

# Nota van beantwoording zienswijzen

## Bestemmingsplan 'St. Catharina'

Datum: 7-5-2024  
Vastgesteld: P.M.  
Zaaknummer: Z/18/073296

Versie geanonimiseerd



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1 Aanleiding van deze Nota	
1.2 Leeswijzer	
<b>2. Zienswijzen</b>	<b>4</b>
2.1 Algemeen	
2.2 Beantwoording individuele zienswijzen	
<b>3. (Ambtshalve) wijzigingen aan het bestemmingsplan</b>	<b>17</b>
<b>4. Bijlagen</b>	<b>18</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding van deze Nota

De voormalige Maalderij St. Catharina in Reeuwijk-Dorp is al enige tijd niet meer in gebruik voor Bedrijfsdoeleinden. Dit markante gebouw zal worden getransformeerd naar Wonen. Daarnaast heeft de gemeente al enige jaren het plan om de gronden ten zuiden van St. Catharina te ontwikkelen voor een kleinschalig woningbouwproject.

Voor deze ontwikkeling is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Over het voorontwerpbestemmingsplan is, op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap, de provincie Zuid-Holland en de Veiligheidsregio. De reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'St. Catharina' heeft vervolgens van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota maakt onderdeel uit van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan 'St. Catharina'.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. Deze wijzigingen die worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan worden benoemd in hoofdstuk 3.



Gelet op de privacywetgeving zijn de zienswijzen geanonimiseerd: namen en adressen worden niet genoemd. Voor de gemeenteraad zijn de niet geanonimiseerde zienswijzen via de griffie ter beschikking gesteld.

## 2. Zienswijzen

### 2.1 Algemeen


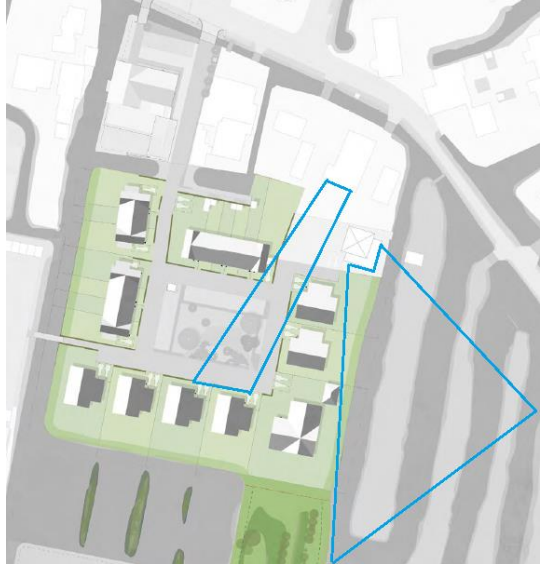
Er zijn 7 zienswijzen ingediend. Wij hebben de zienwijzen in onderstaand schema samengevat (linker kolom) en van een reactie voorzien (rechter kolom).

### 2.2 Beantwoording individuele zienswijzen

	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente
<b>A.</b>	<b>Hoogheemraadschap Van Rijnland, Archimedesweg 1, Leiden, d.d. 27-12-2023</b>	
1.	<p>Uit de planverbeelding blijkt dat er relatief veel oppervlaktewater wordt gedempt in het plan, zie cirkel in onderstaande afbeelding. Deze demping is nog niet opgenomen in de waterbalans. Het te dempen oppervlaktewater dient 1:1 te worden gecompenseerd binnen hetzelfde peilvak. Het te dempen wateroppervlak betreft circa 1700 m<sup>2</sup>. De vierkante meters te dempen water en ter compensatie te graven water dienen te worden opgenomen in de waterparagraaf. Daarnaast het verzoek om in de waterparagraaf een kaartje op te nemen met de locatie waar de watercompensatie wordt gerealiseerd.</p> 	<p>Deze zienswijze is niet helemaal correct. Een groot gedeelte van de sloot blijft in stand. De gronden waarop de bestemming Wonen ter plaatse van de watergang wordt vastgelegd bedraagt circa 700 m<sup>2</sup> en niet 1.700 m<sup>2</sup>. Daarnaast blijkt uit onderstaande afbeelding dat er veel water wordt toegevoegd aan het plan (binnen de bestemming Natuur). Dit is ook verwerkt in de waterbalans die is opgenomen in de plantoelichting. Uit het bijbehorende kaartje uit de toelichting volgt ook waar het vervangende water wordt gerealiseerd.</p> 
2.	<p>Omdat er in het plan sprake is van meer dan 5000 m<sup>2</sup> toename van verhard oppervlak zijn ook de nieuwe klimaatregels (per 1 januari 2024) van toepassing. Dit betreft regels over</p>	<p>Wij zullen een verwijzing opnemen naar de betreffende klimaatregels. Daarnaast zal initiatiefnemer afstemming zoeken met het HHRS over de exacte invulling</p>

	het vasthouden van water (bij droogte), de afvoer van water bij extreme regen en natuurinclusieve regels. Verzocht wordt om een verwijzing op te nemen naar deze klimaatregels. In het kader van het vooroverleg over de watervergunning dient met het HHRS te worden afgestemd welke maatregelen nodig om aan de regels te voldoen.	van het plan. De planologische regeling staat hieraan in ieder geval niet in de weg (onder meer de aanleg van natuurvriendelijke oevers).
3.	Omdat de demping plaatsvindt in veengebied (kaart 3) moet in het plan rekening worden gehouden met de negatieve effecten die de demping heeft op de (ondiepe) grondwaterhuishouding. Omdat er door de demping een perceel ontstaat breder dan 80 m kan dit leiden tot negatieve effecten op de grondwaterhuishouding zoals verdroging en versnelde maaiveldaling. Omdat het perceel door de voorgenomen demping breder dan 80 meter wordt mag deze in beginsel niet plaatsvinden tenzij er maatregelen worden genomen om de negatieve effecten te voorkomen. Hierover dient verder afstemming plaats te vinden met HHvR	Wij hebben de initiatiefnemer hierover geïnformeerd. Dit zal worden meegenomen bij de aanvraag voor de watervergunning. Initiatiefnemer gaat naar verwachting slechts een beperkt deel van het plangebied voorbelasten. Concreet gaat dat (slechts) om de toekomstige leidingstrook. Over de uitwerking zal initiatiefnemer met het Hoogheemraadschap afstemming zoeken.
4.	De planlocatie ligt in een onderbemaling WW-31.OB13. Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient de onderbemaling te worden opgeheven. Het opheffen van de onderbemaling dient te worden afgestemd met de perceeleigenaar, HHvR en overige belanghebbenden in de omgeving.	Over het opheffen van de onderbemaling vinden al geruime tijd gesprekken plaats met de perceeleigenaar, omwonenden en andere belanghebbenden, alsook met het HHvR.
<b>B. Zienswijze B. d.d. 5-1-2024</b>		
1.	Indiener zienswijze woont aan de dorpsweg 1A Het ziet er uit als een mooi, doordacht plan. Alleen zijn de tuinen achter nummer 15 en 16 aanzienlijk dieper als de andere tuinen uit dit rijtje. Deze tuin grenzen direct aan onze tuin. Gevraagd wordt of het mogelijk is een stuk grond aan te kopen, zodat de bestaande tuin kan worden vergroot en de tuinen van het rijtje 16t/m21 allemaal even diep zijn? Misschien is er dan zelfs een mogelijkheid om een achterom. Onderstaande is een tekening opgenomen met het idee, dat uiteraard bespreekbaar is.	Wij hebben deze vraag doorgegeven aan de initiatiefnemer van het plan. Zij zullen met indiener zienswijze in contact treden over de mogelijkheden.

		
<b>C. Zienswijze C. d.d. 27-1-2024</b>		
<p>1.</p>	<p>Indieners zienswijzen hebben in januari 2015 de woning Nieuwdorperweg █ gekocht. In de koopovereenkomst zijn ten gunste van de gemeente afspraken vastgelegd voor behoud van de karakteristieke ruimtelijke uitstraling van de woning en voor een voortvarende (her)ontwikkeling van deze woning. Ondanks dat dit de ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden beperkte, was dit voor indieners zienswijzen aanvaardbaar aangezien ook rekening werd gehouden met hun belangen, o.a. het uitzicht en de ontsluiting voor een te bebouwen woning achterop het perceel. In het belang van de realisatie van de woonwijk is een boetebeding opgenomen dat voorkomt dat indieners zienswijze bezwaar en/of beroep instellen tegen de ontwikkeling van woningbouw achter hun woning. Dat plan voorzag in 7 vrijstaande woningen, waarvan één vrijstaande woning op een ruim perceel naast het perceel van indieners zienswijzen. Daarnaast was er zicht op het voorziene parkje (zie onderstaande afbeelding) Indieners zienswijzen worden nu geconfronteerd met een groter plangebied en meer en intensievere bebouwing. Het ontwerp voorziet in de realisatie van 20 woningen op minder ruime percelen.</p>	<p>Wij zien niet de relatie die indieners zienswijze leggen tussen de afspraken over het behoud van de voormalige boerderij en de ontwikkeling van het plan Achter de Boerderij / St. Catharina. Daarnaast was ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst met indieners zienswijze, het plan Achter de Boerderij nog niet voldoende uitgewerkt. Dat volgt ook uit de beperkte schets die bij de koopovereenkomst is gevoegd. In de afgelopen jaren hebben wij meermaals met indieners zienswijze gesproken en hen geïnformeerd over de ontwikkeling en doorgevoerde planwijzigingen. Door voortschrijdend inzicht is er weliswaar sprake van een ander plan dan ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst maar wij hebben wel steeds rekening gehouden met de belangen van indieners zienswijzen, zoals een aansluiting van de tweede woning op de nieuw te realiseren wijk. Ten slotte zijn de wijzigingen voor indieners zienswijzen beperkt ten opzichte van de inbreuk die het oorspronkelijke schetsplan op hun perceel maakte. Zo is er nog steeds sprake van een aansluiting van de tweede woning op het plan Achter de Boerderij. Daarnaast is het zicht op het binnenhofje nog steeds in ruime mate aanwezig en wordt het zicht naar het achterland niet verder ingeperkt dan in het stedenbouwkundige plan uit 2015 voorzienbaar was. Door de planologische medewerking die de gemeente heeft</p>

		<p>verleend aan de verplaatsing van de tweede woning op het perceel is, ten opzichte van die woning het zicht op het achterland ook sterk verbeterd. Zie ter ondersteuning van het voorgaande, ook onderstaande afbeelding.</p> 
2.	<p>De gemeente heeft bij het aangaan van de overeenkomst de verwachting gewekt dat zij het plan zouden realiseren zoals dat als bijlage bij de overeenkomst is opgenomen, mede gelet op de voorwaarden die ten gunste van de gemeente zijn opgenomen. Als indieners zienswijzen kennis hadden gehad van deze planinvulling, hadden zij niet, althans niet onder dezelfde voorwaarden aangekocht. Planvaststelling zou dan ook in strijd zijn met het vertrouwensbeginsel.</p>	<p>Zie onze reactie onder 1. Ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst was er nog "slechts" sprake van een stedenbouwkundige schets. Hieraan kon ons inziens niet het vertrouwen worden gewekt, dat het plan ook exact op die manier zou worden gerealiseerd. Indien indieners zienswijzen van mening zijn dat zij vanwege de ontwikkeling schade lijden, zal daarvoor een separate planschadeprocedure gevolgd moeten worden.</p>
3.	<p>Door de ontwikkeling gaat de kwaliteit van de leefomgeving voor indieners zienswijzen verder achteruit (meer woningen betekent meer stemgeluid, muziek in de tuin en uitzichtvermindering).</p>	<p>Er worden weliswaar meer woningen mogelijk gemaakt, maar dit leidt niet per definitie tot meer hinder, vooral ook door de wijze waarop het plan wordt ingericht. Het aantal woningen dat direct grenst aan de woning van indieners zienswijze is niet hoger dan het plan dat in 2015 bij indieners zienswijze bekend was. Andere woningen zijn verder weg gelegen. Dat hierdoor hinder ontstaat, dient ons inziens daarom te worden genuanceerd.</p>
4.	<p>Uit het plan blijkt niet dat de eerder gepresenteerde ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden. Ook blijkt niet dat er, voor indieners zienswijzen, minder</p>	<p>Het is algemeen bekend dat de behoefte naar nieuwe woningen groot is. Met de toevoeging van 14 extra woningen wordt daaraan invulling gegeven. De</p>

	ingrijpende gebiedsontwikkelingen zijn onderzocht en waarom die afvielen. Ten slotte is niet onderzocht of er mitigerende maatregelen via een voorwaardelijke verplichting zijn onderzocht (zoals afschermende voorzieningen waardoor inkijk, instraling van koplampen) kan worden verminderd.	inbreuk op het woon- en leefklimaat is niet zodanig groot, dat er minder woningen mogelijk gemaakt moeten worden. Zoals hiervoor aangegeven is de planologische inbreuk, bijvoorbeeld vanwege inschijnend licht en eventuele instraling van koplampen niet veel anders dan op grond van het schetsplan uit 2015 mogelijk was. Ten aanzien van afschermende voorzieningen is de initiatiefnemer, tezamen met de gemeente bereid om hiervoor, in afstemming met indieners zienswijzen, te onderzoeken welke mogelijkheden hiervoor zijn.
<b>D. Dorpsteam Reeuwijk Dorp, Tempel en Buitengebied</b>		
1.	Het dorpssteam is tijdens de procedure bijgepraat over de ontwikkeling. Zij constateren dat eerdere reacties van het Dorpssteam is gebruikt om het plan beter aan te laten sluiten op de wensen van bewoners en omwonenden van Reeuwijk-Dorp.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.
2.	Aandacht wordt gevraagd voor de betaalbaarheid. Naar verluid liggen de kleinste woningen op het prijspeil tussen de 450 en 500 duizend euro. De boven-/benedenwoning is iets lager geprijsd. Dit is voor starters niet haalbaar. Ook is de vraag of de zeven vrijstaande woningen aansluiten bij de behoefte van het dorp. Het dorpssteam beseft dat de kosten en baten van het plan realistisch moeten zijn, maar het dorpssteam hoopt dat de gemeente dit (bij opvolgende plannen) meeneemt.	De voorliggende planontwikkeling loopt al een aantal jaren. Daarbij is door voortschrijdend inzicht, en door de inbreng van onder andere het dorpssteam, het programma geïntensiveerd. Hierdoor is een meer gevarieerd woningbouwprogramma ontstaan. Er is nog een appartement toegevoegd aan het plan. Verder is er geen ruimte binnen deze ontwikkeling om nog meer woningen en/of goedkopere woningen toe te voegen. Bij nieuwe ontwikkelingen heeft dat uiteraard onze nadrukkelijke aandacht.
3.	Het dorpssteam maakt zich zorgen over de mogelijke uitgifte van de openbare ruimte in mandeligheid aan de toekomstige bewoners. Hiermee voert de gemeente één van haar taken niet uit (te weten de aanleg van openbaar gebied). Gevraagd wordt naar de argumenten om de toekomstige openbare ruimte in mandeligheid uit te geven, welke ervaring de gemeente heeft met mandeligheid op wijkniveau en weegt het belang van de gemeente op tegen de financiële en juridische risico's van mandeligheid van de toekomstige eigenaren.	De initiatiefnemer van het plan wenst een extra kwaliteitsimpuls te geven aan de toekomstige openbare ruimte. Dit past niet in ons beleid over de inrichting van de openbare ruimte. De beheerkosten voor de gemeente zijn daarvoor te hoog. De gemeente neemt de gronden na planrealisatie daarom niet over. Dit is overigens niet in strijd met de algemene overheidstaak van de gemeente. Er zijn duidelijke afspraken gemaakt over het openbaar houden van de gemeenschappelijke openbare ruimte. Deze afspraak wordt ook aan de



		<p>toekomstige gebruikers doorgelegd en hierover zal duidelijk worden gecommuniceerd. Zij weten derhalve op voorhand dat zij ook verantwoordelijk zijn en blijven voor het openbaar toegankelijk houden, het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Hoe dit juridisch wordt vorm gegeven is aan de initiatiefnemer. Overigens is de initiatiefnemer voornemens om de openbare ruimte zodanig in te richten dat de beheerkosten, met name het onderhoud voor de toekomstige wegen, zo gering mogelijk zal zijn.</p> <p>Er zijn andere voorbeelden in de gemeente waarin gronden na realisatie van de ontwikkeling in beheer en onderhoud bij aanwonenden zijn gebleven. Mits hierover duidelijk wordt gecommuniceerd met de (toekomstige) bewoners, hebben wij geen grote bezwaren tegen deze uitgifte. Dit is ook niet vergelijkbaar met de grootschalige uitgifte van de openbare ruimte in gemeentes als Almere, waarnaar wordt verwezen door het dorpssteam.</p>
4.	Voor het parkeren bij St. Catharina (met als uitgangspunt zes appartementen) worden vier openbare parkeerplaatsen aan de Dorpsweg meegeteld in de parkeerbalans. Is dit een juist uitgangspunt?	Dit is in eerste instantie zo gedaan omdat de gronden aan de openbare weg ook in eigendom zijn van initiatiefnemer en omdat deze direct zijn gelegen nabij het voormalige kaaspakhuis. Wij hebben inmiddels een nieuwe parkeerbalans (en kaart) toegevoegd aan deze nota. Hieruit volgt dat ook wanneer deze parkeergelegenheid aan de Dorpsweg niet wordt meegenomen, het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.
5.	Blijft de huidige brug voor St. Catharina in stand? Zo ja, welke functie krijgt deze en is deze geschikt voor auto's?	Nee, de brug zal vervallen, of beter gezegd, worden verplaatst naar de oostzijde, ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg.
6.	Bij de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg aan de Dorpsweg, vervallen 3-4 openbare parkeerplaatsen. Hoe wordt dit gecompenseerd?	Doordat de brug zal worden verplaatst, kunnen ter plaatse van de bestaande brug, nieuwe parkeerplaatsen aan de Dorpsweg worden gerealiseerd alsook een extra parkeerplaats op het terrein voor St. Catharina. Zie hiervoor bijgevoegde parkeerbalans en bijbehorende tekening.

7.	Langs het pand van St. Catharina op de toegangsweg, staan vijf parkeerplaatsen ingetekend. Deze toegangsweg wordt voor alle verkeer gebruikt, auto's, fietsers en voetgangers. Wat is de maatvoering van deze weg en directe omgeving?	Parkeren op de rijbaan is toegestaan. De resterende wegbreedte voor hulpdiensten dient ten minste 3,5 meter te bedragen. In het stedenbouwkundige plan is de wegbreedte inmiddels aangepast naar 4,5 meter en wordt daarnaast nog het langsparkeren opgelost.
8.	Wat is de passeerbreedte op deze weg ter hoogte van de nieuw te bouwen garage?	De breedte was ten minste 3,5 meter, maar dit zal worden verruimd tot 4,5 meter. Hierdoor zal het bijgebouw bij St. Catharina iets verder naar achteren worden gerealiseerd (dan eerder beoogd). Dit leidt derhalve tot een aanpassing van de verbeelding.
9.	Komt er ondergrondse restafval container in de wijk? Waar wordt deze geplaatst?	Er wordt een ondergrondse restcontainer geplaatst aan de Dorpsweg. Voor zover hiervoor een parkeerplaats zal vervallen, zal deze binnen het plangebied worden gecompenseerd.
10.	Het risico bestaat dat automobilisten geen gebruik maken of durven te maken van deze vijf parkeerplaatsen. Dit geeft hierdoor elders extra parkeerdruk. Worden deze vijf parkeerplaatsen op het wegdek fysiek aangegeven?	Wij zien niet in waarom deze parkeergelegenheid niet benut zou (kunnen) worden of dat mensen hiervan geen gebruik durven te maken. De wegbreedte zal iets worden verruimd, waardoor het gebruik nog comfortabeler zal zijn.
11.	vindt de gemeente dit een veilige weg voor alle weggebruikers en op grond waarvan wordt dit beoordeeld?	Het wegontwerp voldoet aan onze normale uitgangspunten. Het gaat daarbij om zeer beperkt gebruik door 21 woningen (de appartementen in St. Catharina gaan slechts over zeer korte afstand over deze weg, want ontsluiten nagenoeg direct op de Dorpsweg). De totale verkeersgeneratie van het plan bedraagt 210 autobewegingen per etmaal. Dat betekent een spitsintensiteit van 21 per uur (om de circa 3 minuten één auto). Dat is een zeer rustig verkeersbeeld. Dat zeer goed samengaat met het gebruik van de weg door fietsers/voetgangers.
12.	Is overwogen om de garage drie meter westwaarts te verplaatsen waardoor deze in lijn komt met zijgevel van de St. Catharina? Dit creëert meer ruimte op de toegangsweg	De garage wordt iets meer naar het westen geplaatst waardoor de wegbreedte iets kan toenemen.
13.	Wat is de functie/bedoeling van de brug tussen de Brede Schouw en de nieuwe wijk?	De gedachte is dat daardoor een rondje kan worden gelopen vanuit Reesvelt I

		naar het plan St. Catharina en/of verder het dorp/buitengebied in.
14.	Voor zover bekend ligt de parkeernorm bij de Brede Schouw onder de bestaande parkeernorm. Het is onwenselijk dat nieuwe bewoners aan de Brede Schouw gaan parkeren. Hoe wordt voorkomen dat het parkeerterrein aan de Brede Schouw, als extra parkeerterrein of als overloop gebruikt gaat worden en hoe wordt het wegvallen van minimaal een parkeerplaats gecompenseerd?	Door de aanleg van een voetgangersbrug zal/zullen er een of twee parkeerplaatsen vervallen. Deze plaatsen worden gecompenseerd in het plan St. Catharina. Zie hiervoor de bijlage bij deze Nota. Omdat het plan St. Catharina in haar eigen parkeerbehoefte voorziet, zien wij geen risico dat het parkeerterrein aan de Brede Schouw als overloopterrein zal worden gebruikt. Overigens vormt uitwisseling van parkeergelegenheid in onze ogen geen probleem.
<b>E.</b>	<b>Zienswijze E. d.d. 30-1-2024</b>	
1.	De huidige parkeersituatie in de omgeving van de Dorpsweg en Marga Klompehof is al zeer intensief door aanwezigheid van restaurants, een evenementenzaal, kerken en nieuwe woningbouwprojecten. Het is van belang dat deze parkeerplaatsen blijven behouden en dat verlies aan parkeergelegenheid vanwege een ontwikkeling wordt gecompenseerd.	De bewoners die deze zienswijze hebben ingediend wonen op een afstand van minimaal 115 meter tot meer dan 200 meter van de ontwikkeling en hebben geen of nagenoeg geen zicht op de ontwikkeling. Wij nemen de algemene zorg over verkeer en parkeren zeer serieus maar wij betwijfelen of er voor hen gevolgen van enige betekenis zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen waarmee wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Indien parkeerplaatsen vervallen, vanwege bijvoorbeeld de aanleg van een brug voor een ontsluitingsroute, zullen deze worden gecompenseerd.
2.	Indieners zienswijzen hebben er bezwaar tegen dat de huidige vier openbare parkeerplaatsen, die door de gemeente eerder zijn aangelegd om de parkeerdruk te verminderen, worden verrekend met de parkeernorm voor de nieuwe appartementen. Het bedrijf parkeerde vroeger op eigen terrein.	Deze parkeerplaatsen aan de Dorpsweg zijn in eerste instantie meegenomen, aangezien die op eigendom liggen van het voormalige kaaspakhuis St. Catharina. In de gewijzigde parkeerbalans zijn deze parkeerplaatsen niet meer opgenomen.
3.	De nieuwe wijk wordt ontsloten door een nieuwe toegangsweg. Hierdoor vervallen circa 3-4 parkeerplaatsen	Doordat de brug zal worden verplaatst, kunnen ter plaatse van de bestaande brug, nieuwe parkeerplaatsen aan de Dorpsweg worden gerealiseerd alsook een extra parkeerplaats op het terrein voor St. Catharina. Zie hiervoor bijgevoegde parkeerbalans en bijbehorende tekening.

4.	Op de toegangsweg naar de nieuwe wijk worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor er een smalle rijbaan ontstaat van 3,5 meter. Op deze ontsluiting komen 150-200 vervoersbewegingen. Dit levert zodanig gevaarlijke situaties op dat mensen niet wensen te parkeren op deze weg waardoor ze elders in het dorp parkeren.	Het wegontwerp voldoet aan onze normale uitgangspunten, maar in het stedenbouwkundig inrichtingsplan is de weg inmiddels verbreed naar 4,5 meter. Het gaat daarbij om zeer beperkt gebruik door 21 woningen (de appartementen in St. Catharina gaan slechts over zeer korte afstand over deze weg, want ontsluiten nagenoeg direct op de Dorpsweg). De totale verkeersgeneratie van het plan bedraagt 210 autobewegingen per etmaal. Dat betekent een spitsintensiteit van 21 per uur (om de circa 3 minuten één auto). Dat is een zeer rustig verkeersbeeld dat goed samengaat met het gebruik van de weg door fietsers/voetgangers.
5.	Meerdere openbare parkeerplaatsen worden onterecht geclaimd en andere zijn discutabel als parkeerplaats.	Zie onze voorgaande overwegingen
6.	Er dienen duidelijke afspraken te worden gemaakt over de parkeervoorzieningen op eigen terrein en in de omliggende straten. Ook is niet duidelijk of alle stukken wel beschikbaar zijn om het plan te kunnen beoordelen aangezien het plan nog doorgerekend moet worden op parkeren, LIOR en ondergrondse container.	De informatie die bij het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen geeft een voldoende beeld dat het bestemmingsplan op de genoemde aspecten uitvoerbaar is. Voorts verwijzen wij naar bijgevoegde parkeerbalans en inrichtingstekening. Hieruit volgt eveneens dat het plan uitvoerbaar is op het onderdeel parkeren.
7.	Verzocht wordt om de privacy van indiener in acht te nemen. Tevens wordt verzocht om een vergoeding van de gemaakte kosten voor deze procedure.	Namen van indieners zienswijzen worden geanonimiseerd. Er is geen basis om proceskosten te vergoeden binnen het kader van een uniforme openbare voorbereidingsprocedure.
<b>F.</b>	<b>Zienswijze F, d.d. 29-1-2024</b>	
1.	Indieners zienswijzen vinden het een prachtig plan, maar het is volgens hen in strijd met de toekomstvisie van de gemeente (document van 15 december 2021). Dit document dient als basis voor het al het ruimtelijke beleid en alle regels over de ruimtelijke leefomgeving. In de toekomstvisie wordt voor Reeuwijk-Dorp onder andere vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwbouw bij voorkeur op vrijkomende plekken in het dorp, niet in het buitengebied.</li> <li>- Het open polderlandschap en de groene omgeving worden erg gewaardeerd. Wel</li> </ul>	Wij zijn van mening dat de ontwikkeling St. Catharina/Achter de Boerderij passend is binnen de Toekomstvisie/Dorpsvisie en dat de lezing van deze visie door indiener zienswijze wel erg beperkt is om nieuwe ontwikkelingen, die ook nodig zijn voor kleine kernen als Reeuwijk Dorp, mogelijk te maken. Nieuwbouw vindt volgens de dorpsvisie <i>bij voorkeur</i> plaats op vrijkomende plekken in het dorp. Aan het genoemde uitgangspunt, geeft de gemeente ook zoveel mogelijk invulling, bijvoorbeeld op de (voormalige) Aldi-

zijn er te weinig mogelijkheden om van dit gebied te genieten. Ook vinden mensen het belangrijk om het open weidegebied en groen te behouden en te versterken. Vrijkomende grond krijgt bij voorkeur een groene bestemming, zoals weidegrond, water of recreatie.

- Het verbeteren van de verkeersveiligheid is belangrijk voor de toekomst

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de toekomstvisie aangezien:

- Nieuwbouw vindt plaats in het buitengebied/groen en niet op een vrijkomende plek in het dorp.
- Het project Achter de Boerderij gaat ten koste van open polderlandschap/weidegebied en groen wordt niet behouden.
- Omwonenden die nu genieten van het open polderlandschap (bewoners Brede Schouw, bewoners Dorpsweg/Nieuwdorperweg) kunnen in de toekomst minder genieten van het groen en hebben minder uitzicht op het groen.
- Het project Achter de Boerderij in combinatie met het onlangs gerealiseerde Reesvelt II en het geplande project op de voormalig Aldi-locatie (+caravanstalling en Timpaan locatie) zijn significant negatief van invloed op de verkeerssituatie in en rondom Reeuwijk-Dorp (meer inwoners, meer verkeer, meer verkeersbewegingen), zonder dat er maatregelen (kunnen) worden genomen om de verkeersveiligheid te verbeteren. De verkeersveiligheid in Reeuwijk-Dorp is in het geding en dit is in strijd met de toekomstvisie.
- Het bruggetje dat de Brede Schouw verbindt met het project Achter de Boerderij gaat ten koste van parkeerplaatsen bij de Brede Schouw en zal leiden tot toename van verkeer op de Brede Schouw. Ook is er de kans dat er meer geparkeerd gaat worden op het parkeerterrein van de Brede Schouw (aangezien dit makkelijke toegang via het bruggetje tot Achter de Boerderij geeft). Niet wenselijk voor de verkeersveiligheid

locatie. Maar ook voor het onderhavige plan is er sprake van sanering van een voormalige boerderij naar woningbouw (zie onderstaande luchtfoto).



Daarnaast biedt de toekomstvisie/dorpsvisie ook ruimte om aansluitend aan het bestaande gebied plannen te ontwikkelen. Een andere lezing zou het dorp immers "op slot" zetten. Overigens is dit in het recente verleden ook gebeurd bij de ontwikkelingen Reesvelt I en II. Daardoor moesten andere bewoners ook dulden dat zij iets minder zicht hadden op groen/natuur. Het voorliggende plan zet overigens ook in op ontwikkeling van nieuwe natuur.

Dat de genoemde ontwikkelingen negatief zijn voor de verkeerssituatie onderschrijven wij niet. De totale verkeersintensiteit van het plan St. Catharina bedraagt (worst-case) 210 vervoersbewegingen per etmaal. Dit kan relatief eenvoudig worden verwerkt op het omliggende wegennet.

De aansluiting van het plan St. Catharina op Reesvelt I en vice versa is voor beide gebieden in onze beleving juist goed, bijvoorbeeld voor de sociale cohesie tussen beide plandelen. Eventuele parkeerplaatsen die vanwege de aanleg van de brug vervallen, zullen worden gecompenseerd.

	van Reesvelt in het algemeen en de Brede Schouw in het bijzonder.	
2.	<p>Indieners zienswijzen zijn bekend met de grote opgaven voor de gemeente, die ook genoemd worden in de Toekomstvisie en vinden dat we hier rekening mee moeten houden. We begrijpen de behoefte aan meer (betaalbare) woningen en zien mogelijkheden om met behoud van kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het landelijke karakter van Reeuwijk-Dorp een plan te realiseren. Wij pleiten derhalve voor de volgende aanpassingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minder woningen om de impact op de verkeerssituatie in Reeuwijk-Dorp te minimaliseren.</li> <li>- Minder opoffering van openpolderlandschap/weidegebied. In eerdere plannen kwam het totale project tot halverwege het parkeerterrein van de Brede Schouw. Niet alleen betekent een dergelijke grens meer ruimte voor open polderlandschap/groen, ook betekent het voor alle bewoners aan de Brede Schouw behoud van zicht op en genieten van polderlandschap/weidegrond en groen.</li> <li>- Geen bruggetje tussen Brede Schouw en project Achter de Boerderij. Geen parkeerplaatsen die verdwijnen op de Brede Schouw en voorkoming van verkeersoverlast/meer verkeersbewegingen in Reesveld/Brede Schouw.</li> </ul>	Gelet op voorgaande overwegingen kunnen wij de gevraagde aanpassingen niet honoreren. Zoals indieners zienswijzen ook aangeven is het aantal woningen noodzakelijk om beter in de woningbehoefte te voorzien. Gelet hierop zijn wij ook van mening dat de uitbreiding van het plangebied ten opzichte van eerdere plannen, ruimtelijk aanvaardbaar en evenwichtig is. De verkeerssituatie in Reeuwijk dorp is niet zodanig dat nieuwe ontwikkelingen in Reeuwijk dorp niet gefaciliteerd zouden kunnen worden.
<b>G. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag</b>		
1.	Gelet op de ruimtelijke context en de geschiedenis van deze plek kunnen G.S. op deze locatie wel een kleinschalige woningbouwontwikkeling voorstellen, mits goed ingepast. De ruimtelijke kwaliteit van het lint zal verbeteren door het herstel van het aanzicht van het oude pand St.Catharina. Ook sluit de locatie aan op de bestaande dorpsrand. Het programma is echter fors en om dit te realiseren wordt er een historisch waardevolle sloot gedeeltelijk gedempt, waardoor de kenmerkende structuur en zichtlijnen verder wordt aangetast.	Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is opgesteld door IMOSS. Dit is een gerenommeerd stedenbouwkundig bureau dat bij veel ontwikkelingen in Bodegraven-Reeuwijk, maar in het bijzonder bij gebiedsontwikkelingen in Reeuwijk-Brug is betrokken geweest. IMOSS heeft naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Zuid-Holland een reactie gegeven in de vorm van een memo. Daarin is gemotiveerd gereageerd op de zienswijzen van de provincie. Voor de beantwoording van deze zienswijze,

		verwijzen wij daarom naar het genoemde memo van IMOSS.
2.	In de toelichting wordt genoemd dat de waterstructuur in het gebied aan wijzigingen onderhevig is en dat de watergang binnen dit gebied al niet meer doorloopt tot aan de weg waardoor het mogelijk is om de structuur nog verder aan te passen. De provincie ziet dit anders. Zij hecht veel waarde aan de bestaande historische waterstructuur en lengtesloten dienen behouden te blijven omdat ze beeldbepalend zijn. We verzoeken u om het plan daarop aan te passen.	Zie bijgevoegd memo van IMOSS.
3.	Er wordt hier een nieuwe dorpsrand ontwikkeld waarbij het realiseren van een zachte overgangskwaliteit van belang is. Naast de doorgaande structuren zoals een sloot, speelt ook de oriëntatie van de woningen hierin een rol. Er wordt in dit plan gekozen voor een 'naar binnen gekeerd 'hofje' en niet om de bestaande optrekkende verkaveling te volgen. Hierdoor komen de woningen met de achterkanten naar het landschap te staan. Dit zorgt voor een rommelige harde rand. In het bestemmingsplan wordt weliswaar een regel opgenomen die voorkomt dat in de tuinen bijgebouwen kunnen worden opgericht, maar een goede stedenbouwkundig opzet is veel minder afhankelijk van dit soort beeldbepalende regels. Er wordt in de toelichting gesteld dat er nog doorzichten zijn tussen de woningen, maar dat zal uiterst minimaal en niet beleefbaar zijn.	Zie bijgevoegd memo van IMOSS.
4.	Vanaf het lint zijn doorzichten op het achterliggende landschap waardevol. Het behouden of zelfs gedeeltelijk terugbrengen van de sloot zal een belangrijke rol kunnen vervullen daarin. In ieder geval moet er meer 'lucht' in het plan komen, waarbij zichtrelaties tussen lint, achter bebouwing en het landschap beter meegenomen zijn. Ook landschapselementen zoals singels en begeleidende beplanting kunnen hierin een rol spelen en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft. Dat is hier niet het geval. Het plan voldoet	Zie bijgevoegd memo van IMOSS.

	niet aan de richtpunten die hiervoor zijn opgesteld en daarmee is het in strijd met artikel 6.9 Ruimtelijke Kwaliteit.	
--	--	--



### 3. (Ambtshalve) wijzigingen aan bestemmingsplan

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan:

- Toevoeging van 1 appartement en daarmee een wijziging in de aanduiding Gestapeld en Aaneengebouwd in het noordelijke bouwvlak dat grenst aan het binnenterrein;
- Een verschuiving van de bestemming Verkeer ter hoogte van het gebouw St. Catharina waardoor ook de bestemming Tuin en Wonen en het bouwvlak binnen de bestemming Wonen ook in westelijke richting opschuift;

e.e.a. overeenkomstig bijgevoegde aangepaste planverbeelding

In de toelichting zal daarnaast een verwijzing worden opgenomen naar de nieuwe klimaatregels (per 1-1-2024) van het Hoogheemraadschap Van Rijnland

Ten slotte zal de toelichting worden aangepast n.a.v. voornoemde wijzigingen.

## 4. Bijlagen

- Zienswijzen
- Parkeerbalans met bijbehorende tekening
- Memo IMOSS (met tekening doorkijk naar Reesvelt 3)
- Gewijzigde planverbeelding

## Zienswijze reactie ontwerp bestemmingsplan 'St. Catharina' (Reeuwijk Dorp) \*\*\*\*\* \* in Reeuwijk Dorp.

Geachte heer \*\*\* \*\*\*\*\*,

Ik verzoek u om onderstaande zienswijzen te verwerken in de definitieve versie van het bestemmingsplan.

### Demping

Uit de plantekening blijkt dat er relatief veel oppervlaktewater wordt gedempt in het plan, zie cirkel in onderstaande afbeelding. Deze demping is nog **niet** opgenomen in de waterbalans. Het te dempen oppervlaktewater dient 1:1 te worden gecompenseerd binnen hetzelfde peilvak. Het te dempen wateroppervlak betreft circa 1700 m<sup>2</sup>. De vierkante meters te dempen water en ter compensatie te graven water dienen te worden opgenomen in de waterbalans in de waterparagraaf. Daarnaast het verzoek om in de waterparagraaf een kaartje op te nemen met de locatie waar de watercompensatie wordt gerealiseerd.



### Toename verhard oppervlak

Uit de aangepaste waterbalans blijkt dat er sprake is van een toename verhard oppervlak van 7430 m<sup>2</sup>. Hiervoor geldt een watercompensatieverplichting van 15% oftewel 1115 m<sup>2</sup> watercompensatie binnen hetzelfde peilvak.-. De klimaatregels in het kort:

- de 20 millimeter-regel: om ervoor te zorgen dat een gebied droogte aankan, moet de bodem in een gebied een normale bui van 20 mm in 24 uur op kunnen nemen en kunnen vasthouden voor droge periodes.

- de 90 millimeter-regel: om ervoor te zorgen dat een gebied extreme neerslag aankan, moet een gebied een regenbui van 90 millimeter in 24 uur op kunnen vangen. Dat opvangen kan in de bodem, sloten, open water of andere vormen van wateropslag.
- natuurinclusieve regels: om de waterkwaliteit en de biodiversiteit te versterken en te ondersteunen, moeten brede sloten en ander water van voldoende en afwisselende diepte en een schuine kant worden aangelegd in plaats van ondiepe, smalle slootjes. De oevers moeten natuurvriendelijk zijn (schuine kant, beplanting).

Welke maatregelen nodig zijn om aan de klimaatregels te voldoen dient in vooroverleg met HHvR te worden afgestemd zodat dit kan worden meegenomen in de vergunningaanvraag. Meer informatie over de klimaatregels is te vinden via [Klimaatregels - Hoogheemraadschap van Rijnland](#). Ik verzoek u om een verwijzing naar de klimaatregels op te nemen in de waterparagraaf.

### **Grondwaterhuishouding veengrond**

Omdat de demping plaatsvindt in veengebied (kaart 3) moet in het plan rekening worden gehouden met de negatieve effecten die de demping heeft op de (ondiepe) grondwaterhuishouding. Omdat er door de demping een perceel ontstaat breder dan 80 m kan dit leiden tot negatieve effecten op de grondwaterhuishouding zoals verdroging en versnelde maaiveldaling. Omdat het perceel door de voorgenomen demping breder dan 80 meter wordt mag deze in beginsel niet plaatsvinden tenzij er maatregelen worden genomen om de negatieve effecten te voorkomen. Hierover dient verder afstemming plaats te vinden met HHvR.

### **Onderbemaling**

De planlocatie ligt in een onderbemaling WW-31.OB13, zie onderstaande afbeelding. Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient te onderbemaling te worden opgeheven. Het opheffen van de onderbemaling dient te worden afgestemd met de perceeleigenaar, HHvR en overige belanghebbenden in de omgeving.





# Zienswijze indienen

Ingezonden op: 5 januari 2024 17:23

Uw referentie is: OF-4XS3LD

## Persoonsgegevens uitgebreid

Voornaam

Tussenvoegsels

Achternaam

Geboortedatum

### Adres gegevens:

Straatnaam

Huisnummer

Postcode

Woonplaats

Telefoonnummer

E-mailadres

## Uw zienswijze

Tegen welk bestemmingsplan dient u een zienswijze in?

Wat is uw zienswijze?

St. Catharina. Achtertuinen dat zijn huisnummer 15 en 16

Wij zijn woonachtig op en zagen de plannen die er liggen de bouw van een wijk achter onze woning. Het ziet er uit als een mooi, doordacht plan. Alleen viel ons een ding op. De tuinen achter nummer 15 en 16 zijn aanzienlijk dieper als de andere tuinen uit dit rijtje.

Is er een mogelijkheid dat wij daar een stuk grond van kopen, en de tuinen van het rijtje 16t/m21 allemaal even diep zijn? In de bijlage een tekening met ons idee, uiteraard bespreekbaar.

### Eventuele Bijlagen

Bijlagen (niet verplicht)

bijlage: achtertuin

Ondergetekende verklaart dat dit  ja  
formulier naar waarheid is ingevuld

Bedankt voor het invullen van het formulier.

Ja, ik heb kennis genomen van het [privacybeleid](#) en geef uitdrukkelijk toestemming voor het verwerken van de door mij opgegeven gegevens.

Aan: De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk  
Postbus 401  
2410 AK BODEGRAVEN

Van: De heer [REDACTED]  
Mevrouw [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan St Catharina (NL.IMRO.1901.StCatharina-BP40)

Reeuwijk, 26 januari 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met ingang van 21 december 2023 liggen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan St. Catharina, met een aantal bijlagen, tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Graag maken wij met deze brief van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen. In onze zienswijze zetten wij uiteen dat:

- het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan (hierna tezamen aangeduid als: het ontwerp) in strijd met het vertrouwensbeginsel is opgesteld;
- het ontwerp onzorgvuldig is voorbereid, onevenredig is en niet berust op een draagkrachtige motivering; en
- gelet op het voorgaande, uw gemeenteraad niet kan besluiten om het bestemmingsplan overeenkomstig het nu voorliggende ontwerp vast te stellen.

Hieronder lichten wij dit verder toe.

1. Op 26 januari 2015 kochten wij van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (hierna: de gemeente) het perceel [REDACTED] te Reeuwijk, de op dat perceel aanwezige woonboerderij en enkele (andere) opstallen. In de koopovereenkomst hebben de gemeente en wij onder meer afspraken gemaakt over ons op het perceel nieuw te bouwen woning.
2. Zo heeft de gemeente met het oog op het behoud van karakteristieke ruimtelijke uitstraling van de omgeving het volgende bedongen:

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat onderstaande uitgangspunten in de aanvraag om de omgevingsvergunning voor de bouw van de woonboerderij worden meegenomen en aangehouden, zulks op basis zoals e.e.a. tot op heden op mondelinge basis met gemeente en erfgoedcommissie is besproken:

- Nieuwbouw van de woonboerderij op basis van herbouw met behoud van de voorgevel en een gedeelte van de aansluitende zijgevel, met als uitgangspunt dat de bestaande / te behouden geveldelen bij herbouw eveneens gedragen worden door de nieuw te realiseren fundering.
- Het nieuwe pand dient qua maatvoering, massa en materiaalgebruik zoveel als redelijkerwijs mogelijk het bestaande pand te volgen. De gevels worden, voor zover redelijkerwijs mogelijk, uitgevoerd in gele ijsselstein. De rieten dakbedekking wordt voor zover redelijkerwijs mogelijk uitgevoerd met aandacht voor behoud van het basisensemble (hoofd- en bijgebouw met erf).

*(Uitsnede koopovereenkomst)*

3. Verder heeft de gemeente, omdat zij het belangrijk vond om zo spoedig mogelijk een einde te maken aan de op dat moment al een aantal jaar durende leegstand en verkrotting, het volgende bedongen:

- Koper zal zo spoedig mogelijk de omgevingsvergunning voor de bouw van de woonboerderij bij het bevoegd gezag aanvragen uiterlijk binnen 3 maanden na ondertekening van onderhavige koopovereenkomst. Ingeval koper de omgevingsvergunning later aanvraagt dan voornoemde 3 maanden, is koper aan verkoper verschuldigd een niet verrekenbare rentevergoeding berekend naar 3,5 % op jaarbasis over de koopsom en maandelijks achteraf te voldoen aan verkoper.
- Ingeval koper niet uiterlijk binnen 6 maanden na ondertekening onderhavige koopovereenkomst een ontvankelijke omgevingsvergunning heeft aangevraagd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

*(Uitsnede koopovereenkomst)*

4. Alhoewel deze bedingen onze ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden van het perceel in aanzienlijke mate beperkten, waren zij op dat moment voor ons aanvaardbaar. Dit, omdat de gemeente aangaf dat zij voornemens was het [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gelegen gebied, te ontwikkelen in een kleinschalige, qua ruimtelijke kwaliteit hoogwaardige, woonwijk waarbij ook rekening gehouden zou worden met onze belangen. Die belangen betroffen onder meer het uitzicht naar het achter ons perceel gelegen gebied en de ontsluiting van het op de zuidzijde van ons perceel te bouwen woning voor [REDACTED] [REDACTED]

Deze woonbestemming is bedoeld voor de bouw van één vrijstaande woning met aanhorige garage met een maximale goothoogte van 4 mtr. en bouwhoogte van 8 mtr. en met de mogelijkheid tot een ontsluiting op de toekomstige ontsluitingsweg welke komt te liggen op de achterliggende en aangrenzende percelen derhalve niet op het verkochte. Bijgevoegd en aangehecht een situatie tekening (niet op schaal) van de toekomstige invulling van het achterliggende gebied, verkavelingsplan achter de boerderij.

*(Uitsnede koopovereenkomst)*



5. In het belang van de realisatie van het door haar voorgenomen woonwijk heeft de gemeente in de tussen haar en ons gesloten koopovereenkomst het volgende boetebeding laten opnemen:

De koper verplicht zich er onherroepelijk toe geen bezwaar in te (laten) dienen en/of beroep aan te (laten) tekenen tegen de, voor de ontwikkeling en uitvoering van de bouwplannen van verkoper, het zogenoemde "plan achter de boerderij" en hiertoe benodigde (wijziging van het) bestemmingsplan en vergunningen en hij zal overigens geen aanspraken wegens schadevergoeding hoe en in welke vorm ook, jegens de gemeente geldend (doen) maken, op verbeurte van een zonder verdere ingebrekestelling direct opeisbare boete groot [redacted] onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding voor zover de schade hoger is. Onder "koper" worden mede begrepen de rechtsopvolgers van de koper en dient dan ook als kettingbeding te worden opgenomen in de akte van levering.

6. De opzet van de door de gemeente te ontwikkelen woonwijk "plan achter de boerderij" is als bijlage bij de op 26 januari 2015 tussen ons en de gemeente gesloten koopovereenkomst gevoegd, zie hieronder.



7. Volledigheidshalve wijze wij erop, dat het perceel [redacted] in de [redacted] noordoostelijke [redacted] gelegen is. Het betreft het perceel waarin [redacted] aangegeven is. [redacted] - [redacted] - [redacted] bijgebouw [redacted] geprojecteerd. Aan de

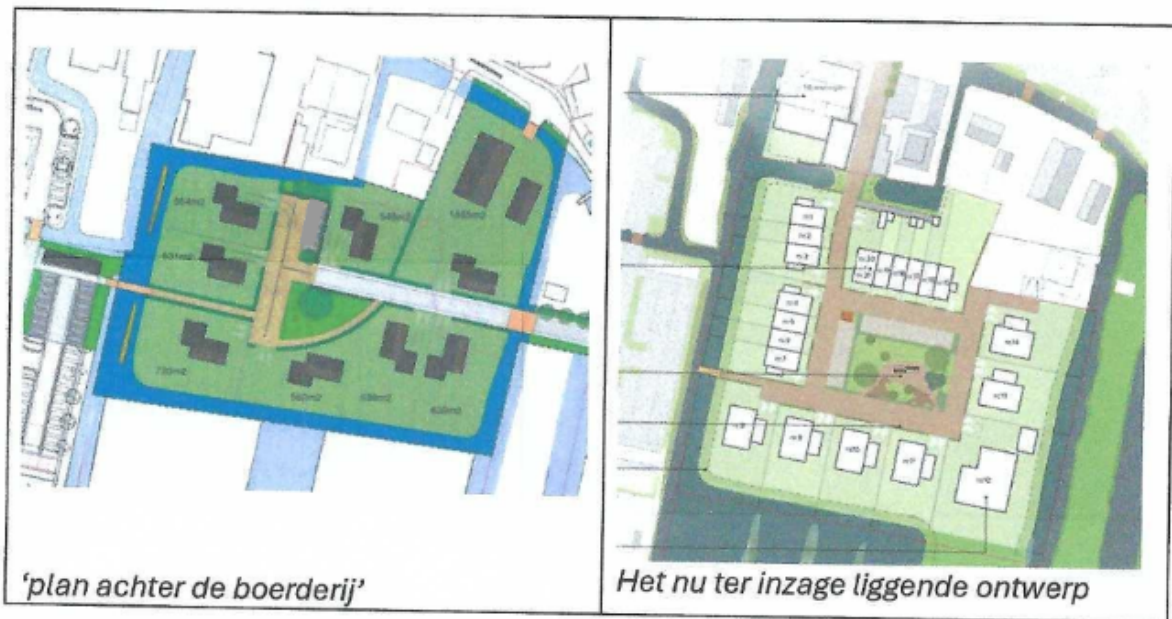
zuidkant van het perceel is het – toen eveneens nog te bouwen – woonhuis van onze (schoon)ouders geprojecteerd.

8. Naast onze woning en die van onze (schoon)ouders, voorzag de te ontwikkelen woonwijk in zeven vrijstaande woningen, op ruime percelen. Zoals hieronder te zien is, voorzag de opzet van de woonwijk voor ons in uitzicht op het achtergelegen gebied. Het uitzicht – gemarkeerd met het blauwe, trapeziumvormige, vlak – strijkt langs in zuidwestelijke richting achter de onze woning geprojecteerde vrijstaande, op een ruim perceel gelegen, woning, richting het in de wijk voorziene parkje.



9. Het contrast met het nu ter inzage liggende ontwerp is groot:
- het plangebied is significant groter, waardoor wij in onze directe leefomgeving met meer en intensievere (dichtere) bebouwing en bewoning, en de gevolgen daarvan, geconfronteerd worden dan afgesproken bij de koop van het perceel
  - het ontwerp voorziet in de realisatie van 20 woningen op gemiddeld genomen veel minder ruime percelen, nog afgezien van de zes woningen in het voormalige kaaspakhuis te realiseren woningen;
  - de percelen van de in het ontwerp geprojecteerde de grondgebonden woningen zijn veel kleiner dan die in het “*plan achter de boerderij*” voorzien waren.
10. Hieronder links is het “*plan achter de boerderij*” afgebeeld, daarnaast rechts het nu ter inzage liggende plan. Duidelijk is te zien dat het huidige plangebied (rechts) weliswaar groter is, maar dat ook zonder het toegevoegde gebied (de zuidelijke strook met vijf vrijstaande woningen) het aantal woningen fors meer is dan in het “*plan achter de boerderij*”.





11. Uit het bovenstaande volgt dat de gemeente bij het sluiten van de overeenkomst op 26 januari 2015 bij ons de verwachting heeft gewekt dat zij het “*plan achter de boerderij*” zoals dat als bijlage bij de overeenkomst is gevoegd, zou gaan realiseren of tenminste als bestemmingsplan zou vaststellen. Immers, de gemeente heeft ons met het oog op het realiseren van *dat* plan en ter bewaking van het mede gelet op dat plan van belang geachte ruimtelijke kwaliteit, contractuele verplichtingen opgelegd:
- de verplichting om (onder meer) de historische voorgevel van de oorspronkelijke woonboerderij te laten staan; en voorts onder meer
  - het boetebeding, op grond waarvan de gemeente wilde beletten dat wij rechtsmiddelen zouden aanwenden tegen de planologische besluiten ter realisatie van het “*plan achter de boerderij*”.
12. Zoals wij aangaven, vonden wij dat gelet op de ruimtelijke kwaliteiten van het “*plan achter de boerderij*” aanvaardbaar. Als wij geweten hadden dat de gemeente uiteindelijk een voor de realisatie van heel ander plan – een grotere woonwijk, met meer woningen op gemiddeld kleinere percelen, juist ook direct aangrenzend aan ons perceel – een bestemmingsplan zou voorbereiden, hadden wij het perceel [REDACTED] niet, of althans: niet onder de destijds overeengekomen voorwaarden, gekocht.
13. Het is daarom dat wij vinden dat de gemeente met de voorbereiding van het nu ter inzage liggende ontwerp in strijd met het vertrouwensbeginsel handelt. Datzelfde geldt des te meer voor de eventuele vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig het nu ter inzage liggende ontwerp.

- Gelet op de strijd met het vertrouwensbeginsel kunt u dan ook niet tot vaststelling van het bestemmingsplan conform het nu ter inzage liggende ontwerp besluiten
14. Als gevolg van de verschillen tussen het “*plan achter de boerderij*” uit 2015 en het nu ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan gaat de kwaliteit van onze fysieke leefomgeving straks sterker achteruit dat wij in 2015 voorzagen:



- meer woningen achter (en dichterbij) onze woning betekent meer woongeluid (zoals: stemgeluid van bewoners, in tuinen afgespeelde muziek), meer verkeer en daarmee samenhangende negatieve gevolgen (zowel vanuit het plangebied als op de wegen daar naartoe) en, zoals gezegd, een sterker verminderd uitzicht vanuit onze woning en vanaf ons perceel in zuidwaartse richting; en,
- meer overlast tijdens de realisatiefase van de woonwijk.

15. Voorts blijkt uit het nu ter inzage liggende ontwerp niet, waarom het “*plan achter de boerderij*” kennelijk niet gerealiseerd kan worden. Evenmin blijkt niet, of voor ons minder ingrijpende gebiedsinvullingsvarianten onderzocht zijn, en zo ja: waarom die afvielen. Verder blijkt uit het ontwerp niet, dat de mate waarin onze fysieke leefomgeving als gevolg van het ontwerp extra wordt aangetast ten opzichte van het “*plan achter de boerderij*” in kaart is gebracht en is afgewogen.

16. Datzelfde geldt voor mitigerende maatregelen. Is bijvoorbeeld onderzocht of met voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van de realisatievolgorde van de verschillende woningen of afscherpende voorzieningen (ter voorkoming van inkijk, geluidshinder, instraling van koplampen en dergelijke) de ten opzichte van het “*plan achter de boerderij*” extra aantasting van onze fysieke leefomgeving gemitigeerd kon worden?

17. Wij stellen dan ook vast, dat het ontwerp onzorgvuldig is voorbereid waardoor het in strijd is met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht, dat onze belangen niet overeenkomstig artikel 3:4, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht zijn afgewogen en dat de gevolgen van het ontwerp – als dit inderdaad als bestemmingsplan vastgesteld zou worden – voor ons onevenredig zijn waardoor strijd met artikel 3:4, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht zou ontstaan. Bijgevolg berust het ontwerp niet op een deugdelijke motivering, waardoor strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht ontstaat.

#### Resumé

Vaststelling van het bestemmingsplan conform het nu ter inzage liggende ontwerp is in strijd met het vertrouwensbeginsel en levert voorts strijd op met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

Wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,



Beste College en raadsleden,

Het Dorpsteam Reeuwijk Dorp is op maandag 15 januari 2024 bijgepraat over de planontwikkeling van de St Catharina en Achter de Boerderij, door projectleider en projectontwikkelaar, Jac. de Koning en Hans van de Winden. Dit betreft de fase ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerp St. Catharina.

In dit plan wordt (1 tot 6) koopappartementen in St. Catharina, en 'Achter de Boerderij' 12 eengezinswoningen, 1 boven- en 1 benedenwoning en 7 vrijstaande woningen gerealiseerd.

In een eerder stadium zijn wij ook geïnformeerd over het plan en het goed om te zien dat onze input gebruikt is om het plan beter aan te laten sluiten op de wensen van de bewoners en omwonenden van Reeuwijk-Dorp. In deze brief vragen we aandacht voor een aantal elementen in het plan (betaalbaarheid en mandeligheid). Daarnaast hopen we van u duidelijkheid te krijgen met betrekking tot het parkeren in en om de nieuwe wijk.

### Betaalbaarheid

Het is goed te kunnen constateren dat het plan is aangepast ten opzichte van het eerder gepresenteerde plan waardoor het beter aansluit op de Dorpsvisie. In deze visie, die tot stand kwam door raadpleging met de dorpsbewoners, aangegeven dat woningbouw in het dorp voor hen bereikbaar en betaalbaar moet zijn en dient aan te sluiten bij de woonbehoefte van met name starters en senioren. Na overleg met de ontwikkelaar en het Dorpsteam is het plan aangepast. Woningen zijn nu kleiner en er zijn meer woningen ingetekend.

De wens uit de Dorpsvisie is hiermee nog niet bereikt. Als we het goed hebben vernomen, liggen de kleinste woningen op een prijspeil tussen de 450 en 500 duizend euro. De boven- en benedenwoning zijn iets lager geprijsd. Dit prijspeil zal voor de starters niet haalbaar zijn. Ook de heer Jac. de Koning heeft aangegeven dat deze woningen niet voor starters bereikbaar zijn.

Ook wat betreft de zeven vrijstaande woningen, is het de vraag of dit aansluit bij de behoefte van de dorpsbewoners. We begrijpen dat de kosten en baten van het plan realistisch moeten zijn. Toch vragen we hier aandacht voor en hopen dat de gemeente dit (in ieder geval in volgende plannen) meeneemt.

### Mandeligheid

We hebben vernomen dat in overleg met de gemeente, de toegangsbrug, de toegangsweg, wegen in de wijk, perken, parkeerstroken en andere gemeenschappelijke "openbare" percelen, mandelig gaan worden. Dit heeft verregaande consequenties en geeft grote onzekerheden en risico's voor de (toekomstige) 27 perceeleigenaren. Deze toekomstige bewoners hebben in dit besluit geen stem. Daarom vraagt het Dorpsteam hier aandacht voor.

Een gemeente voert taken<sup>1</sup> uit die direct van belang zijn voor haar inwoners. Eén van die taken is het aanleggen van straten, wegen en voetpaden en ervoor te zorgen dat ze onderhouden worden. Door hier te kiezen voor mandeligheid voert ze deze taak niet uit en handelt ze niet in het belang van de (toekomstige) bewoners.

De mandeligheid is voor de nieuwe bewoners kostenverhogend. Daarnaast moet veel juridisch vastgelegd en onderhouden moeten worden. De diversiteit van de perceeleigenaren is groot. Of nieuwe bewoners volledig overzien welke kosten voor het onderhoud van de openbare ruimte door hen gedragen moeten worden is onzeker.

Mandeligheid leidt met grote waarschijnlijk in de toekomst tot onwenselijke situatie bij en tussen bewoners. Bodegraven heeft hier (zover ons bekend) nog geen ervaring mee. Gemeente Almere wel

---

<sup>1</sup> 

en hier lopen verschillende procedures<sup>2</sup> van bewoners die de mandeligheid terug willen geven. Almere kiest inmiddels niet meer voor mandeligheid en draait mandeligheid terug<sup>3</sup>.

Dorpsteam Reeuwijk Dorp staat om bovenstaande redenen afwijzend tegenover mandeligheid en heeft de volgende vragen;

- 1) Wat is de reden en argumentatie om deze mandeligheid toe te passen?
- 2) Welke ervaring heeft de gemeente met mandeligheid op wijkniveau?
- 3) Is de gemeente van mening dat het belang van de gemeente opweegt tegen de financiële en juridische risico's van mandeligheid van de toekomstige eigenaren?

## Parkeren

### Parkeren st. Catharina:

- 4) Voor het parkeren bij St. Catharina (met als uitgangspunt zes appartementen) worden vier openbare parkeerplaatsen aan de Dorpsweg meegeteld worden bij de parkeerbalans. Is dit een juist uitgangspunt?
- 5) Blijft de huidige brug voor de St. Catharina in stand? Zo ja, welke functie krijgt deze en is deze geschikt voor auto's?
- 6) Bij de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg aan de Dorpsweg, vervallen 3-4 openbare parkeerplaatsen. Hoe wordt dit gecompenseerd?
- 7) Langs het pand van de St. Catharina op de toegangsweg, staan vijf parkeerplaatsen ingetekend. Deze toegangsweg wordt voor alle verkeer gebruikt, auto's, fietsers en voetgangers.
  - a) Wat is de maatvoering van deze weg en directe omgeving?
  - b) Wat is de passeerbreedte op deze weg ter hoogte van de nieuw te bouwen garage?
  - c) Komt er ondergrondse restafval container in de wijk? Waar wordt deze geplaatst?
  - d) Het risico bestaat dat automobilisten geen gebruik maken of durven te maken van deze vijf parkeerplaatsen. Dit geeft hierdoor elders extra parkeerdruk. Worden deze vijf parkeerplaatsen op het wegdek fysiek aangegeven?
  - e) De plaatselijke situatie in ach nemende; vindt de gemeente dit een veilige weg voor alle weggebruikers en op grond waarvan wordt dit beoordeeld?
  - f) Is overwogen om de garage drie meter westwaarts te verplaatsen waardoor deze in lijn komt met zijgevel van de St. Catharina? Dit creëert meer ruimte op de toegangsweg.

### De Brug tussen Brede Schouw en nieuwe wijk

- 8) Wat is de functie/bedoeling van deze brug?
- 9) Zover bekend ligt de parkeernorm bij de Brede Schouw onder de bestaande parkeernorm. Het is onwenselijk dat nieuwe bewoners in aan de Brede Schouw gaan parkeren.
  - a) Hoe wordt voorkomen dat het parkeerterrein aan de Brede Schouw, als extra parkeerterrein of als overloop gebruikt gaat worden?
  - b) Hoe wordt het wegvallen van minimaal een parkeerplaats gecompenseerd?

Met nadruk verzoeken wij –gezien de tijdsdruk- dat we de beantwoording van bovenstaande vragen zo spoedig mogelijk ontvangen.

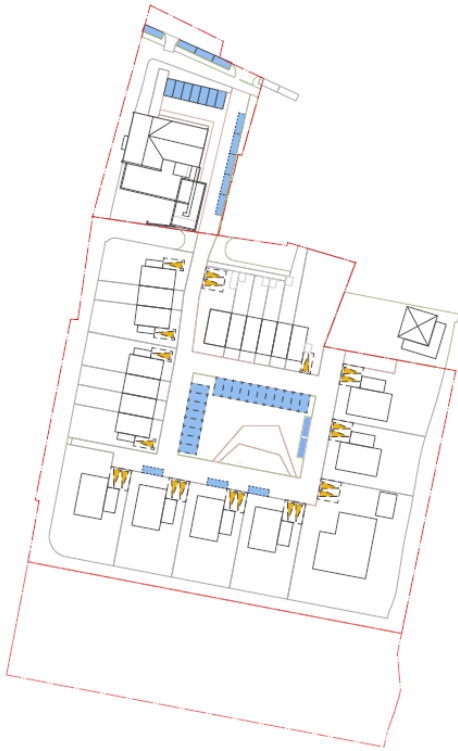
Alvast dank voor u medewerking.

Dorpsteam Reeuwijkdorp, Tempel en Buitengebied

<sup>2</sup>

<sup>3</sup>

## BIJLAGE - PARKEERBALANS



INGEKOMEN 3 1 JAN 2024

Gemeenteraad Bodegraven-Reeuwijk,  
Postbus 401,  
2410 AK Bodegraven

Reeuwijk, 30 januari 2024

Geachte Raad,

Betreft: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan St. Catharina, het ontwerp beeldkwaliteitsplan St. Catharina (Reeuwijk-Dorp)

Met deze brief willen wij, ondergetekende bewoners van de Dorpsweg en Marga Klompehof in Reeuwijk, onze zienswijze en zorgen kenbaar maken met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan St. Catharina en het ontwerp beeldkwaliteitsplan St. Catharina. Tevens wordt met dit plan ten zuiden van deze locatie, de nieuwbouw van 21 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) via het ID nummer: NL.IMRO.1901.StCatharina-BP40)

Participatie

Wij zijn op de hoogte gesteld van de plannen via de Kijk op Reeuwijk van 20 december 2023 en hebben deelgenomen aan de inloopavond op 17 januari 2024 in Gasterij Vergeer.

Het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van het vigerende bestemmingsplan, bestaande uit:

- a. St. Catharina wordt omgevormd van Bedrijf naar Wonen voor 1-6 woningen.
- b. Ten zuiden van deze locatie, wordt de nieuwbouw van 21 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

**Huidige parkeren Dorpsweg/Marga Klompehof**

De huidige parkeersituatie in de omgeving van de Dorpsweg en Marga Klompehof is al zeer intensief. Mede door de aanwezigheid van restaurants, een evenementenzaal, kerken, en nieuwe woningbouwprojecten. Het is van cruciaal belang dat deze parkeerplaatsen behouden blijven en dat er adequate compensatie wordt geboden voor eventuele verlies van parkeergelegenheid als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen.

**Pakhuis St. Catharina omgevormd van Bedrijf naar Wonen voor 1-6 woningen/appartementen.**

**Parkeren/ontsluiting Pakhuis, zie ook bijlage**

- a. De ontsluiting van de 6 appartementen vindt plaats via de huidige brug (1) aan de Dorpsweg. Dit wordt bewerkstelligd door middel van een fysieke scheiding tussen de 7 parkeerplaatsen voor het pand en de ontsluitingsweg naar de nieuwe wijk.
- b. De huidige 4 openbare parkeerplaatsen aan de Dorpsweg (2), worden meegeteld voor de parkeernorm. Dit zijn al bestaande openbare parkeerplaatsen, die door de gemeente zijn eerder aangelegd om de parkeerdruk enigszins te verminderen. Het huidige bedrijf parkeert op eigen terrein. We hebben bezwaar dat deze openbare parkeerplaatsen worden verrekend met de parkeernorm voor de nieuwe appartementen.



c. De nieuwe wijk wordt ontsloten door een nieuwe toegangsweg naar de Dorpsweg(3). Hierdoor vervallen aan beide zijden van de Dorpsweg parkeerplaatsen, totaal 3- 4 openbare parkeerplaatsen. Deze dienen gecompenseerd te worden in het nieuwe plan, wat nu niet plaatsvindt.

d. Op de toegangsweg naar de nieuwe wijk, worden ten oosten van de St Catharina(4) worden 5 parkeerplaatsen ingetekend. Het resultaat is een zeer smalle doorgang van 3,50 meter. Op deze resterende wegbreedte gaan 150-200 verkeersbewegingen plaatsvinden per etmaal. Dit betreft inkomende en uitgaande auto's, vrachtauto's, fietsers en voetgangers. Naast dat dit ons inziens tot een zeer gevaarlijke en onveilige situaties leidt, zal het gevolg zijn dat men op de ontsluitingsweg niet wenst of durft te parkeren en elders in het dorp parkeert. Nog afgezien van het feit dat deze smalle doorgang met hoge afscheidingen, een zeer onveilig gevoel geeft bij met name de kwetsbare verkeerdeelnemers.

Meerdere openbare parkeerplaatsen worden onterecht geclaimd of niet gecompenseerd, tot wel 6-8 stuks en anderen zijn discutabel in de parkeerbalans. Met als gevolg dat men elders in het dorp gaat parkeren.

We maken ons zeer bezorgd over deze ontwikkelingen en het is dan ook bezwaarlijk hoe deze parkeerbalans is samengesteld.

#### **Ten zuiden van het pakhuis, wordt de nieuwbouw van 21 nieuwe woningen gepland.**

Parkeren, zie ook bijlage

Voor de geplande nieuwbouw van 21 woningen ten zuiden van het pakhuis, is het van belang dat er duidelijke afspraken worden gemaakt over de parkeervoorzieningen op eigen terrein en in de omringende straten, om overlast en onduidelijkheid te voorkomen.





Op de informatieavond hebben we begrepen, dat de gemeente nog nauwgezet naar dit plan moet kijken. Dat het plan nog "doorgerekend" zou moeten worden, op parkeernorm en diverse andere zaken, zoals de zgn. LIOR, de plaats van afvalcontainer e.d. Hierdoor zouden nog parkeerplaatsen kunnen vervallen. Dit plan is dus nog niet af.

We vragen ons daarmee af of we alle informatie hebben om dit plan te kunnen beoordelen?

Resume.

Meerdere zijn zeer bezorgd over deze ontwikkeling. Met name de verkeersafhandeling, de veiligheid van met name de kwetsbare verkeerdeelnemers, de parkeerdruk en ook wat is de status van dit plan om het op juiste wijze te kunnen beoordelen.

Meerdere bewoners van de Dorpsweg en Marga Klomphef, geven aan dat het erg druk is met parkeren en dit een groot aandachtspunt is, naast dat ook de snelheid vaak te hoog ligt.

Onderstaande bewoners willen dit ook schriftelijk bevestigen via deze zienswijze en machtigen mij,      om namens hen deze zienswijze/bezwaar inzake het ontwerpbestemmingsplan St. Catharina in te dienen en deze zaak verder te begeleiden. Zie de bevestiging onderaan deze brief.

Ik vraag u, mijn privacy en van de anderen genoemde personen, net als bij de aanvrager, in acht te willen nemen en deze informatie niet met derden te delen.

Tevens vraag ik u om vergoeding van de kosten die ik voor deze bezwaarprocedure maak en om uw eerdere beslissing niet uit te voeren, tot u over het bezwaar heeft beslist.

Hoogachtend,

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Bijlagen(1):

1) Bijgaand, Parkeerbalans situatie ontwerpbestemmingsplan St. Catharina

Namens (mede)bewoners:

Meerdere bewoners van de Dorpsweg en Marga Klompehof, geven aan dat het erg druk is met parkeren en dit een groot aandachtspunt is, naast dat ook de snelheid vaak te hoog ligt.

Onderstaande bewoners willen dit ook schriftelijk bevestigen via deze zienswijze en machtigen mij, [Redacted] om namens hen deze zienswijze/bezwaar inzake het ontwerpbestemmingsplan [Redacted] in te dienen en deze zaak verder te begeleiden.

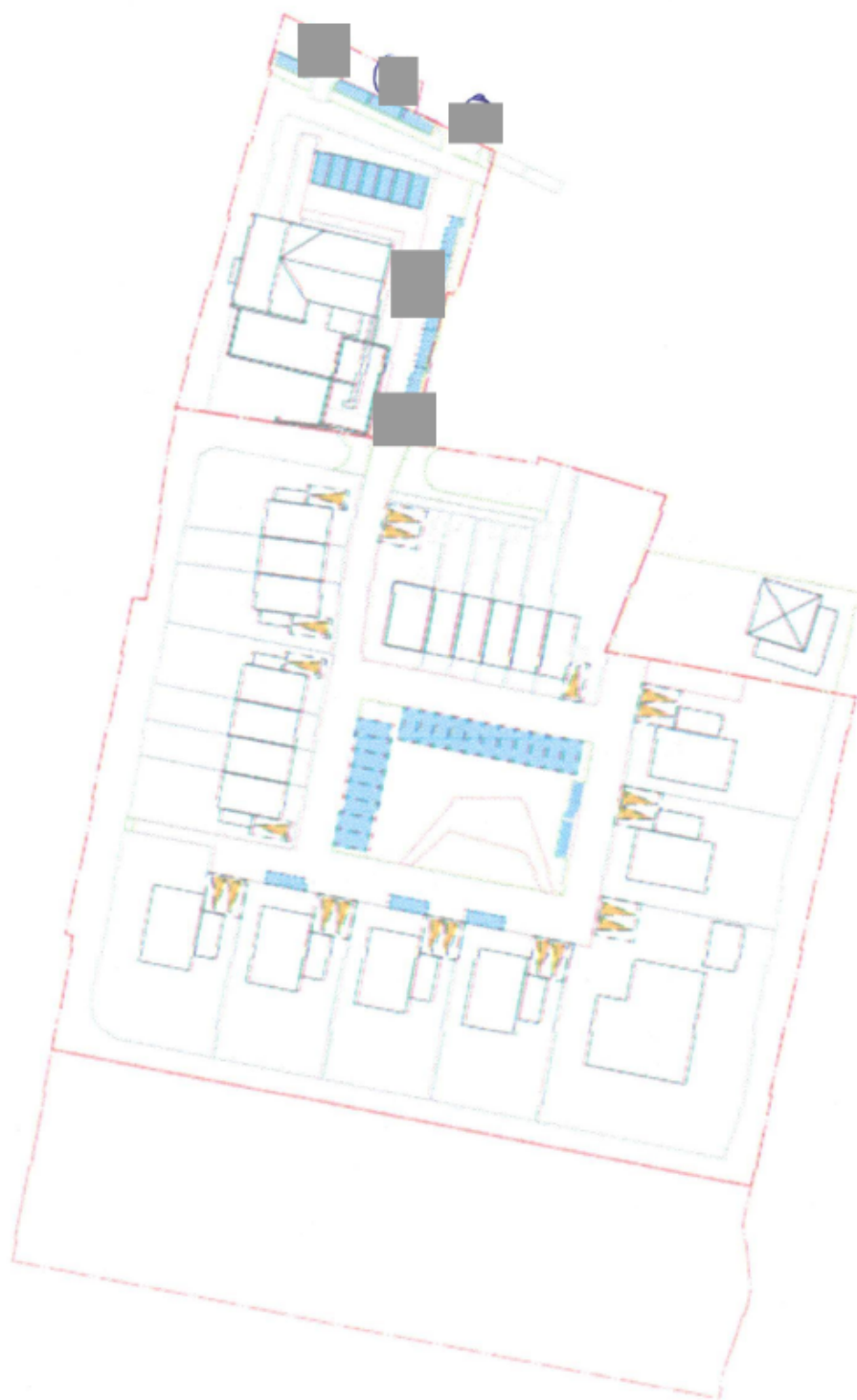
Onderstaande bewoners geven met deze zienswijze aan zeer bezorgd te zijn over de gevolgen van dit ontwerpbestemmingsplan en verzoeken een betere oplossing op de aangegeven aandachtspunten.

Namens bewoners:

[Large redacted area covering the names and contact information of the residents]

Bijlage 1: Parkeerbalans ontwerpbestemmingsplan St. Catharina

## BIJLAGE - PARKEERBALANS



Gemeenteraad Bodgraaven - Reeuwijk

bus 401

2410 Bodog

Gemeenteraad Bodegraven-Reeuwijk  
Postbus 401  
2410 AK Bodegraven

Reeuwijk, 29 Januari 2024

**Betreft:** Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan St.Catharina – Achter de Boerderij  
Reeuwijk-Dorp (projectnummer 1901-29)

Geachte Gemeenteraad,

In December 2023 ontvingen wij het voorgenomen Ontwerpbestemmingsplan St. Catharina – Achter de Boerderij met uw kenmerk 1901-29-T03. U ontvangt hierbij onze zienswijze.

Er ligt een prachtig ontwerpbestemmingsplan St Catharina/Achter de Boerderij op tafel, toch zijn wij het niet geheel eens met het huidige plan omdat het plan naar onze mening in strijd is met de toekomstvisie van de gemeente Boegraven-Reeuwijk (document vastgesteld op 15 December 2021).

Het toekomstvisie-document dient als basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente en wordt gebruikt om afwegingen te maken over nieuwe ontwikkelingen. In dit document wordt het volgende specifiek aangegeven met betrekking tot de toekomstvisie van Reeuwijk-Dorp:

- Nieuwbouw gebeurt bij voorkeur op vrijkomende plekken in het dorp, niet in het buitengebied.
- Het open polderlandschap en de groene omgeving worden erg gewaardeerd. Wel zijn er nu te weinig mogelijkheden om van dit gebied te genieten. Ook vinden mensen het belangrijk om het open weidegebied en groen te behouden en te versterken. Vrijkomende grond krijgt bij voorkeur een groene bestemming, zoals weidegrond, water of recreatie.
- Het verbeteren van de verkeersveiligheid is belangrijk voor de toekomst.

Het huidige ontwerpbestemmingsplan voor St.Catherina-Achter de Boerderij is in strijd met deze visie om de volgende redenen:

- Nieuwbouw vindt plaats in het buitengebied/groen en niet op een vrijkomende plek in het dorp.
- Het project Achter de Boerderij gaat ten koste van open polderlandschap/weidegebied en groen wordt niet behouden.
- Omwonenden die nu genieten van het open polderlandschap (bewoners Brede Schouw, bewoners Dorpsweg/Nieuwdorperweg) kunnen in de toekomst minder genieten van het groen en hebben minder uitzicht op het groen.
- Het project Achter de Boerderij in combinatie met het onlangs gerealiseerde Reesvelt II en het geplande project op de voormalig Aldi-locatie (+caravanstalling en Timpaan locatie) zijn significant negatief van invloed op de verkeerssituatie in en rondom Reeuwijk-Dorp (meer inwoners, meer verkeer, meer verkeersbewegingen), zonder dat

er maatregelen (kunnen) worden genomen om de verkeersveiligheid te verbeteren. De verkeersveiligheid in Reeuwijk-Dorp is in het geding en dit is in strijd met de toekomstvisie.

- Het bruggetje dat de Brede Schouw verbindt met het project Achter de Boerderij gaat ten koste van parkeerplaatsen bij de Brede Schouw en zal leiden tot toename van verkeer op de Brede Schouw. Ook is er de kans dat er meer geparkeerd gaat worden op het parkeerterrein van de Brede Schouw (aangezien dit makkelijke toegang via het bruggetje tot Achter de Boerderij geeft). Niet wenselijk voor de verkeersveiligheid van Reesveld in het algemeen en de Brede Schouw in het bijzonder.

Wij zijn bekend met de grote opgaven voor de gemeente, die ook genoemd worden in de Toekomstvisie en vinden dat we hier rekening mee moeten houden. We begrijpen de behoefte aan meer (betaalbare) woningen en zien mogelijkheden om met behoud van kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het landelijke karakter van Reeuwijk-Dorp een plan te realiseren. Wij pleiten derhalve voor de volgende aanpassingen:

- Minder woningen om de impact op de verkeerssituatie in Reeuwijk-Dorp te minimaliseren.
- Minder opoffering van openpolderlandschap/weidegebied. In eerdere plannen kwam het totale project tot halverwege het parkeerterrein van de Brede Schouw. Niet alleen betekent een dergelijke grens meer ruimte voor open polderlandschap/groen, ook betekent het voor alle bewoners aan de Brede Schouw behoud van zicht op en genieten van polderlandschap/weidegrond en groen.
- Geen bruggetje tussen Brede Schouw en project Achter de Boerderij. Geen parkeerplaatsen die verdwijnen op de Brede Schouw en voorkoming van verkeersoverlast/meer verkeersbewegingen in Reesveld/Brede Schouw.

Bijgevoegd een schets van het project in een eerdere fase (bijlage I). Wat ons betreft past een dergelijke opzet/richting qua hoeveelheid huizen en project-oppervlakte beter bij de Toekomstvisie en houdt beter rekening met belanghebbenden.

Graag zien wij bevestiging van ontvangst van deze zienswijze tegemoet.

Met vriendelijke groet,

\_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

# Bijlage I



## ECOSPEELPLEK EN WONINGBOUW

Projectnaam: Stedenbouwkundige uitwerking Nieuwendorpweg, Rierwijk-Deeg  
Opdrachtgever: VastPlan Uretergedinwoning  
Datum en status: 23 mei 2016  
1:1.000 | A3  
Project-Documentsnummer: PN 294.01 / Doc. 01000-T



IMOSS  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE  
www.imoss.nl

IMOSS  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE

INGEKOMEN 3 1 JAN 2024

Gedeputeerde Staten

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

Datum  
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk  
[REDACTED]

Uw kenmerk

Bijlagen

Aan de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk

**Onderwerp**

Zienswijze ex artikel 3.8 Wro inzake ontwerpbestemmingsplan  
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk OBP Sint Catharina - Reeuwijk-  
Dorp

Geachte raad,

**Inleiding**

Ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) ontvingen wij op 22 december 2023 bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is bij brief van 21 april 2023 al aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale ruimtelijke belangen en het college verzocht om het plan op deze onderdelen aan te passen. Wij hebben geconstateerd dat hieraan niet afdoende gevolg is gegeven. Daarom dienen wij tegen het ontwerpplan een zienswijze in.

**Zienswijze**

Onze zienswijze heeft betrekking op het volgende onderdeel:  
Ruimtelijke Kwaliteit, artikel 6.9, Omgevingsverordening Zuid-Holland (hierna: Omgevingsverordening).

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in het veenweidelandschap, aan de rand van dorp en in het lint. Het gaat hier om herontwikkeling van het voormalige kaaspakhuis St. Catharina tot appartementen met daarachter een hofje van ca 19 woningen en een appartementengebouw.

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9. Vanaf station  
Den Haag CS is het tien  
minuten lopen. De  
parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.





Gelet op de ruimtelijke context en de geschiedenis van deze plek kunnen we ons op deze locatie wel een kleinschalige woningbouwontwikkeling voorstellen, mits goed ingepast. De ruimtelijke kwaliteit van het lint zal verbeteren door het herstel van het aanzicht van het oude pand St. Catharina. Ook sluit de locatie aan op de bestaande dorpsrand.

Het programma is echter fors en om dit te realiseren wordt er een historisch waardevolle sloot gedeeltelijk gedempt, waardoor de kenmerkende structuur en zichtlijnen verder wordt aangetast.

#### **Artikel 6.9: Ruimtelijke Kwaliteit volgens de omgevingsverordening**

De locatie van de ontwikkeling ligt grotendeels in beschermingscategorie 3, buitengebied en gedeeltelijk in beschermingscategorie 2, waardevol weidevogelgebied.

In het buitengebied met beschermingscategorie 3 is een ontwikkeling mogelijk mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

In het gebied met beschermingscategorie 2 is alleen een ontwikkeling mogelijk die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en de ontwikkeling wordt beschouwd als aanpassen of inpassen.

De omvang van deze woningbouw ontwikkeling is zodanig dat we het geheel als een vorm van transformeren beschouwen conform artikel 6.9, lid 5 onder c.

Daarnaast geldt dat een ruimtelijke ontwikkeling alleen wordt toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit

De volgende richtpunten zijn hier van toepassing:

##### **Algemeen**

- Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de structuur van het landschap.

##### **Ondergrond: veencomplex**

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden

##### **Stads- en dorpsranden**

- De stads- en dorpsranden van de provincie zijn plekken met bijzondere potentie voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het zijn overgangspotentialen waar de contrasten tussen de verschillende landschappen goed beleefd kunnen worden. In deze gebieden is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads- en dorpsrand zelf. Ontwikkelingen in deze randen vragen daarom om extra aandacht en om een zorgvuldige voor inpassing een optimale ruimtelijke kwaliteit.

##### **Linten**

- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.

- Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen langs linten zijn mogelijk indien er sprake is van de functieverandering van de bebouwing van een perceel, bijvoorbeeld van een agrarische functie naar een woonfunctie (voorheen 'ruimte voor ruimte' genoemd).
- Linten behouden hun lineaire karakter. Individuele ontwikkelingen door de tijd heen horen bij linten. Inpassen van nieuwe bebouwing op een onbebouwd perceel, kan in een lint, met vrij staande bebouwing met behoud van doorzichten naar het achterliggende landschap.
- Het bestaande slotenpatroon behouden.

#### **Behouden waterstructuur**

In de toelichting wordt genoemd dat de waterstructuur in het gebied aan wijzigingen onderhevig is en dat de watergang binnen dit gebied al niet meer doorloopt tot aan de weg waardoor het mogelijk is om de structuur nog verder aan te passen.

De provincie ziet dit anders. We hechten veel waarde aan de bestaande historische waterstructuur en lengtesloten dienen behouden te blijven omdat ze beeldbepalend zijn. We verzoeken u om het plan daarop aan te passen.

#### **Zachte dorpsrand realiseren**

Er wordt hier een nieuwe dorpsrand ontwikkeld waarbij het realiseren van een zachte overgangskwaliteit van belang is. Naast de doorgaande structuren zoals een sloot, speelt ook de oriëntatie van de woningen hierin een rol.

Er wordt in dit plan gekozen voor een 'naar binnen gekeerd' hofje en niet om de bestaande optrekkende verkaveling te volgen. Hierdoor komen de woningen met de achterkanten naar het landschap te staan. Dit zorgt voor een rommelige harde rand. In het bestemmingsplan wordt weliswaar een regel opgenomen die voorkomt dat in de tuinen geen bijgebouwen kunnen worden opgericht, maar een goede stedenbouwkundig opzet is veel minder afhankelijk van dit soort beeldbepalende regels. Er wordt in de toelichting gesteld dat er nog doorzichten zijn tussen de woningen, maar dat zal uiterst minimaal en niet beleefbaar zijn.

#### **Doorzichten vanaf het lint**

Vanaf het lint zijn doorzichten op het achterliggende landschap waardevol. Het behouden of zelfs gedeeltelijk terugbrengen van de sloot zal een belangrijke rol kunnen vervullen daarin. In ieder geval moet er meer 'lucht' in het plan komen, waarbij zichtrelaties tussen lint, achter bebouwing en het landschap beter meegenomen zijn. Ook landschapselementen zoals singels en begeleidende beplanting kunnen hierin een rol spelen en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft. Dat is hier niet het geval. Het plan voldoet niet aan de richtpunten die hiervoor zijn opgesteld en daarmee is het in strijd met artikel 6.9 Ruimtelijke Kwaliteit.

#### **Conclusie**

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met



het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,

[REDACTED]  
[REDACTED]

*Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.*

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.



provincie  
Zuid-Holland

Port Betaald  
Port Payé  
Pays-Bas



Provinciehuis Zuid-Holland  
Zuid-Hollandplein 1 2596AW 'S-GRAVENHAGE The Netherlands



Frankering betaald



**R** Aangetekend

D-A-1

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk  
Raadhuisplein 1  
2411BD BODEGRAVEN

**3SQYVC8746744**

Recommandé

**NL**

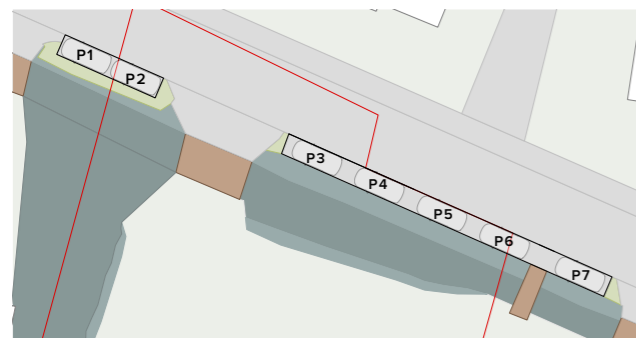
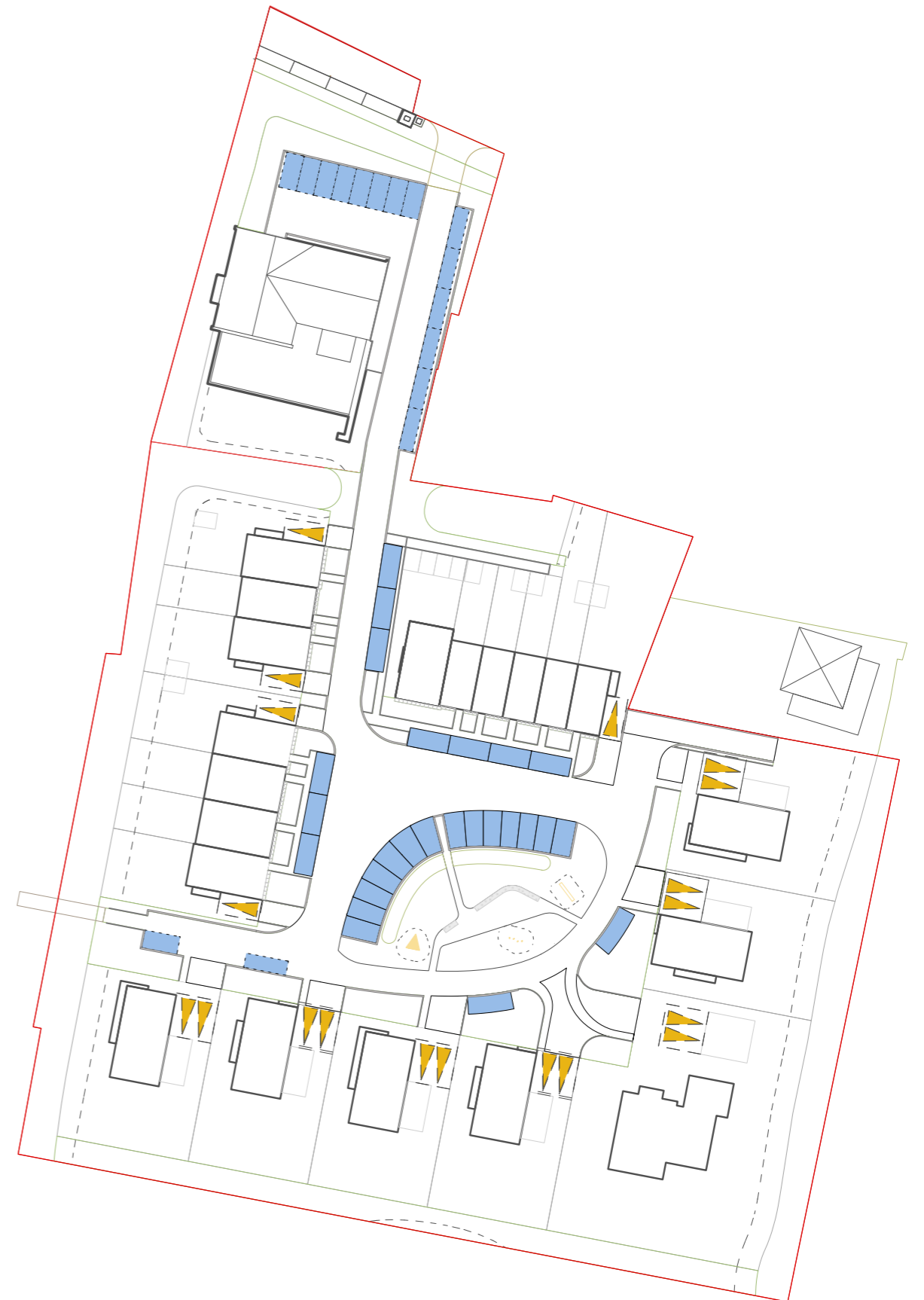


**3SQYVC8746744**

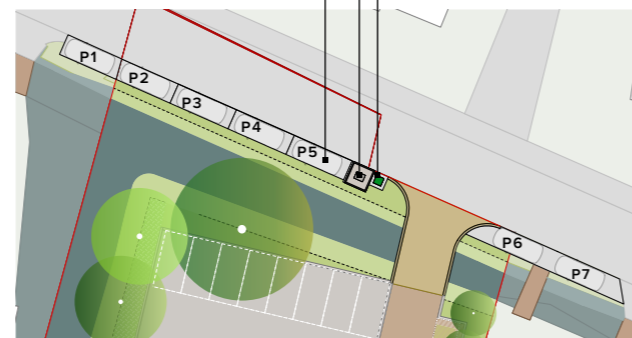
P2202

# REEUWIJK - PARKEERBALANS ST. CATHARINA

Parkeerbilans					
Parkeernormen volgens CROW 2020		Weinig stedelijk - rest bebouwde kom			
Woning typologieën	Aantal	Parkeerkencijfer		Behoeft	
		waarvan bezoekers		waarvan bezoekers	
Koop, etage	6	2,1	0,3	12,6	1,8
Koop, huis, tussen/hoek + Huur, huis, vrije sector	12	2,0	0,3	24	3,6
Koop, huis, vrijstaand	7	2,3	0,3	16,1	2,1
Koop, appartementen, goedkoop	3	1,6	0,3	4,8	0,9
Compensatie vervallen parkeerplaats Brede Schouw				2	
<b>Behoeft St. Catharina (B)</b>		<b>28</b>		<b>59,5</b>	
<b>Bezoekersparkeerplaatsen minimaal benodigd</b>				<b>6,6</b>	
Parkeervoorzieningen					
Parkeervoorzieningen	Aantal	Parkeerkencijfer		Gerealiseerd	
Parkeren openbaar gebied	42	1		42	
Dubbele oprit duur	7	2,0		14	
Enkele oprit met garage	5	1,0		5	
<b>Getekende parkeervoorzieningen (A)</b>				<b>61</b>	
<b>Verschil norm vanuit wonen (A - B)</b>				<b>= 1</b>	



HUIDIGE SITUATIE AANSLUITING OP DORPSWEG



TOEKOMSTIGE SITUATIE AANSLUITING OP DORPSWEG

Parkeervak te gebruiken voor het opstellen van mini-containers tijdens ophaaldagen

Ondergrondse container restafval

Bovengrondse cocon GFT



10 april 2024

**Kenmerk:** 23087-B | PN 588.03

**Betreeft:** Notitie reactie zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Bodegraven-Reeuwijk OBP Sint Catharina - Reeuwijk-Dorp, door de Provincie Zuid-Holland, 30-01-2024

In januari 2024 ontving de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk een zienswijze van de Provincie Zuid-Holland op het ontwerpbestemmingsplan voor de herontwikkeling van het voormalig kaaspakhuis St. Catharina. De provincie geeft daarin aan dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de provinciale ruimtelijke belangen. In deze memo wordt schriftelijk gereageerd op de zienswijze. Deze memo is opgesteld door IMOSS bureau voor stedenbouw, landschap en buitenruimte.

## Zienswijze

De zienswijze van de provincie heeft betrekking op het onderdeel Ruimtelijke Kwaliteit, artikel 6.9, Omgevingsverordening Zuid-Holland. De provincie is van mening dat een kleinschalige woningbouwontwikkeling, mits goed ingepast, past bij de ruimtelijke context en de geschiedenis van deze plek. De ruimtelijke kwaliteit van het lint zal verbeteren door herstel van het aanzicht van het oude pand St. Catharina. Ook sluit de locatie aan op de bestaande dorpsrand. Om de ontwikkeling te realiseren wordt een historisch waardevolle sloot gedeeltelijk gedempt, waardoor de kenmerkende structuur en zichtlijnen verder worden aangetast.

### Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit volgens de omgevingsverordening

Bij de beoordeling van een plan op ruimtelijke kwaliteit maakt de provincie onderscheid tussen inpassing, aanpassing of transformatie. In de zienswijze is aangegeven dat de omvang van het plan zodanig is dat deze in zijn geheel wordt beschouwd als transformatie. De locatie van de ontwikkeling valt in beschermingscategorieën 3 (buitengebied) en 2 (waardevol weidevogelgebied). Binnen categorie 2 is enkel aanpassing of inpassing mogelijk. Daarnaast wordt opgemerkt dat een ruimtelijke ontwikkeling alleen wordt toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De richtpunten worden daarna beschreven.

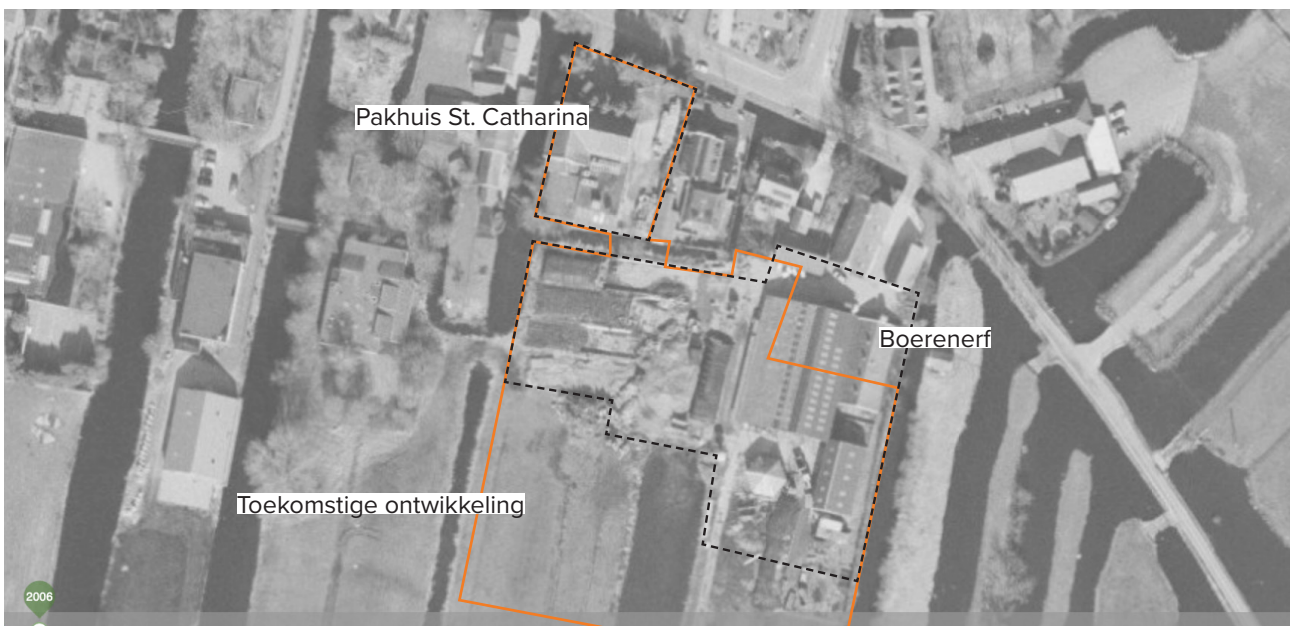
## Reactie

De lintbebouwing langs de Nieuwdorperweg en Dorpsweg vormt een historische en karakteristieke bebouwingsstructuur, georiënteerd op het oorspronkelijke veenweidelandschap met lange sloten haaks op het lint. Achter het lint liggen besloten erven. Met de stedenbouwkundige opzet voor de ontwikkeling van de St. Catharina-locatie voegen we daar een nieuw erf aan toe. Daarmee krijgt de dorpsrand van Reeuwijk-Dorp een nadrukkelijker vorm. In de toekomst zal ten zuiden van het plangebied mogelijk Reesvelt 3 worden ontwikkeld waardoor het landschap daar zal transformeren naar woongebied. De natuurzone aan de zuidzijde van het plangebied St. Catharina vormt een buffer tussen St. Catharina Hof en het toekomstige Reesvelt 3. Deze natuurzone wordt zodanig vormgegeven en ingericht dat deze een 'nieuw' stukje slagenlandschap vormt binnen het nieuwe woongebied.

### *Toevoegen ruimtelijke kwaliteit*

Aan het lint ligt de oude graanmaalterij en pakhuis St. Catharina. Het gemeentelijke monument wordt

gerestaureerd en krijgt een nieuwe functie als woongebouw met appartementen. De ruimtelijke kwaliteit van het lint wordt daarmee verbeterd. Op de plek van het voormalige boerenerf komen 22 woningen terug van verschillende typologie, geschikt voor diverse doelgroepen. Het toekomstig plan is meer ruimte-efficiënt en zal in gebruik minder belastend zijn dan het voormalige boerenerf. De opzet van het plan is aan de binnenzijde compact en aan de randen juist meer open, met lucht tussen de bouwvolumes. Het bestemmingsplan voorziet in de regels die de onderlinge afstand tussen de woningen borgen.



*Voormalige situatie met het ruimtebeslag van het pakhuis en het boerenerf*

De woningen op het achtererf van St. Catherina staan rond een hof; een gemeenschappelijke gebruikruimte ten behoeve van verblijven, spelen, verkeersontsluiting en parkeren. De woning op de Berlage-kavel is juist naar het landschap georieënteerd, als accent in de dorpsrand. Waar het nieuwe plan de bestaande historische watergangen kruist, zoals ter hoogte van de brug naar Reesveld 2, wordt de structuur van het slagenlandschap van binnenuit ervaren. De dorpsrand van Reeuwijk-Dorp wordt, gezien vanaf de Nieuwdorperweg, aangezet met een open bebouwingsstructuur die aansluit bij het aanzicht aan de andere zijde van het lint.



*Afmaken van de dorpsrand*

## Respecteren van landschappelijke structuur en diversiteit aan verkavelingspatronen

Het stedenbouwkundig plan respecteert de landschappelijke structuur doordat het plan is ingepast tussen twee bestaande kavelsloten met als doel beeldbepalende onderdelen uit het slagenlandschap van langgerekte sloten en zichtlijnen te handhaven.



Doorzichten vanaf het lint blijven bestaan



In de initiatieffase van het plan is overeengekomen de watergang die centraal in het plangebied ligt, in te korten. De watergang in haar huidige vorm is in het verleden eveneens gedempt voor het boerenbedrijf. De huidige aanpassing betreft een relatief beperkte aanpassing in relatie tot de totale watergang. Deze watergang is in de huidige situatie vanaf het lint nauwelijks waarneembaar.



*Het zicht op de bestaande watergang is vanaf het lint niet waarneembaar*

De waterbalans blijft sluitend, doordat aan de randen en aan de zuidzijde van het plan water wordt toegevoegd. De randen van het plan blijven vrij van bebouwing (dit is opgenomen in de bestemmingsplanregels) en aan de zuidzijde van het plan wordt een natuurzone achter de kavels toegevoegd. Het grillige slotenpatroon wordt hier op een natuurlijke wijze afgemaakt. De contour van de watergang op/achter de Berlage-kavel wordt zoveel mogelijk intact gehouden. Hier is voor gekozen met oog op de locatie die valt binnen beschermingszone categorie 2. De natuurzone vormt de overgang van 'wonen' naar water en is niet openbaar toegankelijk. De zone zal worden beheerd door een VVE.



*Zachte inpassing van de ontwikkeling aan de randen*



DORRICK  
REESVELT III  
22/4/24