

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Uitwerkingsplan Breevaart, Oude Tol
fase III-Hooiweide 2018

Toelichting, regels en analoge verbeelding

12 juni 2018

Kenmerk 1901-24-T01
Projectnummer 1901-24

Inhoudsopgave

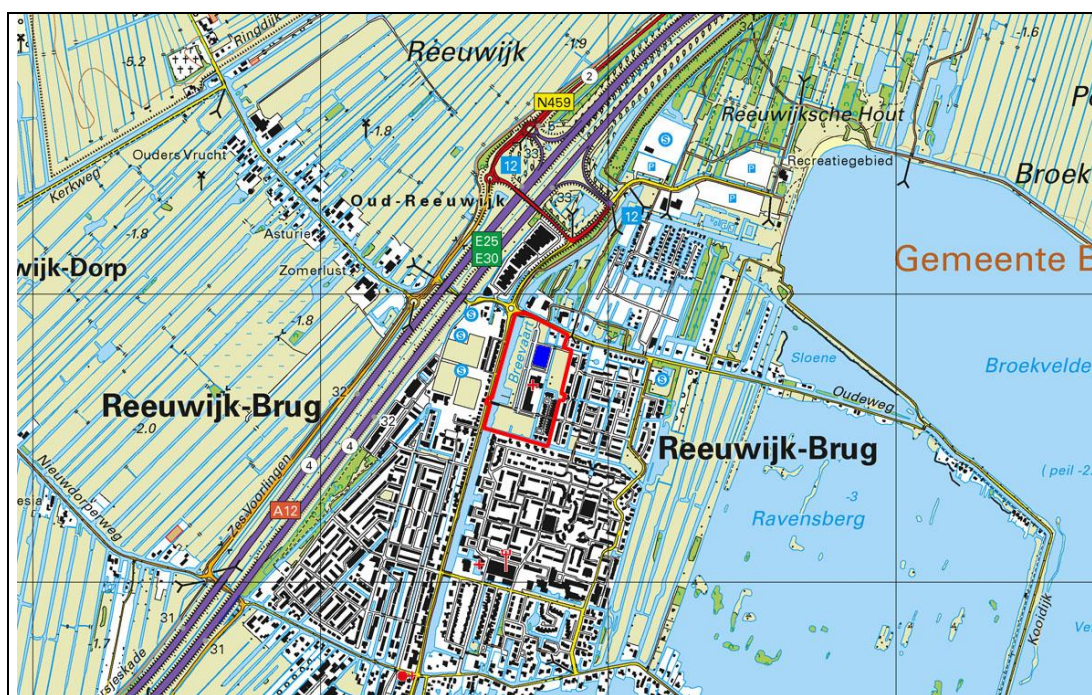
1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	3
	2.1. Bestaande situatie	3
	2.2. Toekomstige situatie	3
3.	Beleid	5
	3.1. Provinciaal beleid	5
	3.2. Regionaal beleid	6
	3.3. Gemeentelijk beleid	6
4.	Haalbaarheid van het plan	8
	4.1. Akoestisch onderzoek	8
	4.2. Overige (milieu)aspecten	8
5.	Juridische planbeschrijving	9
	5.1. Algemeen	9
	5.2. Uitwerkingsplan	9
	5.3. Regels	9
6.	Uitvoerbaarheid	12
	6.1. Economische uitvoerbaarheid	12
	6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12

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". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. Binnen deze bestemming is de bouw van niet gestapelde woningen toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen.

Oude Tol, fase III wordt in verschillende fasen uitgewerkt en gerealiseerd. Het onderhavige plangebied bestaat uit het centrale 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 blauwe gebied in afbeelding 1 mogelijk. In dit uitwerkingsplan is de in het vigerende opgenomen globale bestemming "Wonen – Uit te werken", nader uitgewerkt. Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor de te realiseren woningbouw gegeven. Doel van het plan is het geven van richtlijnen voor de ontwikkeling en het beheer.

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

2. Plangebied

2.1. Bestaande situatie

Het woongebied Oude Tol III wordt gefaseerd ontwikkeld. Inmiddels is in het plangebied de MFA gerealiseerd, waarin drie basisscholen (OBS De Venen, R.K. basisschool Gerardus Majella 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 27 grondgebonden woningen.

In het onderhavige plangebied was een tijdelijk winkelcentrum aanwezig gedurende de herontwikkeling van het winkelcentrum De Miereakker.

Ook de hoofd (verkeers)infrastructuur is al gerealiseerd. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Hooiweide, aan de westkant door de Meentweide en aan de noordkant door de Moerweide.

2.2. Toekomstige situatie

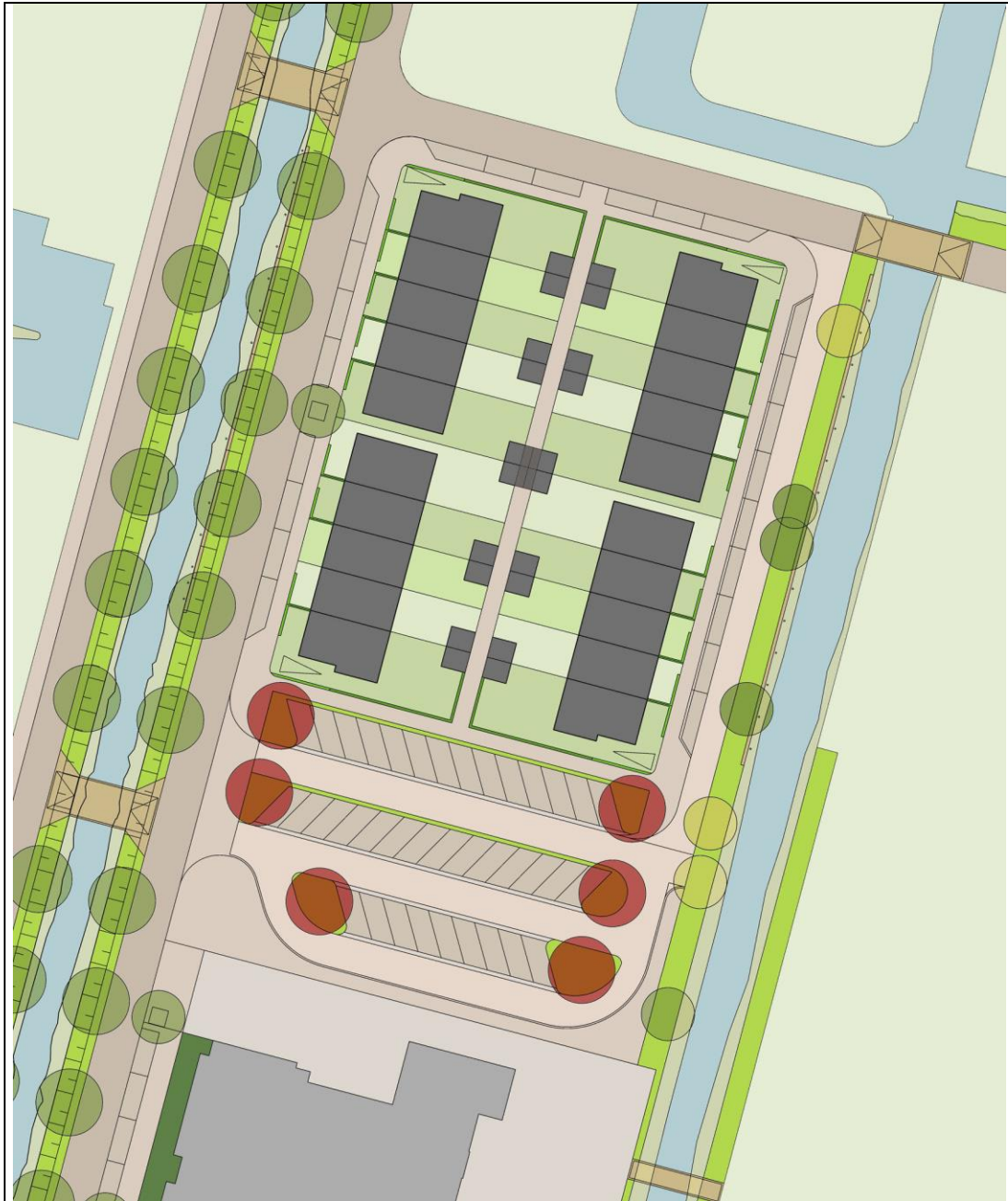
Bij de vervaardiging van het stedenbouwkundig plan voor Oude Tol, fase III is de opgestrekte verkaveling evenwijdig aan de Breevaart als context gebruikt. Het oorspronkelijke slotenpatroon van het slagenlandschap is daarbij zoveel mogelijk behouden. Dit komt zowel tot uitdrukking in het slotenpatroon 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 Meentweide is het onderhavige plangebied bereikbaar. In het plangebied worden vier blokken met 5 woningen gebouwd. De bouwblokken grenzen met hun achtertuinten aan gemeenschappelijke achterpaden. De beide noordelijke blokken en de beide zuidelijke blokken hebben een eigen achterpad.

Voor rijwoningen geldt op grond van de parkeerkencijfers uit de ASVV2012 een gemiddelde parkeernorm¹ van 1,4 tot 2,2 parkeerplaats/woning. Derhalve zijn ten behoeve van de planontwikkeling 36 parkeerplaatsen nodig. De woningen worden ontsloten door woonstraten met 8 langsparkeerplaatsen aan de Meentweide en 9 langsparkeerplaatsen aan de Hooiweide. In aansluiting op de parkeerplaatsen van de MFA worden aan de zuidkant van het plangebied 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn er nog 6 parkeerplaatsen aan de Moerweide geprojecteerd. In totaal worden derhalve 37 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernorm.

¹ Reeuwijk behoort op grond van de CBS-publicatie " Demografische kerncijfers per gemeente 2014" tot 'zeer sterk stedelijk gebied". Het plangebied ligt daarbij in 'rest bebouwde kom'.

Afbeelding 2: Toekomstige situatie.



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 20 december 2017.

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.

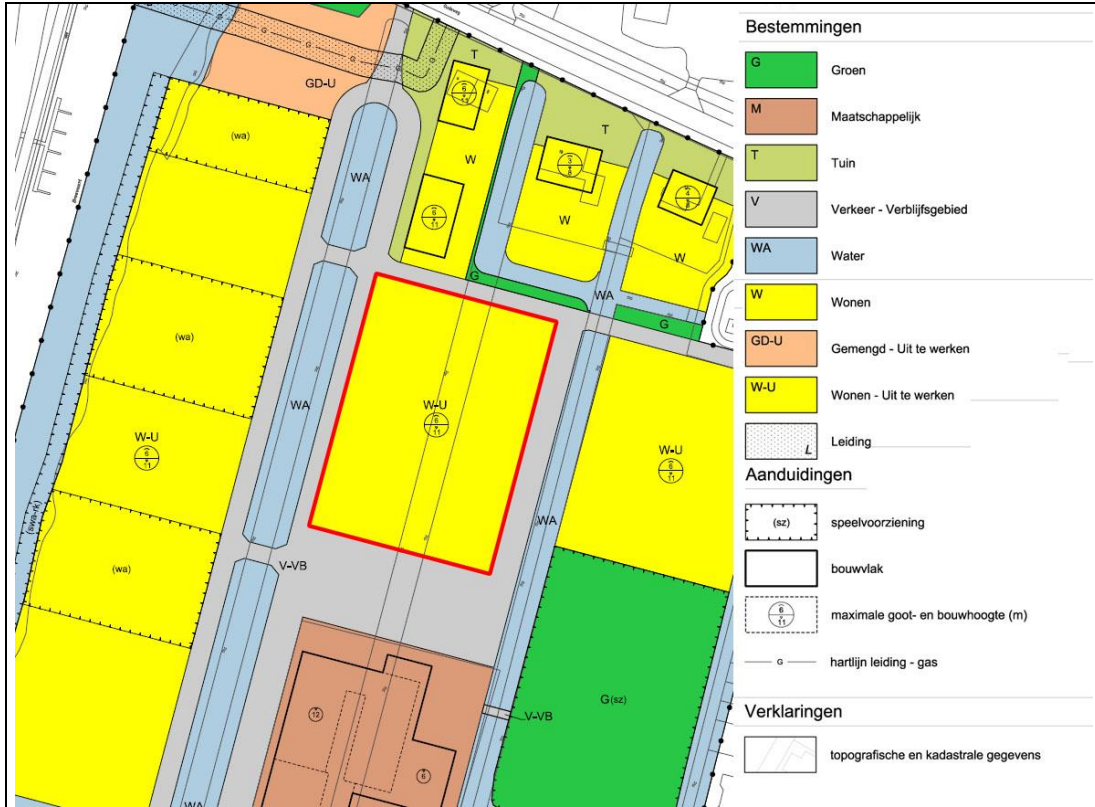
- Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.
- Elke gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten uit haar woningbouwprogramma 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.

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 "Wonen – Uit te werken". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. Binnen deze bestemming is de bouw van niet gestapelde woningen toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend niet-gestapelde woningen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 11 meter.

Afbeelding 3: Fragment plankaart Breevaart Oude Tol, fase III.



4. Haalbaarheid van het plan

4.1. Akoestisch onderzoek

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder 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 wegverkeerslawaai 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 onderzoek² blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de N459 en de Oud Reeuwijkseweg/Oudeweg sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Ten gevolge van het verkeer op de A12 wordt op de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale grenswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden. Geconcludeerd kan worden dat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig zijn 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, waarbij voor de 20 woningen in het plangebied een hogere waarde als gevolg van de A12 van 53 dB dient te worden verleend.

4.2. 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 past in een goede ruimtelijke ordening.

² Omgevingsdienst Midden-Holland, Akoestisch onderzoek Uitwerkingsplan Breevaart, Oude Tol Fase III- Hooiweide 2017 Bodegraven-Reeuwijk, Rapport nummer: 2017282240, Gouda, 23 november 2017

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-Hooiweide is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.OudeTolMoerw-UP80) met bijbehorende regels. Dit uitwerkingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-24-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 Tuin (artikel 3), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4) en Wonen (artikel 5). De bestemmingen zijn inhoudelijk overgenomen uit het bestemmingsplan. In verband met de SVBP-2012 is de opbouw van de bepalingen enigszins aangepast.

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

Uitsluitend de openbare parkeerplaatsen hebben de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.

Algemene regels

In artikel 6 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel 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 7. 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 8 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 9) 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 10 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 11). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

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.

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 22 maart tot en met 2 mei 2018 ter visie gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.