerp-streekplan hoort de contourennota. Hierin staan per

kern de "absolute" bebouwingsgrenzen aangegeven. Binnen de contour is zowel woon- als bedrijfsbebouwing toegestaan. Voor woningbouw is naast de contour is ook het planologisch woningbouw contingent van belang. Dit contingent bedraagt 223 woningen, het is voor de hele gemeente en geldt voor de periode 1993 - 2000.

Voor Reeuwijk-Brug West houdt het nieuwe provinciale beleid in dat de gronden tussen de Oud Reeuwijkseweg, de A12 en de Goudsestraatweg binnen de contour liggen. Naar aanleiding hiervan zijn deze gronden in het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het gebied Reeuwijk-Brug west valt binnen de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- Reeuwijk-Brug 1960, 14 maart 1960 vastgesteld door de raad en op 27 maart 1961 vastgesteld door Gedeputeerde Staten (no. 345.);
- Sportpark Reeuwijk-Brug 1964, 6 juli 1964 vastgesteld door de raad en op 4 november 1964 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (no. 405.);
- Partiële Herziening 1953 Bodegraverstraatweg, op 2 oktober 1953 vastgesteld door de raad van Waddinxveen en op 23 maart 1954 door Gedeputeerde Staten (no. 169);
- Landelijk gebied 1972, 30 oktober 1972 vastgesteld door de raad en op 2 januari 1974 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (no. 126/1);
- Landelijk Gebied 1965, 21 juni 1965 vastgesteld door de raad en op 29 juni 1966 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

De belangrijkste bestemmingen in deze plannen zijn:

In het bestemmingsplan Reeuwijk-Brug zijn de gronden voornamelijk bestemd voor woningen. Aan de Van Staveren-/Van Heuven Goedhartstraat is plaats gereserveerd voor maatschappelijke doeleinden en winkels. Ten opzichte van de plankaart zijn er dusdanige veranderingen dat herziening noodzakelijk is.

In het plan voor het sportpark worden de gronden grotendeels bestemd voor sportdoeleinden. De bebouwing aan de Raadhuisweg was bestemd als berm, groenstrook.

In de partiële herziening van de Bodegraverstraatweg wordt alleen woondoeleinden toegestaan als bebouwing. In de loop van de jaren is er evenwel bedrijvigheid ontstaan in het gebied.

In het Landelijk Gebied 1972 is alleen agrarisch produktiegebied toegestaan. In het plan Landelijk Gebied 1965 is alleen ruimte voor de bestemming Recreatieve doeleinden, zonder bebouwing.

De vigerende bestemmingen komen niet meer overeen met de feitelijke toestand of laten vrijwel geen ontwikkelingen meer toe.

1.4 Bestaande situatie

De kern Reeuwijk-Brug kenmerkt zich door haar ligging nabij het plasseengebied. De rijksweg A12 vormt een barrière met het landelijk gebied aan de westzijde van de kern. De Breevaart snijdt de kern in een westelijk en oostelijk deel. Langs deze vaart ligt de Raadhuisweg/Zoutmansweg, deze weg vormt de verbinding met Gouda en de A12. De bebouwing in het zuidelijk deel van de kern, langs de Zoutmansweg, grenst direkt aan de bebouwde kom van Gouda. De hoofdfunctie in Reeuwijk-Brug is wonen. Bedrijvigheid vindt plaats op een bedrijventerrein achter de Zoutmansweg, en verspreid door de kern. Verder zijn er twee buurtwinkelcentra. In de bijlage is een kaart opgenomen met de ruimtelijke functionele hoofdstructuur van de kern Reeuwijk-Brug.

In Reeuwijk-Brug west is bij de verkavelingsopzet duidelijk rekening gehouden met de bestaande (agrarische) verkaveling: waterlopen en kavelrichting zijn gehandhaafd in het plangebied. De wegen en het water worden begeleid door bebouwing. Langs de Raadhuisweg/Zoutmansweg is een haast open straatwand, dit komt doordat veel bebouwing vrijstaand is. In de wijk zelf komt meestal een gesloten straatwand voor, de meeste huizen zijn dan ook in rij-vorm gerealiseerd.

1.5 Aanleiding

Het bestemmingsplan beoogt een actualisering van de vigerende plannen naar de huidige inzichten en feitelijke ontwikkelingen. Met de WRO/Bro 1985 is een tijdperk van het globale en flexibele bestemmingsplan geïntroduceerd. Door de globaliteit en flexibiliteit kan beter en makkelijker ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen. Wel zal de rechtszekerheid van de burger niet in gevaar mogen komen.

Hierbij komt dat de provincie een terughoudend beleid voert ten aanzien van de zogenaamde artikel 19 WRO-procedures, alleen in uitzonderingsgevallen wordt een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Ook hierdoor is herziening van de verouderde bestemmingsplannen noodzakelijk geworden.

2 Onderzoek en inventarisatie

2.1 Bevolking

De kern van Reeuwijk-Brug is ingedeeld in 3 wijkcodes van het CBS (0100, 0101 en 0102). De ligging van de wijken is in de kaartenbijlage te zien. Het bestemmingsplangebied ligt in twee van deze wijken. De bevolkings- en woninggegevens zijn afkomstig van deze CBS-gegevens.

In de gemeente Reeuwijk wonen in totaal 12560 personen (1/1/1991). Ongeveer de helft hiervan woont in de kern Reeuwijk-Brug. In het westelijk deel van deze kern wonen bijna 3000 mensen. In onderstaande tabel is de bevolkingsopbouw van Reeuwijk-Brug West weergegeven.

Tabel 1: Bevolkingsopbouw van Reeuwijk-Brug en Reeuwijk-Brug West (1/1/1991)

Reeuwijk-Brug				
leeftijd	man	vrouw	totaal	percentage
0- 4	216	230	446	6,8
5-14	471	437	908	13,8
15-19	271	242	513	7,8
20-64	2043	2010	4053	61,6
65+	255	405	660	10,0
	----	----	----	-----
totaal	3256	3324	6580	100,0

Reeuwijk-Brug West				
leeftijd	man	vrouw	totaal	percentage
0- 4	92	85	177	6,0
5-14	184	180	364	12,3
15-19	112	99	211	7,1
20-64	971	920	1891	64,0
65+	127	185	312	10,6
	----	----	----	-----
totaal	1486	1469	2955	100,0

Reeuwijk-Brug kenmerkt zich door een jonge bevolkingsopbouw. In Reeuwijk-Brug West is de bevolking relatief iets ouder dan in de hele kern, dit komt waarschijnlijk door de leeftijd van de wijk. Het westelijk deel van de kern is eerder gerealiseerd dan het oostelijk deel.

2.2 Wonen

2.2.1 Algemeen

In Reeuwijk-Brug zijn ongeveer 2500 woningen aanwezig. Iets minder dan de helft van deze woningen staat in het plangebied. De verhouding huur-koop van deze woningen is 44%-56%.

De voorraad koopwoningen bestaat voornamelijk uit vrije sector woningen. Tabel 2 geeft een overzicht van de bestaande woningen naar eigendomsituatie en financieringscategorie.

Tabel 2: Eigendom en financieringsvorm van de woningen in Reeuwijk-Brug West

Koopwoningen	
vrije sector:	593
premie koop:	16

totaal	609
Huurwoningen	
sociale huur:	426
sociale huur HAT	3
sociale huur bejaarden	40

totaal	469

De gemiddelde woningbezetting in het gebied is 2,63 personen per woning.

De woningen zijn onder te verdelen in de volgende soorten:

eengezinswoning	829
appartement	126
vrijstaande woning	46
twee onder een kap	76
maisonette	12

2.2.2 Monumenten

In september 1991 is door de vereniging Dorp, Stad en Land een beeldanalyse gemaakt voor Reeuwijk-Brug. In dit rapport wordt een beschrijving gegeven van de aanwezige rijks- en provinciale monumenten. Ook wordt aandacht besteed aan panden die in aanmerking komen voor plaatsing op een monumentenlijst. Monumentwaardige panden worden voorgedragen voor de rijkslijst. Beeldbepalende elementen komen in aanmerking om voorgedragen te worden voor de nog op te stellen gemeentelijke monumentenlijst. Het pand Zoutmansweg 8 is reeds opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. (najaar 1993)

Karakteristieke elementen komen nog niet in aanmerking voor plaatsing op een lijst, maar vragen bij verbouw en nieuwbouw wel bijzondere aandacht van de welstandcommissie.

In het plangebied komen geen rijksmonumenten voor.

Bij het Monumenten Inventarisatie Projekt van de provincie worden de volgende panden genoemd:

Nieuwdorperweg 20

Raadhuisweg 5 en 7

Raadhuisweg 51, 53, 57 tot en met 75

Zoutmansweg 8 en 36.

Aan de Van Goghstraat, Erasmusweg en J. van Hooftstraat staan 52 woningen, die als beeldbepalend gezien worden.

De beeldanalyse wijst de panden aan de Zoutmansweg 24, 28 en 30 aan als karakteristiek.

2.2.3 Inbreidingslokaties

Zoals in de inleiding al vermeld is, voeren rijk en provincie een restriktief beleid ten aanzien van verstedelijking in het Groene Hart. Daarom is het van belang om binnen de bebouwde kom inbreidingslokaties te vinden voor woningbouw. Bij eventuele bebouwing van deze lokaties met woningen zal wel rekening gehouden moeten worden met het gemeentelijk woningbouwcontingent. Bij het zoeken naar inbreidingslokaties in het plangebied is gekeken naar: ontwikkelingen ten aanzien van de lokatie, ligging en huidig gebruik van de lokatie.

Eén van de inbreidingslokaties is gelegen tussen de Breevaart en de Zoutmansweg. Er is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van vier woonappartementen op de plaats van de voormalige Graanmaalderij. Ook is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een villa op de lokatie van het gesloopte café de Eendenkooi.

Een andere lokatie is gelegen naast het pand aan de Nieuwdorperweg 16. De tuin van het perceel biedt ruimte voor de bouw van twee woningen. In de direkte omgeving van het perceel zijn in de loop van de jaren woningen gebouwd. Er zijn geen planologische bezwaren tegen bebouwing van het perceel. Inmiddels is een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van twee woningen.

Verder zou er gedacht kunnen worden aan meerdere inbreidingslokaties tussen de percelen aan de Raadhuisweg/Zoutmansweg. Ook zou eventueel woonbebouwing mogelijk zijn op het achtererf. Gezien het beeldbepalende karakter van deze weg wordt verdichting hier echter niet wenselijk geacht.

2.2.4 Planologisch woningbouwcontingent

In het streekplan Zuid-Holland oost (1987) wordt per gemeente aangegeven wat de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad is tot het jaar 2000. De provincie gaat uit van een 80% regeling. Dit houdt in dat uitgegaan kan worden van een uitvoeringsniveau gebaseerd op 80% van het provinciale programma voor de woningvoorraadtoename. In de vierde nota extra wordt voor het Groene Hart een restriktief beleid voor wat betreft woningbouw voorgestaan. Het gevolg van deze beleidswijziging is dat de cijfers genoemd in het streekplan van 1987 voor een langere periode gaan gelden.

In het ontwerp-streekplan Zuid-Holland Oost is het planologisch woningbouwcontingent per gemeente voor de periode 1993 - 2000 opgenomen. De gemeente Reeuwijk krijgt een contingent van 223 woningen. Op basis van de provinciale nota "Wie wat bewaard, die....." zijn 15 woningen uit gefaseerd na 2000.

Het bestemmingsplan biedt ruimte op inbreidingslokaties voor de volgende extra woningen:

- 4 appartementen in de graanmaalterij (bouwvergunning verleend 1993)
- 1 woning op de plaats van de Eendenkooi (bouwvergunning verleend maart 1993)
- 2 woningen op het perceel Nieuwdorperweg 14a en 14b (bouwvergunning verleend februari 1994)
- 3 appartementen Zoutmansweg 12 (bouwvergunning verleend mei 1993)

Er zijn drie woningen gesloopt: Raadhuisweg 49 en 2 woningen aan de Koningin Wilhelminastraat. Per saldo is er in het plan ruimte voor de bouw van 7 woningen.

2.2.5 Verwachte ontwikkelingen

De verwachting is dat het woningbestand met 7 woningen zal toenemen.

Er staan in het plangebied aan de Douwes Dekkerstraat en de Doormanstraat vier woonblokken met gestapelde woningen voor ouderen. De Stichting Interkerkelijk Zorgcentrum Reeuwijk wil de woningen eventueel aanpassen binnen de planperiode.

2.3 Bedrijven

Hieronder wordt eerst per paragraaf een beschrijving gegeven van de huidige situatie ten aanzien van detailhandel, horeca, dienstverlening, agrarische en overige bedrijven. Daarna wordt kort ingegaan op de te verwachte ontwikkelingen.

2.3.1 Detailhandel

Zowel in het oostelijk als het westelijk deel van de kern is een buurtwinkelcentrum gevestigd.

Medio 1987 was het winkelaanbod (in verkoopvloeroppervlakte) als volgt verdeeld in Reeuwijk-Brug:

Voedings- en genotmiddelen

Van Staverenstr./Van Heuven Goedhartstr.('t Bruggehoofd): 335m2 in 4 winkels.

Miereakker: 485 m2 in 4 winkels

Verspreid: 65 m2 in 3 winkels

Duurzame en overige artikelen

Van Staverenstr./Van Heuven Goedhartstr.('t Bruggehoofd): 140m2 in 4 winkels

Miereakker: geen

Verspreid: 1855 m2 in 11 winkels

(Bron: Reeuwijk-Brug, De toekomstige structuur van de winkelvoorzieningen C.I.M.K., maart 1988).

Het winkelcentrum Miereakker is in 1990 gerenoveerd en uitgebreid.

Voor regionale voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op Gouda. De volgende detailhandelvestigingen komen in Reeuwijk-Brug West voor:

Bakker/delicatessen	Van Heuven Goedhartstraat 31
Elektro	Van Heuven Goedhartstraat 33-35
Schoenmaker	Van Heuven Goedhartstraat 37
Supermarkt	Van Staverenstraat 14-20
Textiel	Van Staverenstraat 24
Bloemen	Raadhuisweg 13
Manufakturen	Raadhuisweg 27
Fotografie	Raadhuisweg 51
Textiel en stomerij	Van der Veenstraat 2
Tabak	Koningin Wilhelminastraat 6
Rijwielhandel	Koningin Wilhelminastraat 67

Opvallend is het relatief grote aantal non-food winkels, slechts 2 winkels verkopen food-artikelen. Onlangs zijn een elektrowinkel, bakker, groentehandel en drogist opgeheven.

2.3.2 Horeca

De volgende horecabedrijven zijn in het plangebied aanwezig:

Pizzeria	Van Heuven Goedhartstraat 39
Restaurant	Raadhuisweg 131
Cafetaria	Van Staverenstraat 22

2.3.3 Dienstverlening

In het plangebied komen de volgende dienstverlenende bedrijven voor:

Bank	Raadhuisweg 43
Makelaar	Raadhuisweg 129a
Makelaar	Zoutmansweg 12
Kapper	Raadhuisweg 15
Kapper	Van Heuven Goedhartstraat 29

2.3.4 Sierteelt

Achter de Zoutmansweg worden twee gebieden gebruikt voor sierteelt.

Eén van deze gronden is gelegen tussen de Zoutmansweg en het bedrijventerrein Rieuwijk-Brug. De grond wordt per jaar verhuurd. Verwacht wordt dat de sierteelt-activiteiten binnen de planperiode zullen worden beëindigd.

Het gebied heeft een oppervlakte van ongeveer 5200 vierkante meter. Ongeveer 1800 vierkante meter (=35%) is bebouwd door een kas. Gezien de ingesloten ligging van het gebied kan het gebied een overgang vormen van de vrijstaande bebouwing aan de Zoutmansweg en de grotere bedrijfspanden op het bedrijventerrein, door er een bedrijfsbestemming aan te geven.

Het andere sierteelt gebied ligt tussen de Zoutmansweg en een woonwijk van Gouda. Het gebied is veel groter dan het andere gebied. Het gebied wordt in tweeën gedeeld door een sloot. Voor de sierteeltkavel grenzend aan de achtertuinen van de Zoutmansweg wordt niet verwacht dat binnen de planperiode de sierteeltactiviteiten gestaakt zullen worden. Zeker gezien het feit dat de gebruiker in december 1993 een bouwaanvraag heeft ingediend voor een bedrijfsruimte ten behoeve van zijn sierteeltbedrijf. De eigenaar van het andere perceel heeft tijdens de tervisie legging van het ontwerp-bestemmingsplan gevraagd om een wijzigingsbevoegdheid voor "bedrijven en wonen". Gezien de ligging van het terrein ten opzichte van de woonwijk Bloemendaal van Gouda, de eventuele aanleg van de TW47 op een deel van het perceel en het premature stadium waarin de plannen verkeren is gekozen om de

bestemming sierteelt te handhaven en geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

2.3.5 Overige bedrijven

De meeste bedrijven in Reeuwijk-Brug zijn gesitueerd op het bedrijventerrein Zoutman. In het plangebied hebben de meeste bedrijven zich gevestigd langs de Raadhuisweg/Zoutmansweg.

In het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Taxi/autorijschool	Van Staverenstraat 39A
Automobielbedrijf	Raadhuisweg 31
Watersportbedrijf	Raadhuisweg 129
Taxi bedrijf	Anne Frankstraat 1
Watersportbedrijf	Zoutmansweg 42 b
Transportbedrijf	Zoutmansweg 70
Watersportbedrijf	Zoutmansweg 72
Auto exportbedrijf	Oud Reeuwijkseweg 1a
Loodgietersbedrijf	Wilhelminastraat 86

Het pand Raadhuisweg 87 staat leeg (maart 1994).

2.3.6 Verwachte ontwikkelingen

In 1991 is een nieuw deel van het bedrijfsterrein Zoutman in gebruik genomen. De vraag naar kavels was groot, de gronden zijn haast allemaal verkocht. Gezien het beleid van de provincie is het niet mogelijk om nieuwe bedrijvigheid buiten de bebouwde kom te realiseren.

Het sierteeltgebied tussen de Zoutmansweg en het bedrijfsterrein zou een inbreidingslokatie kunnen betekenen voor bedrijvigheid. Gezien de snelle uitgifte van het nieuwe bedrijfsterrein (1991) lijkt er voldoende behoefte te zijn voor meer gronden met de bestemming "bedrijfsdoeleinden" binnen Reeuwijk-Brug.

Het sierteeltgebied achter de Zoutmansweg kan gezien de ingesloten ligging van het gebied een overgang vormen van de vrijstaande bebouwing aan de Zoutmansweg en de grotere bedrijfspanden op het bedrijventerrein.

Op het terrein zouden losstaande units, met een beperkte hoogte (gedacht wordt aan een maximale goothoogte van 6 meter), kunnen komen voor niet-hinderlijke bedrijven die binnen een gemengde woonwijk passen. Maximaal zou 40 % van de oppervlakte bebouwd mogen worden.

De bedrijven moeten dan wel passen binnen het kleinschalige karakter van de kern en de gebruikers van de panden zullen Reeuwijkse bedrijven moeten zijn.

Op de plankaart is voor de gronden die hierboven bedoeld worden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Er zijn ontwikkelingen gaande omtrent het voormalige terrein van gemeentewerken en de omliggende percelen aan de Goudsestraatweg. Eind 1993 heeft Domeinen het voormalige terrein van gemeentewerken verkocht.

Bij de verbreding van de rijksweg A12 is het terrein gebruikt door rijkswaterstaat voor opslag van materialen en het plaatsen van een direktiekeet. De direktiekeet is na de werkzaamheden door de gemeente gekocht en heeft onderdak geboden aan gemeentewerken.

In 1988 zijn er plannen ontwikkeld om de gemeentewerf naar deze lokatie te verplaatsen. Gezien de hoge kosten en de regionalisering van taken is toen afgezien van de verplaatsing. De plannen voorzagen in een gehele verplaatsing van de werf: bebouwing en opslag van materialen zou het gevolg zijn geweest.

In 1993 heeft de tennisvereniging een principeverzoek ingediend voor de bouw van een tennishal op het perceel. Maar omdat de exploitatie niet rond te krijgen was is het plan afgeblazen.

Het terrein is door de provincie opgenomen binnen de (bebouwings)contouren van Reeuwijk. Deze contouren zijn in het ontwerp-streekplan opgenomen.

Voor het terrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de mogelijkheid biedt voor bedrijven en recreatie.

2.4 Maatschappelijke voorzieningen

2.4.1 Maatschappelijke voorzieningen

De volgende maatschappelijke voorzieningen zijn in het plangebied aanwezig:

Overheidsvoorzieningen

- Gemeentehuis Raadhuisweg 3
- Gemeentewerf Nieuwdorperweg 6
- Openbare bibliotheek Van Staverenstraat 39

Onderwijsvoorzieningen

- Anne Frankschool Van Staverenstraat 37
- R.K. Majellaschool Van Staverenstraat 31
- CNS Prof Waterinkschool Mesdagstraat 4
- Gymlokaal Brug Van Staverenstraat 35
- peuterspeelzaal Nijntje Pluis Mesdagstraat 2
- Kinderdagverblijf Doepie Van Staverenstraat 37A

Recreatieve voorzieningen

- Voetbalvelden
- Tennisvelden
- Hockeyvelden

Medische voorzieningen

- Fysiotherapiepraktijk J Raedeckersingel 4
- Fysiotherapiepraktijk Groen van Prinstererlaan 1
- Tandarts Van Staverenstraat 71
- Tandarts A. Schweitzerstraat 16
- Dierenarts Bunchestraat 60
- Reflexzonetherapiepraktijk Bunchestraat 70

Overige voorzieningen

- Kerk Nieuwdorperweg 1
- Politiepost John Raedeckerssingel 2
- Brandweerkazerne Raadhuisweg 47
- Maatschappelijke dienstverlening Vierstroom Koningin Wilhelminastraat 88
- Wijkgebouw v h Groene Kruis Koningin Wilhelminastraat 88
- Verschillende clubgebouwen

2.4.2 Verwachte ontwikkelingen

Er wordt geen toename van het aantal leerlingen verwacht, dit betekent dat er geen extra ruimte nodig is voor schoolvoorzieningen. In totaal is er ongeveer 2500 vierkante meter basisonderwijs voorziening in het plangebied aanwezig.

De brug over de Breevaart ter hoogte van de Van Heuven Goedhartstraat zal waarschijnlijk verbreed worden, zodat het verkeer in twee richtingen hiervan gebruik kan maken. Hiervoor zijn het huis en de werkplaats op de hoek Raadhuisweg/Goedhartstraat gesloopt. Een deel van dit perceel zal gebruikt worden voor vergroting van de brandweerkazerne.

Het noodgebouw van de maatschappelijke dienstverlening aan de Van Staverenstraat 37a is inmiddels weg. Hiervoor in de plaats is een kinderdagverblijf gekomen.

In het plangebied is naar ruimte gezocht voor opslagmogelijkheden voor materialen voor gemeentewerken wegens het verdwijnen van de mogelijkheid nabij het kantoor van gemeentewerken (door verplaatsing van deze gemeentelijke dienst naar het gemeentehuis aan de Raadhuisweg). Langs de A12 nabij de rioolwaterzuivering en de hockeyvelden zijn twee lokaties voor de opslagactiviteiten gelegen. Deze lokaties liggen ten opzichte van de woonbebouwing op een gunstige afstand.

2.5 Verkeer

2.5.1 Autoverkeer

De hoofdontsluiting in Reeuwijk-Brug bestaat uit de Raadhuisweg/Zoutmansweg/Goudsestraatweg (TW47). Deze weg loopt parallel aan de Breevaart en vormt een doorgaande verbinding naar Gouda en de A12. In § 2.7.3 zal nader worden ingegaan op de geluidsproblematiek van deze weg.

De provincie Zuid-Holland en de gemeente Reeuwijk staan een omleiding van de TW47 voor, zodat de verkeersintensiteit zal afnemen op de bestaande weg. Voor de omleiding zijn een aantal varianten ontwikkeld. In nog te houden bestuurlijk overleg zullen de gemeente, Rijkswaterstaat en de provincie nog dienen te bepalen welke omleidingsvariant kan worden verkozen. Aansluiting direct op de A12 is voor Rijkswaterstaat problematisch. Het is nog niet bekend wanneer de omleiding gerealiseerd zal worden.

De aansluiting op de Zoutmansweg zal waarschijnlijk ter hoogte van de huisnummers 80, 82 en 84 plaatsvinden.

Om van het westelijk naar het oostelijk deel van de kern te gaan moet de Breevaart overgestoken worden. Er liggen drie oversteekmogelijkheden over de vaart. Eén hiervan is slechts in één richting toegankelijk voor autoverkeer.

De wijk Reeuwijk-Brug West wordt ontsloten door de: Groen van Prinstererlaan, Nieuwdorperweg, Van Heuven Goedhartstraat en de Albert Schweitzerstraat. De buurtontsluiting bestaat uit de Kennedysingel, Van Staverenstraat en de Koningin Wilhelminastraat. De overige straten in het gebied zijn woonstraten, sommige hiervan zijn ingericht als woonerf.

In de bijlage is een kaart met de wegenstructuur opgenomen.

2.5.2 Langzaam verkeer.

Langs de Raadhuisweg/Zoutmansweg ligt een vrijliggend fietspad langs de Breevaart. Dit pad bestaat uit twee rijbanen en wordt door een groenstrook gescheiden van de hoofdweg.

In de éénrichtingsverkeer straten mag het langzaam verkeer wel in twee richtingen rijden.

Om vanuit het plangebied de Raadhuisweg te bereiken is een aantal extra voetpaden aangelegd, omdat de afstand tussen de ontsluitingsstraten redelijk groot is.

De brandgangen tussen de woonblokken zijn toegankelijk voor voetgangers.

2.5.3 Openbaar vervoer

Door Reeuwijk-Brug rijden twee regionale buslijnen (lijn 178 en 179). Deze lijnen stoppen bij dezelfde haltes. In totaal zijn er vier halteplaatsen in de kern. Lijn 178 rijdt van Alphen aan de Rijn via Bodegraven, Reeuwijk-Brug naar Gouda en omgekeerd. Lijn 179 rijdt van Montfoort, Linschoten, Woerden, Nieuwerbrug, Bodegraven, Reeuwijk-Brug naar Gouda (v.v). Door deze twee lijnen zijn Bodegraven en Gouda ieder half uur met het openbaar vervoer bereikbaar uit Reeuwijk-Brug.

Naast deze regionale lijnen is er ook een buurtbus aanwezig. De route van deze bus is: Boskoop, Reeuwijk-Dorp, Reeuwijk-Brug, Sluipwijk, Gouda. Zoals de naam aangeeft rijdt de bus door de buurt heen.

Voor een treinverbinding zijn de inwoners van Reeuwijk-Brug aangewezen op Gouda of Bodegraven. De stations zijn met de bus te bereiken.

2.5.4 Verwachte ontwikkelingen

In het plangebied worden binnen de planperiode geen ontwikkelingen ten aanzien van verkeer verwacht. Mocht de omleiding van de TW 47 binnen de planperiode gerealiseerd worden, dan zal voor het gehele tracé een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden.

2.6 Infrastructuur

2.6.1 Wegen

Langs het plangebied ligt de A12. Ter hoogte van de kern Reeuwijk-Brug staat een geluidscherm langs deze weg. In de paragraaf 2.7.3 wordt nader ingegaan op de verkeersintensiteiten van de verschillende wegen in het plan gebied. In 1991 en 1992 is de Zoutmansweg/Raadhuisweg gereconstrueerd.

2.6.2 Water

Water is een belangrijk element in de gemeente Reeuwijk, omdat een groot deel van het grondgebied hieruit bestaat. Ten oosten van de kern Reeuwijk-Brug ligt het plassengebied. Deze plassen zijn niet alleen van belang voor de recreatie, maar ook de natuur- en landschapswaarden zijn belangrijk. In het agrarische gebied zijn de smalle kavels omsloten door sloten. Doordat de bodem bestaat uit veen zijn de sloten zeer belangrijk voor de ontwatering van dit gebied. In het plangebied zijn een aantal van deze oorspronkelijke waterlopen opgenomen in de verkavelingsopzet.

De Breevaart doorsnijdt de woonkern in twee delen. Deze vaart is een aanvaarroute voor het plassen gebied.

In de bijlage is een kaart met de waterstructuur opgenomen.

2.6.3 Groenvoorziening

In de wijk komen verschillende groenplekken voor. Langs de A12 is een groenstrook ingericht als park.

In de straten komt over het algemeen kijkgroen voor. Langs de singels zijn groenstroken (meestal met bomen).

Bij reconstructiewerkzaamheden (1991/1992) in het gebied Groen van Prinstererlaan-Plesmanstraat is een aantal speelplekken gerealiseerd.

2.6.4 Kabels, leidingen en straalpaden.

Er lopen twee straalpaden door het gebied. De breedte van beide is 100 meter. De hoogte van de ene ligt tussen de 7,5 en 8 meter van de ander op 32 meter, gemeten boven N.A.P.. Er mag geen bebouwing voorkomen in een straalpad, omdat dit de straalverbinding kan verstoren. In de bestaande situatie ligt een deel van de bebouwing in het straalpad, dit levert geen problemen op.

In het plangebied liggen een hoofdgasleiding en een elektriciteitsleiding van 150 kV.

2.6.5 Riolering

In het hele plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. In een groot deel van het gebied is het stelsel vernieuwd en zonodig verbeterd.

Het aanwezige water in de wijk in het gebied heeft niet alleen een sierfunctie, maar ook een opvangfunctie voor een tijdelijk overschot aan rioolwater. Er zijn verschillende overstorten in het gebied aanwezig.

In het plangebied ligt een rioolwaterzuiveringsinstallatie die voor heel Reeuwijk-Brug en een deel van Sluipwijk de zuivering verzorgt. Het Hoogheemraadschap van Rijnland vraagt in het kader van het artikel 10 Bro-overleg om rekening te houden met een eventuele uitbreiding van het eindrioolgemaal. Er zal dan wel rekening gehouden moeten worden met de milieu aspecten van een eventuele uitbreiding.

2.6.6. Verwachte ontwikkelingen

Er worden in de planperiode geen ontwikkelingen verwacht ten aanzien van infrastructuur, behalve een eventuele uitbreiding van het eindrioolgemaal.

2.7 Milieu

2.7.1 Zonering van bedrijfsfuncties

In 1986 is door de stuurgroep milieuzonering van de vereniging van Nederlandse Gemeenten een categorie-indeling gemaakt van bedrijven naar milieugevolgen van de bedrijfsactiviteiten. In 1992 is een geheel herziene versie van het boekje "Bedrijven en milieuzonering" uitgebracht door de VNG. Dit nieuwe boekje met de daarin genoemde lijst van bedrijfsactiviteiten is uitgangspunt geweest voor de opstelling van de in dit bestemmingsplan opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten.

Als basis voor de indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van de standaard bedrijfsindeling (SBI). Deze indeling wordt hier echter alleen gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen; het kan dus voorkomen dat het totaal van de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling kan worden ondergebracht. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze lijst.

Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

De indeling in de categorieën is tot stand gekomen op basis van richtafstanden die ter voorkoming van hinder en gevaar bij de wat grotere bedrijven van elk soort noodzakelijk blijken te zijn. Daarbij is er van uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van luchtverontreiniging, geluidoverlast, waterverontreiniging, bodemverontreiniging en calamiteiten, die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd en dat bij de inrichting van het terrein rekening is gehouden met de mogelijke hinder bij nabijgelegen gevoelige bestemmingen. De indeling is gebaseerd op ervaringsgegevens en op onderzoeken betreffende richtafstanden van bedrijven.

In de lijst van bedrijfsactiviteiten van het boekje "Bedrijven en milieuzonering" zijn de meeste normaal voorkomende (gedeelten van) bedrijven gerubriceerd in een aantal categorieën van vergelijkbare milieubelasting.

In totaal worden er 6 categorieën onderscheiden.

De lijst blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten te voorkomen. Het is bovendien tijdgebonden.

Het komt relatief vaak voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de lijst is verondersteld.

In het bedrijvenartikel is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf in een lagere categorie kunnen indelen. Daarbij moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

In de praktijk blijkt dat aan deze voorwaarde over het algemeen

alleen kan worden voldaan bij een verlaging van de categorie-indeling met een stap.

Om aan te kunnen tonen dat een specifiek bedrijf naar aard en invloed op de omgeving in een lagere categorie kan worden ingeschaald dient met name een toetsing plaats te vinden ten aanzien van de eveneens in de lijst genoemde, maatgevende milieu-aspecten. Dit zijn die milieu-aspecten ten aanzien waarvan het desbetreffende bedrijfstype de meeste hinder respectievelijk gevaar oplevert, die dus bepalend zijn geweest voor de indeling in de aangegeven categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, die niet zijn genoemd in de lijst. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met ingevolge de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven een vrijstelling worden verleend.

Tenslotte is het zeer wel denkbaar dat in de periode waarvoor dit plan zal gelden het algemene beeld van de in de lijst genoemde bedrijven, als gevolg van bepaalde technologische ontwikkelingen een wijziging ondergaat in positieve zin. Het is noodzakelijk dat adequaat op dergelijke situaties kan worden gereageerd. Burgemeester en wethouders zijn in dat geval bevoegd de lijst te wijzigen.

In het plangebied worden binnen de bedrijfsbestemming, de bestemming centrumvoorzieningen en de wijzigingsbevoegdheid bedrijven en wonen alleen bedrijven toegestaan die in de categorie 1 en 2 van de lijst vallen. Deze lijst is opgenomen in bijlage 4.

Van de bestaande bedrijven valt een aantal bedrijven buiten categorie 1 en 2 van de lijst: een watersportbedrijf, een automobielbedrijf en een auto-exportbedrijf. Deze bedrijven mogen voortgezet worden op de huidige lokatie en zijn als zodanig bestemd.

In bijlage 5 zijn de bedrijfsactiviteiten opgenomen die toegestaan worden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid bedrijven en recreatie voor het gebied dat omsloten wordt door de A12, Oud Reeuwijkseweg en de Goudsestraatweg.

Hieronder zal eerst de totstandkoming van bijlage 4 besproken worden. Daarna zal nader ingegaan worden op bijlage 5. Voor de bedrijvenlijsten van dit bestemmingsplan is een selectie gemaakt van de lijst uit het boekje "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 1992).

Bijlage 4

De volgende hoofdstukken zijn uit de lijst van de VNG geheel weggelaten, omdat ze niet passen in het karakter van het plangebied:

- 0 landbouw en visserij
- 1 delfstoffen
- 2/3 industrie

Van een aantal hoofdstukken zijn gedeelten uit de lijst van de VNG geschrapt, omdat ze niet passen in het karakter van het plangebied:

- 61/62 groothandel
- 65/66 detailhandel
- 67 hotels, restaurants, cafés e.d.
- 71 spoorwegen
- 73 zeevaart
- 74 binnenvaart
- 75 luchtvaart
- 90 openbaar bestuur, defensie en wettelijke verzekering
- 91 religieuze organisaties e.d.
- 92 onderwijs
- 93 gezondheids- en veterinaire diensten
- 94 maatschappelijke dienstverlening
- 95 sociaal-culturele en culturele instellingen
- 99 particuliere huishoudens met personeel in loondienst

Binnen het plangebied is de lijst van toepassing bij de bestemmingen bedrijven, centrumvoorzieningen en opslagterrein. Voor bedrijven geldt dat alleen activiteiten zijn toegestaan die vallen binnen categorie 1 en 2 van de lijst. Voor centrumvoorzieningen geldt dit ook, daarnaast zijn de andere toegestane categoriën bedrijvigheid: horeca, detailhandel en dienstverlening.

In de lijst zijn ook categorie 3 activiteiten opgenomen, om een indruk te geven welke activiteiten hierbinnen vallen. Dit kan van belang zijn bij wijziging of vrijstelling van de lijst.

Op het opslagterrein zijn activiteiten tot en met categorie 3 toegestaan.

Bijlage 5

Het gebied van de wijzigingsbevoegdheid ligt buiten de woonkern. Er is nu een woonhuis aanwezig, maar het is niet ondenkbaar dat dit huis in de toekomst verdwijnt. In bijlage 5 worden daarom meer bedrijfsactiviteiten toegestaan dan in de woonwijk.

Uit de lijst zijn alle activiteiten geschrapt waarvoor de afstand tot milieugevoelige bebouwing meer dan 200 meter bedraagt. Verder zijn er hele hoofdstukken en delen van hoofdstukken uit de lijst gehaald, omdat ze niet passend zijn bij het gebied van de wijzigingsbevoegdheid.

De volgende hoofdstukken zijn uit de lijst van de VNG geheel weggelaten, omdat ze niet passen in het karakter van het plangebied:

- 0 landbouw en visserij
- 1 delfstoffen

Van een aantal hoofdstukken zijn gedeelten uit de lijst van de VNG geschrapt, omdat ze niet passen in het karakter van het plangebied:

- 23 kledingindustrie
- 24 leder-, schoen- en lederwarenindustrie
- 28 aard-olie industrie
- 29 chemische industrie
- 30 kunstmatige en synthetische garen- en vezelindustrie
- 31 rubber- en kunststofverwerkende industrie
- 33 basis metaalindustrie
- 35 machine industrie
- 65/66 detailhandel
- 67 hotels, restaurants, cafés e.d.
- 71 spoorwegen
- 73 zeevaart
- 74 binnenvaart

Van het hoofdstuk 2/3 industrie zijn maar een aantal bedrijfsactiviteiten in de lijst opgenomen. In de lijst zijn die activiteiten opgenomen die nu plaatsvinden bij bedrijven die niet op een bedrijfsterrein gevestigd zijn en waarvoor een bedrijfsterrein een geschiktere lokatie zou zijn. Ook zijn een aantal activiteiten in de lijst opgenomen, waarvan verwacht kan worden dat ze in Reeuwijk plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld een reparatiebedrijf voor landbouwwerktuigen. Verder zijn alleen de categorie 1 en 2 bedrijven opgenomen van dit hoofdstuk.

2.7.2 Wet geluidhinder

2.7.2.1 Inleiding

In het plangebied ligt een aantal wegen, waar in het kader van de Wet geluidhinder een zone langs ligt.

Als er minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken van een weg is er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. In woonstraten kan ervan uitgegaan worden dat dit het geval is.

Voor de ligging van de zone behorend bij een weg is van belang de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied en het aantal rijstroken van de weg. Verder bepaalt de wet wat het maximaal toelaatbaar geluidnivo is dat op de gevels van de woningen langs een weg aanwezig mag zijn. Hierbij is het van belang of het gaat om een nieuwe of een bestaande situatie.

In januari 1992 zijn er voertuigtellingen verricht ten behoeve van het plan. Op basis van deze gegevens is door de milieudienst Midden Holland een akoestisch onderzoek verricht. Hieronder zullen de belangrijkste conclusies beschreven worden, voor verdere informatie wordt verwezen naar het rapport nr. 92.1852.VG, 11 juni 1992.

Tabel 1: Gehanteerde verkeersintensiteiten op basis van verkeerstellingen welke zijn verricht in het eerste kwartaal 1992 en 1989 rekening houdend met een groeipercentage van 2% per jaar, en voor de A12 met een groeipercentage van 4% per jaar.

verkeersgegevens in 2002	etmaalintensiteit	aantal mvt
Zoutmansweg 50	11885	
Zoutmansweg 8	11535	
Raadhuisweg 19	10730	
Raadhuisweg 113	9117	
V. Heuven Goedhartstr. 51	703	
V. Heuven Goedhartstr. 15	2337	
Einsteinstraat	1211	
Rijksweg A12 beide richtingen tesamen	162428	

Uit voorgaande tabel blijkt dat nader akoestisch onderzoek nodig is voor de Raadhuisweg/Zoutmansweg en de A12.

In bijlage 4 zijn kaarten opgenomen met geluidbelasting op verschillende percelen.

2.7.2.2 Konklusies akoestisch onderzoek

In het kort zullen hierna de konklusies van het akoestisch onderzoek besproken worden.

Vervangende nieuwbouw

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het vervangen van bestaande bebouwing langs Raadhuisweg/Zoutmansweg in het kader van vervangende nieuwbouw geen problemen geeft. De maximaal toelaatbare waarde van $(75-5) = 70$ dB(A) wordt niet overschreden. Voorwaarde is echter wel dat het aantal gehinderden niet toe zal nemen.

Met betrekking tot de Rijksweg A12 zal het vervangen van bestaande bebouwing eveneens geen problemen geven, mits de maximaal toelaatbare hogere waarde van $(73-3) = 70$ dB(A) niet wordt overschreden en het aantal geluidgehinderden niet toeneemt.

Bestaande woningen

Op grond van de berekeningsresultaten kan worden geconcludeerd dat de bestaande woningen langs de Zoutmansweg, alsmede de Raadhuisweg in aanmerking komen voor het Saneringsprogramma Geluidhinder Bestrijding, omdat de geluidbelasting groter is dan 55 dB(A). Er zijn reeds 14 woningen gesaneerd (gelijktijdig met woningverbetering), met de sanering van de overige woningen wordt gewacht op de eventuele omleiding van de TW47.

Woningbouwplannen

Lokaties Zoutmansweg 15 en 17 (Graanmaalderij en Eendekooi)

De onderzochte lokaties binnen de zone van de Zoutmansweg betreffen één woning met een hoogte van 5,5 meter en een woongebouw met vier woonlagen. In het ontwerp-bestemmingsplan krijgen beide de bestemming "woondoeleinden". De vigerende bestemming is "berm, groenstrook of plantsoen", zodat hier sprake is van een nieuwe situatie. De graanmaalderij is een voormalig bedrijfsgebouw. De eendekooi is een horeca-gelegenheid. Beide functies van de gebouwen zijn niet gewenst op deze lokatie, vanwege de ligging tussen de Breevaart en de Zoutmansweg. De horeca-gelegenheid veroorzaakt ook parkeerproblemen in de directe omgeving, omdat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn op het eigen terrein. Vervanging door woningen is een voor de hand liggende keuze.

De geluidbelasting op de gevels bedraagt $(68-5) = 63$ dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden, echter de waarden zijn lager dan de maximaal toelaatbare hogere waarde van 65 dB(A).

Daarom moet bij Gedeputeerde Staten verzocht worden om een hogere waarde van tenminste 63 dB(A).

Lokatie Zoutmansweg 12

De onderzochte lokatie valt binnen de zone van de Zoutmansweg, de geluidbelasting van deze weg bedraagt ten hoogste $(68-5) = 63$ dB(A). Voor deze belasting moet een hogere waarde aangevraagd worden bij Gedeputeerde Staten.

In het geldende bestemmingsplan heeft de lokatie de vigerende bestemming "Eengezinshuizen categorie A, winkels toegestaan". In het ontwerpplan heeft het de bestemming "centrumvoorzieningen" gekregen. Het ingediende bouwplan voor de bouw van een kantoor met appartementen overschrijdt het vigerende bouwvlak, maar de bestemming laat woningen toe, zodat ons inziens sprake is van vervangende nieuwbouw.

Lokatie aan de Nieuwdorperweg

Deze lokatie ligt in de zone van de A12. De geluidbelasting vanwege de snelweg bedraagt $(58-3) = 55$ dB(A). De voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Ook voor deze lokatie zal een hogere waarde gevraagd moeten worden. De vigerende bestemming is "berm, groenstrook of plantsoen", in het ontwerpplan heeft het de bestemming "woondoeleinden". Er is hier sprake van een inbreiding van de woonbebouwing.

Maatregelen

Voor alle genoemde situaties geldt dat het opleggen van beperkingen aan het verkeer (bronmaatregelen) niet mogelijk is vanwege het belang van de doorgaande verkeersroute. Langs een gedeelte van de A12 is een geluidscherm aanwezig. Meer voorzieningen in het overdrachtsgebied (schermen) zijn vanwege de ruimtelijke situatie niet mogelijk. Gezien de ligging van de gronden direkt langs de weg (Zoutmansweg) en de ligging in een bestaande woonwijk (Nieuwdorperweg) is het stedenbouwkundig zeer ongewenst om schermen te plaatsen. Omdat het inbreidingslokaties betreft lijkt het ons weinig esthetisch om voor de nieuwbouwcomplexen een scherm te laten

plaatsen, de bestaande ruimtelijke structuur zou hierdoor aangetast worden.

Bij de ruimtelijke indeling van de woningen dient er voor gezorgd te worden dat de geluidsgevoelige (buiten)ruimten aan de geluidsluwe kant gesitueerd worden. Middels een akoestisch rapport dient de aanvrager voor een bouwvergunning aan te tonen dat door het treffen van geluidwerende gevelvoorzieningen de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 35 dB(A) binnen de woningen niet overschreden wordt.

2.7.2.3 Verzoek hogere waarden

Gedeputeerde Staten hebben hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder afgegeven voor Zoutmansweg 12, 15 en 17 van 63 dB(A) en voor de Nieuwdorperweg 14a en 14b van 55 dB(A).

2.7.3 Historisch bodemonderzoek

In 1989 is door de provincie Zuid Holland een inventarisatie gemaakt van alle potentiële bodemsaneringslokaties in de gemeente Reeuwijk. (Proefproject inventarisatie potentiële bodemsaneringslokaties Reeuwijk, Geo-Logic oktober 1990)

In Reeuwijk Brug west zijn vijf van deze lokaties gevonden. Hieronder zal in het kort een beschrijving van de konklusies per lokatie gegeven worden.

Op de Raadhuisweg 31 is een benzinstation met garage gevestigd. Vanaf 1948 zijn er bedrijfsactiviteiten op dit terrein. In 1960 zijn er zonder bijzondere voorwaarden tanks geplaatst en zijn er gedurende een bepaalde periode garagewerkzaamheden uitgevoerd zonder specifieke voorzieningen. Bij de verwijdering van de tanks in 1987 is geen bodemverontreiniging gekonstateerd. Gezien de vloeistofdichte vloer en de wijze waarop de activiteiten nu plaatsvinden wordt ook niet verwacht dat er als gevolg van de huidige garagewerkzaamheden bodemverontreiniging zal ontstaan.

Verderop aan de Raadhuisweg 85 was ook een benzineverkooppunt aanwezig. Het deel van de grond dat in gemeentelijk eigendom is, is in 1992 gesaneerd. Bij de bouwaanvraag voor het perceel is een bodemonderzoek verricht. Dit onderzoek geeft geen aanleiding om de grond te saneren.

Vanaf eind zestiger jaren was aan de Van Staverenstraat 39 een garage met benzineverkooppunt gevestigd. In een deel van het pand is nu de openbare bibliotheek gesitueerd. De bodem is gesaneerd voordat het gebouw weer in gebruik is genomen.

Een andere potentiële bodemlokatie is gelegen aan de Zoutmansweg 74 waar een jachtwerf is gevestigd. Eind jaren 80 zijn de drie ondergrondse tanks verwijderd, zodat aangenomen kan worden, volgens de konklusies van bovengenoemd rapport, dat hier geen bodem problemen te verwachten zijn.

De gemeentewerf aan de Nieuwdorperweg wordt in het bovengenoemde rapport genoemd als mogelijke bodemlokatie. Gekonstateerd wordt dat het terrein recent in gebruik is genomen als opslagterrein voor chemische afvalstoffen. Een meldingsonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht door Geo Logic, omdat er goede vergunningsvoorschriften zijn voor de opslag van chemische afvalstoffen.

De laatste mogelijke lokatie wordt gevormd door de rioolwaterzuiveringslokatie aan de Kennedysingel. Er zijn aanwijzingen dat op het terrein vroeger misschien slib is gestort, zodat een meldingsonderzoek aanbevolen wordt in het eerder genoemde rapport.

2.7.4 Verwachte ontwikkelingen

Binnen de planperiode wordt niet verwacht dat er ontwikkelingen zijn in het kader van milieu.

3 Onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid

Voor het overgrote deel van het plangebied wordt de bestaande situatie min of meer planologisch vastgelegd.

In dit bestemmingsplan wordt geen exploitatie opzet gemaakt voor de eventuele inbreidingsmogelijkheden, die geboden worden. De realisering van deze mogelijkheden zal projektmatig gebeuren. Hierdoor zullen er geen kosten voor de gemeente zijn verbonden aan de geboden inbreidingsmogelijkheden.

4 Grondgedachten

4.1 Stedebouwkundige aspecten

Het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie, bijbehorende voorzieningen zijn in de wijk aanwezig.

Bij de stedebouwkundige opzet van de wijk is rekening gehouden met de oorspronkelijke agrarische structuur van het gebied. Hierdoor komt er relatief veel water in de wijk voor. De structuur voldoet aan de huidige eisen. En zal dus behouden blijven. Alleen de Raadhuisweg/Zoutmansweg is smal ten opzichte van het aantal voertuigen dat nu gebruik maakt van deze weg. Maar er zijn geen (ruimtelijke) mogelijkheden om dit te veranderen.

Voor het hele gebied achter de woningen aan de Raadhuisweg is gekozen voor een maximale goothoogte van 6 meter voor woonhuizen. Op plaatsen waar de bestaande goothoogte hoger is, is de bestaande situatie van 7 meter vastgelegd.

De percelen aan de Zoutmansweg hebben een maximale goothoogte van 7 meter gekregen.

De Raadhuisweg is in tweeën verdeeld wat betreft de maximale goothoogte. Het stuk vanaf de Nieuwdorperweg tot aan de Van Heuven Goedhartstraat heeft een maximale goothoogte van 7 meter. Dit deel van de weg vervult duidelijk een centrumfunctie gezien de verschillende gevestigde bedrijven. Stedebouwkundig gezien is het geen probleem om in dit soort gebieden een grotere hoogte toe te laten. Het stuk vanaf de Van Heuven Goedhartstraat richting Oud Reeuwijkseweg heeft een maximale goothoogte van 6 meter gekregen.

Voor een aantal gebouwen is alleen de hoogte geregeld. Het is niet gewenst dat bij deze gebouwen de mogelijkheid wordt geboden om de bouwhoogte te vergroten door alleen de goothoogte te regelen.

De hoogteregeling is gecodeerd. Sommige codes gelden maar voor enkele percelen.

Voor een deel van de bestaande bebouwing betekent de hoogteregeling een mogelijkheid tot uitbreiding van het bouwwerk. In zijn algemeenheid is de nokhoogte niet vastgelegd, omdat dit wat vrijheid geeft voor het ontwerp van de daken. De welstandcommissie zal uitspraak moeten doen over de esthetische waarde van een ingediend bouwplan.

De bouwvlakken geven min of meer de bestaande situatie weer. Binnen de meeste vlakken zijn uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. De bouwvlakken langs de Zoutmansweg zijn zeer ruim gelegd, omdat hier voornamelijk vrijstaande woningen voorkomen. Bij nieuwbouw worden er vaak grote huizen teruggebouwd. In het gebied achter de Raadhuisweg komen met name "rijtjes"huizen voor, hier is aan de zijkant een

uitbreidingsmogelijkheid opgenomen. Het is niet gewenst dat er grotere woningen langs de Raadhuisweg komen, omdat dit het beeldbepalende karakter van de weg aantast.

4.2 Juridische aspecten

Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan, met waar mogelijk flexibele mogelijkheden. Op de plankaart is de bestaande situatie ingetekend. Uitgangspunt is om alleen de goothoogte te regelen en de nokhoogte vrij te laten (zie stedenbouwkundige aspecten). Voor enkele panden is gekozen om de bebouwingshoogte te regelen in plaats van de goothoogte. Dit betekent geen aantasting van de flexibiliteit van het bestemmingsplan, gezien het beperkte aantal gebouwen waarvoor dit geldt.

Reeuwijk-Brug West is een bestaande woonwijk met de bijbehorende voorzieningen. De huidige situatie voldoet in de meeste gevallen, daarom zal deze behouden kunnen blijven. Wel wordt er ruimte geboden voor uitbreidingen en aanpassingen. De vigerende plannen bieden hiertoe onvoldoende mogelijkheden. Bouwaanvragen voor o.a. aanbouwen en uitbouwen moeten via vrijstelling van het bestemmingsplan geregeld worden. Grote delen van de wijk zijn afwijkend van de plankaart gerealiseerd (via artikel 19 WRO-procedures): verkaveling en woningtypen verschillen op meerdere plaatsen. Hieronder zal per bestemmingscategorie een beschrijving gegeven worden van de achterliggende juridische gedachten.

Woondoeleinden

Er is gekozen voor een tweedeling in woonhuizen en woongebouwen. Woonhuizen zijn onderverdeeld in eengezinswoningen en vrijstaande woningen. Woongebouwen zijn meergezinswoningen, appartementen en gestapelde woningen. De tweedeling heeft gevolgen voor de goothoogte en voor de mogelijkheden voor bijgebouwen en aanbouwen van woningen. Woongebouwen bestaan meestal uit meer dan 2 woonlagen (behalve de bejaarden woningen) en hebben dus over het algemeen een grotere goothoogte dan woonhuizen. Bij deze gebouwen zijn geen aanbouwen of bijgebouwen toegestaan. In een deel van de bouwvlakken is het maximaal aantal toegestane woningen opgenomen.

Bij woonhuizen is aan de achterzijde een erfbestemming neergelegd, op deze gronden zijn bijgebouwen toegestaan. De grond aan de voorzijde van het gebouw heeft meestal de bestemming "Tuin" gekregen. Hier is geen bebouwing toegestaan.

Maatschappelijke doeleinden

In deze categorie is een driedeling gemaakt in: maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Er is voor deze grove indeling gekozen, omdat deze globale bestemmingsregeling het plan flexibeler maakt. Zo passen binnen de bestemming maatschappelijke voorzieningen zowel onderwijs als religieuze en culturele voorzieningen.

De bouwvlakken aan de Van Staverenstraat en Mesdagstraat zijn zodanig gelegd dat er een open ruimte blijft bestaan.

De andere bestemmingsvlakken hebben soms een bebouwingspercentage, dit hangt van het bouwvlak af. Het is niet gewenst dat het gehele vlak volgebouwd wordt. Soms zorgen andere regelingen ervoor dat er open ruimte behouden blijft. Zo moet bij een basisschool ruimte gereserveerd worden voor speelpleinen.

De aanwezige rioolwaterzuiveringsinstallatie is als zodanig bestemd.

In het plangebied wordt in de omgeving van de rioolwaterzuivering ruimte gereserveerd voor opslag ten behoeve van materialen van gemeentewerken.

Handels- en bedrijfsdoeleinden

Onder centrumvoorzieningen worden detailhandel, dienstverlening en horeca en overige bedrijvigheid vallende binnen categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten verstaan. Deze globale indeling biedt flexibiliteit binnen deze bestemming. In de voorschriften wordt per functiesoort het maximale bruto vloeroppervlakte (bvo) per vestiging aangegeven. Dit is gedaan om de kleinschaligheid van de kern te behouden. Verder zijn ook woningen in deze bestemming toegestaan.

Binnen het plangebied zijn alleen bedrijven uit de categorie 1 en 2 toegelaten. Dit houdt in dat alleen de bedrijven die op de lijst voorkomen in het plangebied worden toegestaan. Bestaande bedrijven zijn als zodanig bestemd, als zij niet vallen binnen de toegelaten categorieën 1 en 2.

Recreatieve doeleinden

De bestemming "sportvelden" is gegeven aan de bestaande sportvelden. Het terrein dat omsloten wordt door de Goudsestraatweg, A12 en de Oud Reeuwijkseweg heeft de bestemming "recreatieve voorzieningen" gekregen, met een wijzigingsbevoegdheid voor "Bedrijven en Recreatie". Al het openbare groen is opgenomen met de bestemming "groenvoorzieningen". Groen dat in partikulier eigendom is of eventueel als overhoek verkocht zou kunnen worden heeft de bestemming "tuin" gekregen als er niet gebouwd mag worden en de bestemming "erf" als er bijgebouwen zijn toegestaan.

Verkeersdoeleinden

Alle gronden met betrekking tot verkeer hebben de bestemming verkeersvoorziening gekregen.

Wijzigingsbevoegdheid

Op een aantal gronden is een wijzigingbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen. Voor deze gronden is nog niet duidelijk of de gewenste bestemming gerealiseerd kan worden binnen de planperiode. Door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen is het mogelijk om zonder een totale wijziging van het bestemmingsplan de bestemming te veranderen. Hierdoor zal voor deze gronden geen artikel 19

WRO-procedure nodig zijn zoals bij vrijstelling van het plan. Hieronder zal een beschrijving gegeven worden per gebied wat de achterliggende gedachten zijn van de wijzigingsbevoegdheid en waarin de bestemming gewijzigd zou kunnen worden.

1. Gronden gelegen tussen de Zoutmansweg en de Einsteinstraat, met de bestemming "agrarische doeleinden, sierteelt". De bestemming van deze gronden kan gezien de ligging ten opzichte van het bestaande bedrijfsterrein gewijzigd worden in "Bedrijven en Wonen". Wel zal er een overgang gevormd moeten worden tussen de bestaande woonbebouwing en het bedrijfsterrein. Dit kan gerealiseerd worden door de realisatie van losstaande bedrijfspanden met een beperkte bouwhoogte. Gedacht wordt aan een bebouwingsmogelijkheid van 40% van de oppervlakte van het vlak van de wijzigingsbevoegdheid. De maximale goothoogte wordt gelegd op 6 meter. De bedrijfscategorieën 1 en 2 van bijlage 4 zijn toegestaan.

2. Voormalig terrein gemeentewerken en omgeving
De gronden waarvoor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen zijn globaal gelegen tussen de Goudsestraatweg, de Oud Reeuwijkseweg en de A12. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, omdat het terrein binnen de contouren ligt. De grond heeft de bestemming recreatieve voorzieningen zonder bebouwingsmogelijkheden gekregen. Als er gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid kan er wijziging naar bedrijven en recreatie plaats vinden. Het maximale bebouwingsoppervlak bedraagt 40% van het vlak van de wijzigingsbevoegdheid met een maximale hoogte van 9 meter. De keuze is gemaakt voor een wijzigingsbevoegdheid door de raad van het gebied naar een bestemming Bedrijven en Recreatieve Doeleinden. Bij de wijziging door de raad zal rekening gehouden moeten worden met de randvoorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen van het bestemmingsplan. Het staat de raad vrij nadere nuanceringen aan te brengen. De randvoorwaarden zijn o.a. de volgende:

- de bedrijfsfunctie moet passen in verband met de milieuzonering ten opzichte van de woonbestemming;
- de bedrijfsfunctie moet passen bij de kern Reeuwijk Brug in verband met schaal, aard en functie (is standardeis van de provincie).

Gezien de afstand tot de bestaande woning (binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid) is het mogelijk op grond van de VNG-lijst binnen het gebied categorie 3 en 4 bedrijven toe te staan (vlakbij het viaduct over de A12). Er zijn binnen Reeuwijk niet veel andere mogelijkheden voor dergelijke bedrijven om zich te vestigen. Door de mogelijkheid in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen, wordt ruimte geboden voor eventuele verplaatsing van bedrijven in Reeuwijk die elders te dicht op woonbebouwing staan. In bijlage 7 zijn de zones aangegeven met de afstanden ten opzichte van de woning. Afhankelijk van de minimale afstand

kan dus van geval tot geval beoordeeld worden welke functies uit een oogpunt van milieuhinderlijkheid toegestaan kunnen worden. Gerelateerd aan de afstanden kunnen toegestaan worden:

vanaf zone A categorieën 1 en 2;
vanaf zone B categorie 3, 50 m functies;
vanaf zone C categorie 3, 100 m functies;
vanaf zone D categorie 4, 200 m functies.

Een lichtere functie kan altijd, dus bijvoorbeeld categorie 2 mag in alle zones.

In de wijzigingsbevoegdheid is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor vestiging van detailhandel in volumineuze goederen. Deze vrijstelling zal met name voor detailhandel in auto's, boten en landbouwwerktuigen gebruikt kunnen worden, gezien de andere voorwaarde van binding met Reeuwijk.

Vergunningvrije bouwwerken

Op grond van de herziene woningwet is een aantal bouwwerken vergunningvrij. Dit soort bouwwerken mag niet meer geregeld worden in een bestemmingsplan. Hiermee is rekening gehouden bij de redactie van de voorschriften bij "Erven" en "Tuinen".

5 Inspraak

5.1 Inleiding

Krachtens de in Reeuwijk geldende "Inspraakverordening" heeft het college van burgemeester en wethouders een inspraakprocedure vastgesteld. Hierin wordt geregeld op welke wijze insprekers in de gelegenheid gesteld worden hun mening over het beleidsvoornemen kenbaar te maken en daarover met het gemeentebestuur van gedachte te wisselen. De inspraakprocedure bestond uit vijf onderdelen te weten:

- I. publicatie
- II. terinzagelegging
- III. inspraakgelegenheid
- IV. eindverslag
- V. beklagmogelijkheid.

I. Publicatie

De gelegenheid tot inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan Reeuwijk-brug west is bekend gemaakt in het Bodegraafs Nieuwsblad en op het gemeentelijk publicatiebord. In de bekendmaking werd de procedure uiteengezet. Tevens is tot uiting gebracht, dat het geen plicht, maar een vrije bevoegdheid is om eventueel aan de inspraakreacties tegemoet te komen. Dit geldt zowel voor het college (bij de opstelling en eventuele aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan) als voor de gemeenteraad (bij de vaststelling van het bestemmingsplan).

II. Terinzagelegging

Zowel het voorontwerp-bestemmingsplan Reeuwijk-brug west als het procedurebesluit hebben ter inzage gelegen van 22 mei 1992 tot en met 5 juni 1992 in het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek.

III. Inspraakgelegenheid

De eigenlijke inspraakgelegenheid bestond uit:

- een toelichting op de hoofdlijnen van het voorontwerp-plan;
- een mogelijkheid om mondeling hierop te reageren;
- een mogelijkheid om met een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur hierover van gedachten te wisselen.

De gelegenheid tot mondelinge inspraak is gegeven op 4 juni 1992 om 20.00 uur in de raadszaal van het gemeentehuis.

Tevoren is het voorontwerp-bestemmingsplan nog nader mondeling toegelicht.

De spreektijd is evenredig over de aangemelde sprekers verdeeld. De mogelijkheid om met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen is beperkt tot maximaal 60 minuten.

Van de inspraakreacties is een eindverslag gemaakt en vastgesteld.

IV. Eindverslag

Na de inspraakgelegenheid is ter afronding van de procedure door het college een eindverslag gemaakt. Hierin is een weergave gegeven van de meningen die tijdens de inspraakprocedure naar voren zijn gebracht alsmede een gemeentelijke reactie daarop. Het eindverslag heeft veertien dagen ter inzage gelegen in het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek.

V. Beklagmogelijkheid

Binnen de veertien dagen van de terinzagelegging van het eindverslag konden belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders hun beklag doen over de uitvoering van de inspraakprocedure.

Er zijn geen klaagschriften ingediend.

5.2 Inspraakverslag voorontwerp-bestemmingsplan Reeuwijk brug-west

Op 4 juni 1992 is de inspraakavond voor het voorontwerp-bestemmingsplan gehouden. Er waren ongeveer 25 personen aanwezig. Hieronder is het verslag van deze avond opgenomen.

Mevrouw Rijkenhuizen opent om 20.00 uur de inspraakavond en heet alle aanwezigen welkom. Na een korte toelichting op het programma geeft mevrouw Van Golberdinge in het kort de grondgedachten van het plan weer.

Vervolgens wordt de procedure van het plan uiteengezet. Omdat het een plan in voorontwerp is, zijn er geen rechten aan te ontlenen. Na de inspraak zal het plan naar instellingen en bedrijven gezonden worden voor het overleg in het kader van artikel 10 Bro. Daarna zal er een formele bezwaren mogelijkheid zijn. Tijdens deze periode kunnen er wijzigingen en aanvullingen aan het plan aangebracht worden.

Na een korte pauze wordt de aanwezigen de gelegenheid geboden om vragen te stellen naar aanleiding van het voorontwerpplan. Voor de inspraak is het plangebied in 6 deelgebieden verdeeld, te weten:

- A. Groene Zoom en sportvelden
- B. gebied tussen Groen van Prinsterenlaan, Kennedysingel, Van Heuven Goedhartstraat en Staverenstraat.
- C. gebied tussen Groen van Prinsterenlaan, Raadhuisweg, Van Heuven Goedhartstraat en Staverenstraat.
- D. gebied tussen Van Heuven Goedhartstraat, Kennedysingel, Nieuwdorperweg en Van Staverenstraat.
- E. gebied tussen Raadhuisweg, Van Heuven Goedhartstraat, Van Staverenstraat en Nieuwdorperweg.
- F. Zoutmansweg

De heer Van Leeuwen stelt een vraag over de bestemming van het oefenhockeyveld i.v.m. het geplande opslagterrein in deelgebied A. Mevrouw Rijkenhuizen zegt dat het hockeyveld de bestemming sportterrein heeft gekregen en het opslagterrein geheel gelegen is tussen de A12 en de rioolwaterzuivering. De heer Van Leeuwen maakt zich zorgen over de verkeersstroom naar het opslagterrein en wijst op de aanwezigheid van belangrijke leidingen in de nabijheid van de wegen die leiden naar het terrein. De heer De Jong antwoordt dat onder het kruispunt een konstruktie gebouwd is ter bescherming van de leidingen. Transport naar het opslagterrein zal van beperkte omvang zijn, er zullen voornamelijk kleinschalige materialen worden opgeslagen.

Over gebied B en C zijn geen vragen.

De heer Van Leeuwen stelt voor om het gravel van het halfverharde oefenveld te gebruiken voor de paden in het Kennedybos.

Mevrouw Van de Broek vraagt of er binnen de wijzigingsbevoegdheid aan de Nieuwdorperweg meer dan 1 woning gebouwd mag worden. Mevrouw Van Golberdinge antwoordt dat burgemeester en wethouders te zijner tijd de bestemming tuin kunnen wijzigen in woondoeleinden. Bij eventuele wijziging zal het voorschrift "woondoeleinden" in acht worden genomen.

Niemand heeft een vraag voor gebied E.

Naar aanleiding van gebied F maakt de heer Van Ruiten van de vereniging van eigenaren van Plaszicht de volgende opmerkingen. Hij vindt de huidige plannen beter dan de vorige plannen. Wel zal de privacy van de omwonenden in de gaten moeten worden gehouden bij de toetsing van de bouwplannen. Bij de parkeerplaats ziet hij graag een groenstrook gehandhaafd. Bij de inrichting van de parkeervoorziening zal goed gekeken moeten worden naar de veiligheid in verband met het kruisen van het fietspad bij het in- en uitrijden. Verder wijst hij op het feit dat er op een deel van het huidige sierteeltgebiedje achter de Zoutmansweg een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, terwijl een deel de bestemming tuin heeft gekregen. Hij zou graag zien dat de bestemming tuin niet zal veranderen in bedrijfsdoeleinden. Mevrouw Rijkenhuizen zegt toe dat, als er een bouwplan voor de Graanmaalderij en/of de Eendenkooi wordt ingediend, bij de stukken die terinzage zullen worden gelegd ook een inrichtingsschets van de parkeervoorziening zal zijn. Zij vindt dat maximaal één inrit gewenst is. Ook zal er gelet moeten worden dat er geen "onveilige" groenvoorzieningen komen. Naar aanleiding van het sierteeltgebied merkt ze op dat het college niet de bedoeling heeft om de tuin ook de bestemming bedrijfsdoeleinden te geven.

De heer Schuurmans vraagt naar de mogelijkheden van een verbouwing van een botenhuis gelegen achter de Zoutmansweg 34. Mevrouw Rijkenhuizen antwoordt dat het botenhuis niet aan de openbare weg ligt en daarom geen woonbestemming heeft gekregen. De heer Schuurmans wijst erop dat in het plan de voorkeur wordt uitgesproken voor inbreidingslokaties en eventuele verbouw van bestaande gebouwen. Mevrouw Van Golberdinge informeert naar de huidige

afmetingen van het botenhuis. Volgens de heer Schuurmans zijn deze 6 bij 8 meter oppervlakte en 2,4 meter goothoogte. Mevrouw Van Golberdinge zegt, dat als er een woonbestemming zou komen, de goothoogte dan 7 meter zou mogen worden. Dit is een ongewenste verdichting van het straatbeeld.

Mevrouw Van Hattum vraagt of er gekeken is naar de geluidsoverlast voor de Graanmaalderij en de Eendenkooi. Mevrouw Rijkenhuizen zegt dat er een akoestisch onderzoek gaande is, zoals de Wet geluidhinder vereist. Tenslotte vraagt mevrouw Van Hattum of de Graanmaalderij een karakteristiek gebouw is. Mevrouw Rijkenhuizen antwoordt dat het niet is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Projekt (MIP) en in de beeldanalyse, zodat het gebouw niet als karakteristiek wordt gezien.

Als er geen vragen meer zijn sluit mevrouw Rijkenhuizen om 21.10 uur de inspraakavond.

Geconcludeerd kan worden dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanpassingen behoeft naar aanleiding van de inspraakavond.

6 Overleg

6.1 Overleg in het kader van artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpplan in november 1992 toegestuurd aan de volgende instanties:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland
2. Waterschap de Gouwelanden
3. Provinciale Planologische Commissie
4. Burgemeester en wethouders van Gouda
5. N.V. Watermaatschappij Zuid-Holland Oost
6. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening
7. Provincie Zuid-Holland, Dienst Welzijn, Economie en Bestuur
8. Ministerie van Defensie
9. Commandant van de Vrijwillige Brandweer
10. De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden-Holland
11. Energiebedrijf Midden Holland
12. PTT-telecom
13. Hoofdingenieur-directeur v.d. directie Zuid-Holland van Rijkswaterstaat
14. Inspecteur v.d. Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu in de provincie Zuid-Holland
15. N.V. Nederlandse Gasunie
16. PTT Telecom, Kabel en Radioverbindingen
17. Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulent Handel, Ambachten en Diensten in Zuid-Holland
18. Burgemeester en wethouders van Bodegraven
19. Inspektie Volkshuisvesting Provincie Zuid-Holland
20. Provincie Zuid-Holland, dienst Ruimte en Groen

Geen reactie is ontvangen van de instanties genoemd onder de nummers 2, 6, 7, 14, 19 en 20.

Het ontwerpplan gaf voor de instanties genoemd onder de nummers 8, 9, 11, 12, 13 en 18 geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Hieronder zal ingegaan worden op de reacties van de overige instanties.

1. Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap vraagt om in het plan rekening te houden met de mogelijkheid dat het eindrioolgemaal in het plangebied in de toekomst uitgebreid moet worden.

Reactie gemeente

Het opgenomen bebouwingspercentage van 25 % biedt de mogelijkheid voor uitbreiding van bebouwing voor de rioolwaterzuivering. Bij uitbreiding zal wel rekening gehouden moeten worden met de milieubelasting.

4. College van Burgemeester en Wethouders van Gouda

De reactie van Gouda is gericht op de wijzigingsbevoegdheid voor de toekomstige TW47. Zij zouden graag zien dat de wijzigingsbevoegdheid veranderd wordt in een verkeersdoeleinden-bestemming.

Reactie gemeente

De wijzigingsbevoegdheid voor de nieuw aan te leggen TW47 was opgenomen om aan te geven waar het aansluitpunt van de toekomstige weg zou komen bij aanleg. Een direkt uitvoerbare verkeersbestemming leek ons niet noodzakelijk omdat er nog geen duidelijkheid was over het tijdstip waarop tot aanleg zal worden overgegaan.

De wijzigingsbevoegdheid is evenwel uit het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt, omdat het in het kader van de Wet geluidhinder niet mogelijk is om een verzoek hogere waarden na de vaststelling van het bestemmingsplan te doen tijdens de procedure van een wijzigingsplan.

Als de weg aangelegd wordt, zal een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden voor het hele tracé.

5. N.V. Watermaatschappij Zuid-Holland Oost

De watermaatschappij zou graag zien dat de bestaande waterleidingen in het gebied op de plankaart opgenomen worden.

Reactie gemeente

Op de plankaart zullen de hoofdtransportleidingen opgenomen worden met een secundaire bestemming "Leidingen".

10 Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden Holland

De Kamer is positief over de mogelijkheid voor een kleinschalig bedrijfsterrein in het plangebied. De maximale bouwhoogte van 6 meter wordt te laag gevonden. Liever ziet ze een hoogte van 9 meter. Ook de bebouwingsmogelijkheid van 40 % wordt gezien als te gering. Voorgesteld wordt om dit te veranderen in 70 %. Verder wordt gevraagd om de bestaande bedrijven in het plangebied grotere uitbreidingsmogelijkheden te bieden. De Kamer wil graag dat in de voorschriften de mogelijkheid wordt opgenomen voor aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsuitoefening. Geadviseerd wordt tenslotte om een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen voor detailhandel, waarvan de uitoefening geen wezenlijk bestanddeel vormt van de totale bedrijfsuitoefening en waarbij de verkoop van goederen in rechtstreeks verband staat met de bedrijfsuitoefening.

Reactie gemeente

Eerst werd gedacht aan een maximale hoogte van 6 meter, bij nader inzien is dit veranderd in een maximale goothoogte van 6 meter, omdat dit meer ruimte biedt aan bedrijfsgebouwen. Een hoogte van 9 meter wordt te hoog gevonden, omdat het gebied een overgang vormt tussen de Zoutmansweg en het bestaande bedrijfsterrein. Het gaat om een kleinschalige bedrijfsontwikkeling.

Het bebouwingspercentage van 40 % geldt voor het hele vlak. Op het terrein moeten een ontsluitingsweg en parkeerplaatsen op eigen terrein en langs de ontsluitingsweg aangelegd worden. Ook zal er rekening gehouden moeten worden met vrije ruimte aan de achterzijde en tussen de op te richten bedrijven. Een bebouwingspercentage van 70 % is dan niet mogelijk, 40 % is wel haalbaar.

Wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven in het plangebied kan het volgende gezegd worden. Aan alle bedrijven is uitbreidingsmogelijkheid geboden soms in oppervlakte, soms in hoogte. Meer uitbreidingsmogelijkheden zijn niet gewenst in het plangebied gezien de schaal van de kern.

Beroepen aan huis zijn onder bepaalde voorwaarden binnen de bestemming woondoeleinden toegestaan. Wijziging van de voorschriften hoeft hiervoor niet plaats te vinden.

Een vrijstellingsbevoegdheid voor detailhandel als nevenactiviteit is niet gewenst in het plangebied. Bovendien laat de bestemming centrumvoorzieningen detailhandel toe.

15. N.V. Nederlandse Gasunie

Gevraagd wordt om de gastransportleidingen op de plankaart op te nemen. Er wordt op gewezen dat in de zone van een gasleiding bepaalde werken en werkzaamheden niet uitgevoerd mogen worden.

Reactie gemeente

Op de plankaart zullen de hoofdtransportleidingen opgenomen worden met een secundaire bestemming "Leidingen".

16. P.T.T. Telecom, Kabel en Radioverbindingen

De P.T.T. wijst erop dat over het plangebied een straalverbinding ligt en dat er bebouwing wordt toegestaan binnen dit straalpad.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is een conserverend plan. De bebouwing in het plangebied is reeds aanwezig. Er wordt geen hogere bebouwing binnen het straalpad toegestaan dan al aanwezig is.

17. Rijksconsulent Handel, Ambachten en Diensten in Zuid-Holland

De rijksconsulent is tegen het opnemen van maten voor detailhandelsvestigingen in bestemmingsplannen, omdat de bedrijfsvoering van de ondernemers hierdoor beïnvloed wordt.

Reactie gemeente

Gezien de kleinschaligheid van de kern is het niet gewenst om zeer grote detailhandelsvestigingen toe te laten. De maat van 600 m² is een ruime maat, het biedt voor alle aanwezige detailhandelsbedrijven een uitbreidingsmogelijkheid.

6.2 Overleg met de Provinciale Planologische commissie

Op 22 april 1993 is het ontwerp-bestemmingsplan besproken in de Provinciale Planologische Commissie. De opmerkingen die gemaakt zijn, zijn onder te verdelen in de volgende onderwerpen: wonen, bedrijven, TW 47 en milieu-aspecten. De opmerkingen die gemaakt zijn hebben verschillende hardheden:

- G1: bij ongewijzigde vaststelling zal aan Gedeputeerde Staten geadviseerd worden om aan het planonderdeel goedkeuring te onthouden;
- G2: idem, maar afhankelijk van de nader geleverde argumenten in de vorm van een onderzoek, onderbouwing, volgen van een procedure of plegen van overleg door het college van burgemeester en wethouders, kan bij het vastgestelde plan het advies worden bijgesteld;
- A: een aanbeveling, aanpassing dan wel onderbouwing, zo mogelijk met concrete voorstellen en maatregelen is gewenst.

Wonen

Aangeraden wordt om de bestemming woondoeleinden nader te onderzoeken ter wille van de flexibiliteit (A).

De strakke omkadering van de bestaande situatie geeft na onderzoek aanleiding om de bestemmingsvlakken langs de Zoutmansweg te verruimen. Ook is bij de woondoeleindenbestemming gekeken naar de aangrenzende groenbestemming. De overhoeken zijn bekeken op bouwmogelijkheden. Voor de andere delen van het bestemmingsplan wordt geen aanleiding gezien om de bestemmingsgrenzen voor woondoeleinden te veranderen.

De wijzigingsbevoegdheid voor het perceel naast de Nieuwdorperweg is veranderd in een woondoeleinden, eengezinswoningen bestemming, zoals in het PPC advies is gevraagd (G1). Tijdens het artikel 10-Bro overleg was nog niet duidelijk hoe de verkaveling van het perceel zou worden. Inmiddels is de bouwvergunning verleend en is dit op de plankaart ingetekend.

Gevraagd wordt om het maximaal aantal te bouwen woningen binnen de planperiode aan te geven (G1). Het bestemmingsplan biedt ruimte op inbreidingslokaties voor de volgende extra woningen:

- 4 appartementen in de graanmaalterij (bouwvergunning verleend 1993)
- 1 woning op de plaats van de Eendenkooi (bouwvergunning verleend maart 1993)
- 2 woningen op het perceel Nieuwdorperweg 14a en 14b (bouwvergunning verleend februari 1994)
- 3 appartementen Zoutmansweg 12 (bouwvergunning verleend mei 1993)

Er zijn drie woningen gesloopt: Raadhuisweg 49 en 2 woningen aan de Koningin Wilhelminastraat. Per saldo is er in het plan ruimte voor de bouw van 7 woningen.

Bedrijven

Aan de voorschriften voor de wijzigingsbevoegdheid van het sierteeltgebiedje naar bedrijfsterrein is toegevoegd, dat slechts plaatselijke bedrijven, passend bij de aard en de schaal van de kern toelaatbaar zijn (G1).

In het advies van de PPC wordt verzocht om na te gaan welke activiteiten op het opslagterrein toelaatbaar zijn (G2).

Bij de opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan was nog niet bekend welke activiteiten op het terrein uitgevoerd zouden gaan worden. Inmiddels is er meer duidelijkheid over de voorgenomen activiteiten. De volgende activiteiten zullen plaats gaan vinden: ontwateren van vet, ontwateren van kolkenslib, groencontainer, verontreinigd slib-depot, schoonslib-depot, grond-depot, kuilhoek, opslag van puin, asfalt, zand en slakken en de opslag van veegvuil. Medio december 1993 is een milieuvergunning door de gemeente aangevraagd voor deze activiteiten aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

TW 47

De tekst in de toelichting is conform het voorstel aangepast: "Voor de omleiding is een aantal varianten ontwikkeld. In nog te houden bestuurlijk overleg zullen gemeente, Rijkswaterstaat en de provincie nog dienen te bepalen welke omleidingsvariant kan worden verkozen. Aansluiting direct op de A12 is voor Rijkswaterstaat problematisch". De wijzigingsbevoegdheid voor de nieuw aan te leggen TW47 was opgenomen om aan te geven waar het aansluitpunt van de toekomstige weg zou komen bij aanleg. Een direkt uitvoerbare verkeersbestemming lijkt ons niet noodzakelijk omdat er nog geen duidelijkheid is over het tijdstip waarop tot aanleg zal worden overgegaan.

De wijzigingsbevoegdheid is echter uit het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt, omdat het in het kader van de Wet geluidhinder niet mogelijk is om een verzoek hogere waarden na de vaststelling van het bestemmingsplan te doen tijdens de procedure van een wijzigingsplan.

Als de weg aangelegd wordt, zal een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden voor het hele tracé.

Overige opmerkingen

Aangeraden wordt om de doorgaande strook beplanting langs de A12 ook in het noorden een "groen-bestemming" te geven (A). Het gebied is alsnog aan het plangebied van Reeuwijk-Brug West toegevoegd. De bedoelde strook ligt in het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1965" en heeft een recreatieve bestemming zonder bebouwingmogelijkheid. Het gebied heeft de bestemming recreatieve doeleinden zonder bebouwing gehouden met een wijzigingsbevoegdheid voor bedrijven en recreatie.

Milieu-aspekten

Gevraagd wordt aan te geven of het niet in eigendom van de gemeente zijnde gedeelte van het perceel Raadhuisweg 85 gesaneerd wordt of zal gaan worden (A).

De eigenaar van het perceel heeft een nader onderzoek verricht voor deze grond. De konklusies van dit onderzoek geven geen aanleiding om de grond te saneren.