

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Uitwerkingsplan Breevaart, Oude Tol
fase III-Breevaartzone 2019

Toelichting, regels en analoge verbeelding

23 april 2019

Kenmerk 1901-28-T01
Projectnummer 1901-28

Inhoudsopgave

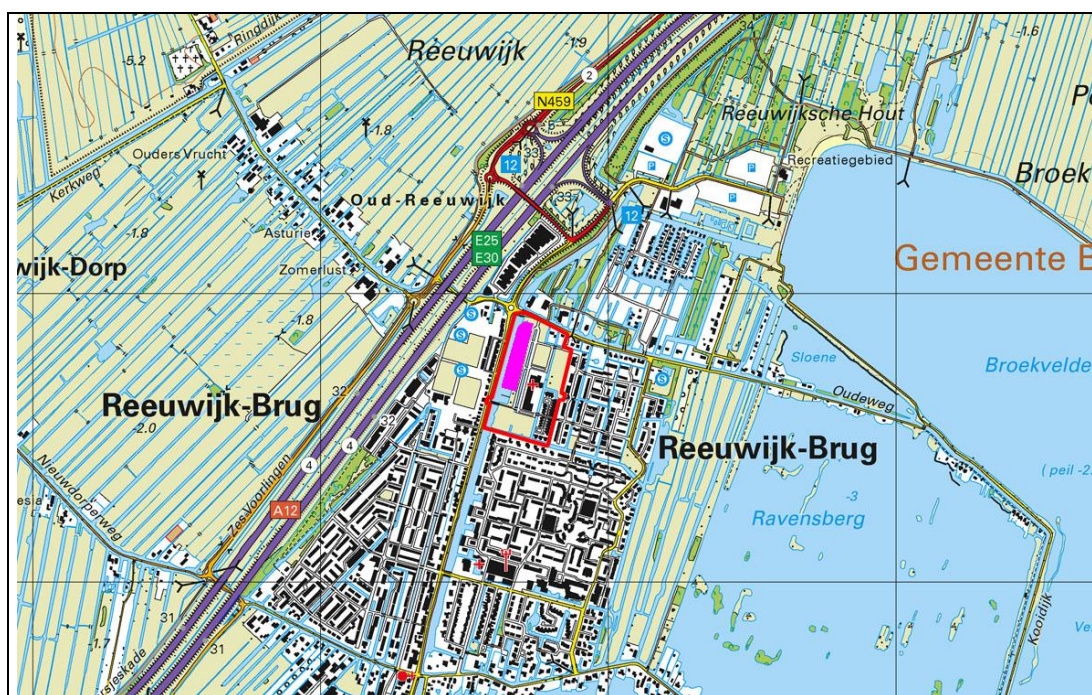
1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	3
	2.1. Bestaande situatie	3
	2.2. Toekomstige situatie	3
3.	Beleid	6
	3.1. Provinciaal beleid	6
	3.2. Regionaal beleid	7
	3.3. Gemeentelijk beleid	8
4.	Haalbaarheid van het plan	10
	4.1. Akoestisch onderzoek	10
	4.2. Overige (milieu)aspecten	12
5.	Juridische planbeschrijving	13
	5.1. Algemeen	13
	5.2. Uitwerkingsplan	13
	5.3. Regels	13
6.	Uitvoerbaarheid	16
	6.1. Economische uitvoerbaarheid	16
	6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

1. Inleiding

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk heeft op 4 oktober 2010 het bestemmingsplan "Breevaart, Oude Tol fase III" vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Wonen – Uit te werken" en daarnaast "Gemengd - Uit te werken". In deze bestemmingen worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. Binnen de uit te werken woonbestemming is de bouw van niet gestapelde woningen toegestaan. Binnen de uit te werken gemengde bestemming zijn bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke activiteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, tuinen en erven toegestaan. Binnen beide bestemmingen mogen bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen worden gerealiseerd.

Oude Tol, fase III wordt in verschillende fasen uitgewerkt en gerealiseerd. Het onderhavige plangebied bestaat uit het noordwestelijk plandeel van het plangebied van het bestemmingsplan Breevaart, Oude Tol fase III. Zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt een bouwverbod.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Dit uitwerkingsplan maakt de invulling van het roze gebied in afbeelding 1 mogelijk. In dit uitwerkingsplan zijn de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen globale bestemmingen "Wonen – Uit te werken" en "Gemengd - Uit te werken", nader uitgewerkt. Hiermee is het plano-

logisch-juridisch kader voor de te realiseren woningbouw gegeven. Doel van het plan is het geven van richtlijnen voor de ontwikkeling en het beheer.

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

2. Plangebied

2.1. Bestaande situatie

Het woongebied Oude Tol III wordt gefaseerd ontwikkeld. Inmiddels is in het plangebied de MFA gerealiseerd, waarin twee basisscholen (OBS De Venen, en P.C. basisschool De Regenboog), een kinderopvang, peuterspeelzaal en voorzieningen ten behoeve van buitenschoolse opvang zijn gehuisvest. Op de MFA zijn 20 appartementen en 6 penthouses aanwezig; in de directe omgeving daarvan staan grondgebonden woningen.

Ook de hoofd (verkeers)infrastructuur is al gerealiseerd. Aan de west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Breevaart en de jachthaven aan de Breevaart, aan de oostkant door de Broekweide en aan de noordkant ongeveer ter plaatse van een slootje haaks op de Breevaart.

2.2. Toekomstige situatie

Bij de vervaardiging van het stedenbouwkundig plan voor Oude Tol, fase III is de opgestrekte verkaveling evenwijdig aan de Breevaart als context gebruikt. Het oorspronkelijke slotenpatroon van het slagenlandschap is daarbij zoveel mogelijk behouden. Dit komt zowel tot uitdrukking in het slotenpatroon als door de tracés van de wegen die of evenwijdig aan dat slotenpatroon liggen of haaks daarop.

De hoofdontsluiting voor autoverkeer van Oude Tol, fase vindt plaats via de Oudeweg. Via de Broekweide is het onderhavige plangebied bereikbaar. In het plangebied worden drie woon'eilanden' gerealiseerd en wordt de bouw van een kantoor- of bedrijfspand mogelijk gemaakt. De wooneilanden bieden in de indicatieve verkaveling die voor die eilanden is vervaardigd elk plaats aan 12 woningen rondom een centraal plein. Tussen de wooneilanden ligt een watergang met een breedte van 14 meter. Ook tussen het noordelijke wooneiland en de bedrijfslocatie ligt een watergang. Deze heeft een breedte van 12 meter.

Op de wooneilanden worden drie woningtypologieën gerealiseerd: geschakelde drijf-in woningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. De drijf-in woning is een woning waar een ligplaats onder de woning mogelijk is. De beide andere woningtypologieën spreken voor zich. Alle woningen worden met de voorzijde op het hofje georiënteerd en grenzen hierdoor met hun achterzijde aan het water. Aan elk hofje staan woningen samen als een familie met verschillen onderling. Per eiland verschilt deze familie waardoor ieder hofje zijn eigen karakter krijgt.

De woningen bestaan uit drie bouwlagen met platte daken en een terugliggende derde laag (van maximaal 11 meter hoog). Verspringingen in de rooilijnen zorgen voor een speelse ritmiek in de woningen aan het hofje. De afstand en de ritmiek is vrij. De (hoek)woningen aan de Broekweide krijgen een stedenbouwkundig accent. Door verbijzondering in het volume wordt de entree van het eiland benadrukt. Naast deze (hoek)woningen ligt een groenstrook van 1,5 meter om een open beeld te behouden langs de Broekweide.

Afbeelding 2: Toekomstige situatie (indicatief).



Ten noorden van de wooneilanden ligt een werklocatie waar een kantoor- of een bedrijfspand mag worden gebouwd. Hier mogen uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 worden

uitgeoefend. dit is de milieucategorie die ook te midden van woonbebouwing niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat leidt.

Binnen de hofjes zijn de volgende parkeernormen van toepassing:

Afbeelding 3: Parkeernormering.

Woningtypologie	Parkeernorm per woning
Drijf-in/geschakelde woningen	2,0
Twee-aaneen	2,2
Vrijstaand	2,3

De woningen krijgen -waar mogelijk- twee parkeerplaatsen op eigen erf. De overige parkeerplaatsen dienen in het hofje te worden gerealiseerd. In het theoretische geval (worst case voor het parkeren) dat er 12 vrijstaande woningen in een hofje zouden worden gebouwd zijn er 4 (3,6) parkeerplaatsen in dat hofje noodzakelijk. In het ontwerp van de openbare ruimte is rekening gehouden met de aanleg van minimaal 4 openbare parkeerplaatsen. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernorm.

In de planregels is door middel van bouwregels uitgesloten dat op de begane grond voor de oorspronkelijke voorgevel wordt gebouwd om de parkeerplaatsen op eigen terrein ook in de toekomst in stand te houden.

Voor de bedrijfslocatie is geborgd dat aan de parkeernormering wordt voldaan door in de algemene bouwregels op te nemen dat een omgevingsvergunning pas kan worden verleend als er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd conform de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren. Om instandhouding hiervan te waarborgen is in de specifieke gebruiksregels van de bestemming "Gemengd" hiertoe een bepaling opgenomen.

3. Beleid

3.1. Provinciaal beleid

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

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

De kern daarvan is:

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

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

Het begrip "Ruimtelijke kwaliteit", zoals hierna omschreven, is richtinggevend voor de onderhavige ontwikkeling. Voor de ruimtelijke kwaliteit is met name van belang dat bij de vervaardiging van het stedenbouwkundig plan voor de locatie Oude Tol de opgestrekte verkaveling evenwijdig aan de Breevaart als context is gebruikt. Ook de woonblokken die in dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen die context, waardoor de oorspronkelijke slagenstructuur van het landschap herkenbaar blijft.

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

3.2. Regionaal beleid

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

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

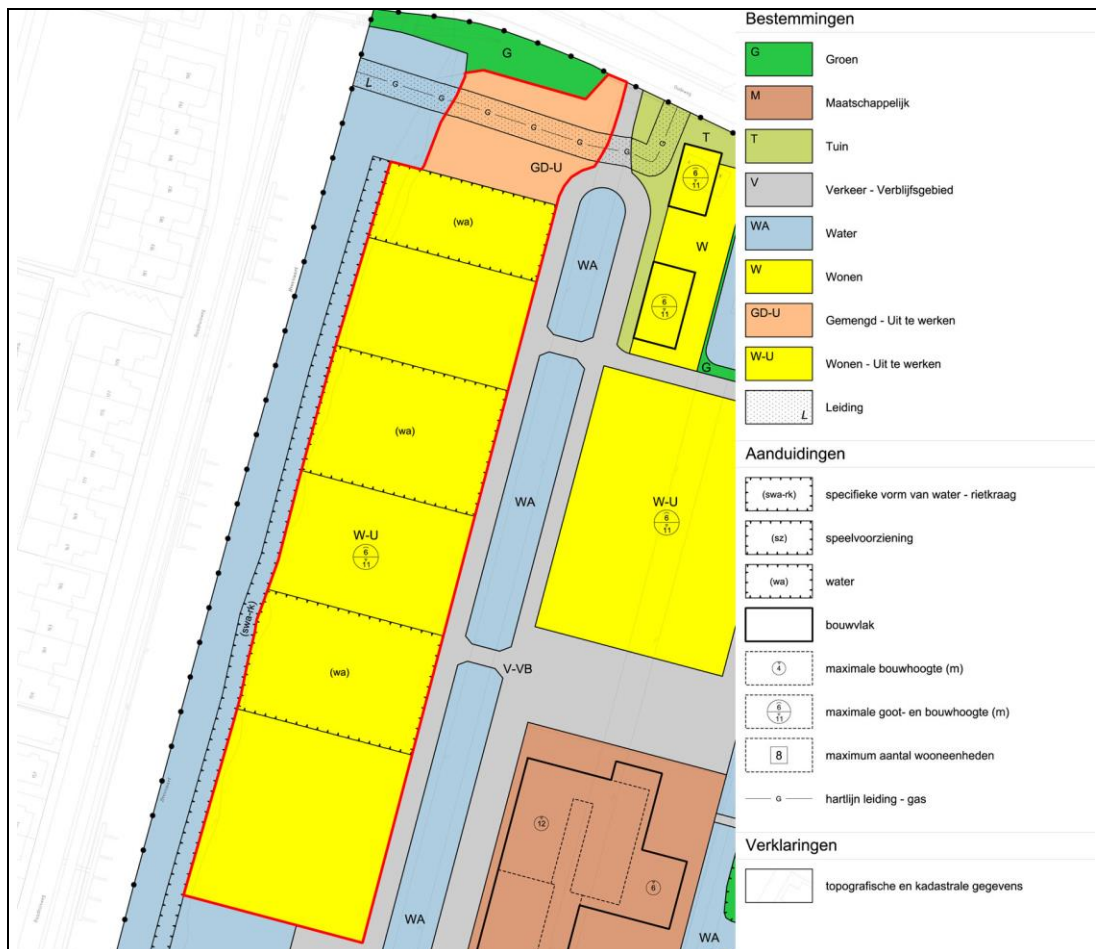
Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan de woningvraag in Reeuwijk-Brug voor diverse doelgroepen waaraan in Reeuwijk-Brug behoefte is. De ontwikkeling van Breevaart, Oude Tol fase III is door de regio afgestemd. De planontwikkeling is in overeenstemming met regionaal gemaakte afspraken, waarmee de provincie heeft ingestemd. Daarmee is de woningbouwontwikkeling ook verantwoord in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De locatie van het bedrijfspand ligt -net als de overigens de wooneilanden- in het bestaand stedelijk gebied. Dit bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.. Bovendien blijkt uit jurisprudentie (ABRS 201306183/1/R3) dat bij de realisatie van bedrijfsbebouwing van 400 m² er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en onder i, van het Bro. De hoeveelheid bebouwing is in dit geval maximaal 250 m². Dit betekent dat de ladder niet hoeft te worden toegepast.

3.3. Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied is op 4 oktober 2010 het bestemmingsplan "Breevaart, Oude Tol fase III" door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk vastgesteld. Het plangebied is bestemd voor "Gemengd - Uit te werken" en voor "Wonen – Uit te werken". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. Binnen de uit te werken woonbestemming is de bouw van niet gestapelde woningen toegestaan. Binnen de uit te werken gemengde bestemming zijn bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke activiteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, tuinen en erven toegestaan. Binnen beide bestemmingen mogen bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen worden gerealiseerd".

Afbeelding 4: Fragment plankaart Breevaart Oude Tol, fase III.



Binnen de uit te werken woonbestemming mogen uitsluitend niet-gestapelde woningen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 11 meter.

Op de verbeelding is de aanduiding 'water' aangegeven. Ter plaatse van die aanduiding dient minimaal 40% als water te worden aangelegd, met dien verstande dat:

- het water een minimale breedte van 14 meter haaks op de Raadhuisweg dient te hebben, zodat een zichtlijn kan worden gerealiseerd;
- ter plaatse waar de bestemming grenst aan de bestemming "Gemengd - uit te werken", het water een minimale breedte van 12 meter haaks op de Raadhuisweg dient te hebben, zodat een zichtlijn kan worden gerealiseerd, waarbij de gronden die binnen de bestemming "Gemengd - uit te werken", worden uitgewerkt ten behoeve van water, mogen worden meegerekend.

Binnen de bestemming "Gemengd - Uit te werken" heeft een deel van de gronden de bestemming "Leiding" in verband met de aanwezige aardgastransportleiding met de daarbij behorende veiligheidszone.

4. Haalbaarheid van het plan

4.1. Akoestisch onderzoek

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Een kantoor- of bedrijfspand is geen geluidgevoelige bestemming. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De N459 en de Oud Reeuwijkseweg/Oudeweg behoren in de zin van de Wet geluidhinder ter plaatse tot het stedelijk gebied. Daarnaast ligt het plangebied van de geluidszone van de A12. De zone van de A12 (2 maal 3 rijstroken) bedraagt 600 meter. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Breevaart, Oude Tol fase III" is akoestisch onderzoek (Milieudienst Midden-Holland, Vakgroep geluid, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa Bestemmingsplan "Oude Tol", 201003112, Gouda, 1 maart 2010) uitgevoerd. Inmiddels is een geluidscherm langs de A12 aangelegd. Mede daarom is ten behoeve van dit uitwerkingsplan het akoestisch onderzoek geactualiseerd.

Uit dit geactualiseerde onderzoek¹ blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de A12, N459 en de Oud Reeuwijkseweg / Oudeweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde wordt nergens overschreden. Geconcludeerd kan worden dat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig zijn. Er dienen hogere waarden verleend te worden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Breevaart, Oude Tol fase III" zijn in het verleden hogere waarden verleend. Deze zijn echter niet toereikend, waardoor voor de woningen een besluit tot vaststelling van hogere waarden dient te worden voorbereid. Een overzicht van de hogere waarden staat in afbeelding 5. In het geval een hogere waarden besluit is genomen dient te worden voldaan aan de voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden volgens het gemeentelijk geluidbeleid vastgelegd in het "Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland". Gelet op de mate van de overschrijding zijn in dit geval, uitgaande van gemeentelijk geluidbeleid, geen aanvullende voorwaarden te worden gesteld.

¹ Omgevingsdienst Midden-Holland, Akoestisch onderzoek Uitwerkingsplan Oude Tol Deelplan 2b (eilanden aan de Breevaart) Bodegraven-Reeuwijk, Rapport nummer: 2018128675, Gouda, 13 juni 2018

Afbeelding 5: Noodzakelijke hogere waarden

Aantal	Hogere waarde	Geluidsbron
36	53 dB	A12
4	49 dB	N459
8	51 dB	Oud Reeuwijkseweg / Oudeweg

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de 30 km/urwegen (Moerweide en Raadhuisweg) onderzocht. Als gevolg van het verkeer op deze wegen is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

4.2. Externe veiligheid

Groepsrisico

Voor het bestemmingsplan 'Kern Reeuwijk-Brug' is in het verleden het groepsrisico berekend waarbij voor Oude Tol is uitgegaan van een toename van de personendichtheid met 75 geprojecteerde woningen. Het berekende groepsrisico is lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. In de noordelijke punt van het plangebied, bij de Oudeweg, ligt een hogedruk aardgasleiding. De dubbelbestemming "Leiding" ligt over de enkelbestemmingen "Groen" en "Verkeer". Direct grenzend aan de dubbelbestemming "Leiding" ligt de bestemming "Gemengd". In verband met deze korte afstand tot de bestemming "Gemengd" is de situatie (nogmaals) voorgelegd aan de Veiligheidsregio en Gasunie. De Veiligheidsregio heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan het geven van nader advies, behalve dat 'zeer kwetsbare gebouwen' uitgesloten moeten worden binnen de bestemming "Gemengd". Dit is in de planregels opgenomen. De Gasunie stelt voor de invulling van de bestemming "Gemengd" de nodige eisen zoals: geen zetting op de gasleiding, absoluut geen uitbreidingsmogelijkheden buiten het huidige bouwvlak richting de gasleiding. Bij de verdere invulling van de bestemming "Gemengd" moet worden afgestemd met de Gasunie.

Bereikbaarheid

In het moederplan is gemotiveerd dat de bouwlocaties zijn gesitueerd aan een lokale ontsluitingsweg (Oudeweg) en tweezijdig zijn te benaderen door de hulpdiensten. De primaire opstelplaats van de brandweer is op de Oudeweg. De gebouwen zullen ook aan de achterzijde te benaderen zijn.

Zelfredzaamheid

In het moederplan is voorts gesteld dat ter plaatse van het plangebied van het onderhavige uitwerkingsplan alleen functies worden gevestigd waarbij de zelfredzaamheid van de gebruikers goed is. Gelet hierop is in het onderhavige uitwerkingsplan expliciet vastgesteld dat er binnen de bestemming "Gemengd" geen (beperkt) kwetsbare functies zijn toegelaten.

Bluswater

In de directe omgeving zijn voldoende primaire en secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig.

4.3. Overige (milieu)aspecten

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

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

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

Het vigerende bestemmingsplan kent naast de uit te werken bestemmingen ook gedetailleerde bestemmingen voor bestaande woningen, wegen, groen en water. In het voorliggende uitwerkingsplan zijn -indien mogelijk- die bestemmingen overgenomen uit het bestemmingsplan. Voor zover nodig zijn deze vervolgens aangepast naar aanleiding van nieuwe regelgeving of aangevuld uit gebiedsspecifieke overwegingen. Dit uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

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

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

5.2. Uitwerkingsplan

Het digitale Uitwerkingsplan Breevaart, Oude Tol fase III-Breevaartzone is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.OudeTolBreevaartz-UP80) met bijbehorende regels. Dit uitwerkingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-28-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

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

5.3. Regels

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

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

Inleidende regels

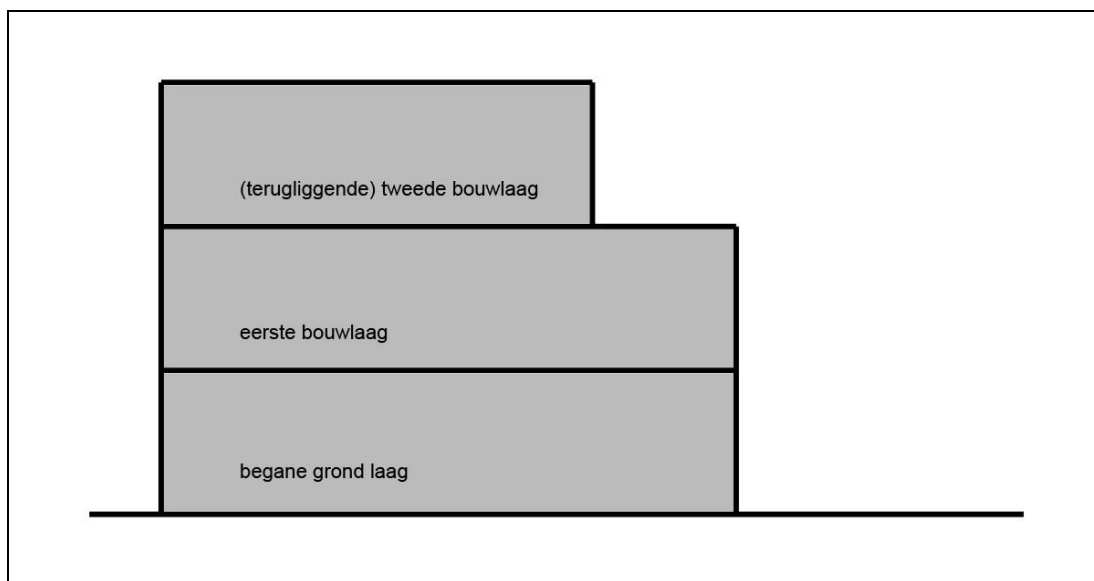
In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de gedetailleerde bestemmingen Gemengd (artikel 3), Groen (artikel 4), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5), Water (artikel 6) en Wonen (artikel 7) en de dubbelbestemming Leiding (artikel 8). De bestemmingen zijn inhoudelijk overgenomen uit het bestemmingsplan. In verband met de SVBP-2012 is de opbouw van de bepalingen enigszins aangepast. De dubbelbestemming Leiding vormt hier een uitzondering op en is geactualiseerd naar aanleiding van een zienswijze van de Gasunie tegen het ontwerp van dit plan.

In de regels van de bestemming "Wonen" zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de woningen en de bijgebouwen. Alle woningen bestaan uit drie bouwlagen. De bovenste bouwlaag is een terugliggende bouwlaag. Voor de woningen langs de Breevaart is de plaats van die tweede terugliggende bouwlaag op de verbeelding aangegeven. Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan.

Afbeelding 6: Bouwlagen



In de bestemming "Gemengd" is een kantoor- of bedrijfspand van maximaal 250 m² toegestaan.

Het openbaar gebied in de hofjes en de parkeerplaats van het kantoor- of bedrijfspand heeft de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied, de insteken vanaf de Breevaart hebben de bestemming "Water" en de het groen rondom het kantoor- of bedrijfspand en langs de Broekweide heeft de bestemming "Groen".

Algemene regels

In artikel 9 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 10. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen, de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening en regels met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 11 omvatten daarom -overeenkomstig het bestemmingsplan- alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente van de voormalige gemeente Reeuwijk was erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, overschrijding van bouwgrenzen en voor de bouwhoogte van andere bouwwerken. Daarnaast kan het gebruik voor mantelzorg en gastenverblijven door middel van afwijkingsbevoegdheden worden toegestaan.

Artikel 13 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het uitwerkingsplan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

In het kader van het bestemmingplan heeft de voormalige gemeente Reeuwijk een exploitatie-overeenkomst gesloten met de Ontwikkelings- en bouwcombinatie Reeuwijk (OBR). In deze exploitatieovereenkomst met OBR heeft de gemeente Reeuwijk het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal van het bestemmingsplan is hierdoor anderszins verzekerd.

De gronden in het onderhavig plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal vindt derhalve plaats via gronduitgifte.

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.3. Procedure

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 28 februari 2019 tot en met 10 april 2019 als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Hiertegen is door de Gasunie een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is de bestemming "Leiding" overeenkomstig de zienswijze van de Gasunie aangepast. Aan artikel 1 (Begrippen) is een definitie voor 'kwetsbare objecten' toegevoegd' en in artikel 3 (Gemengd) is bepaald dat binnen deze bestemming geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.