

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan 'St. Catharina'

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

Versie geanonimiseerd



Inhoudsopgave

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

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


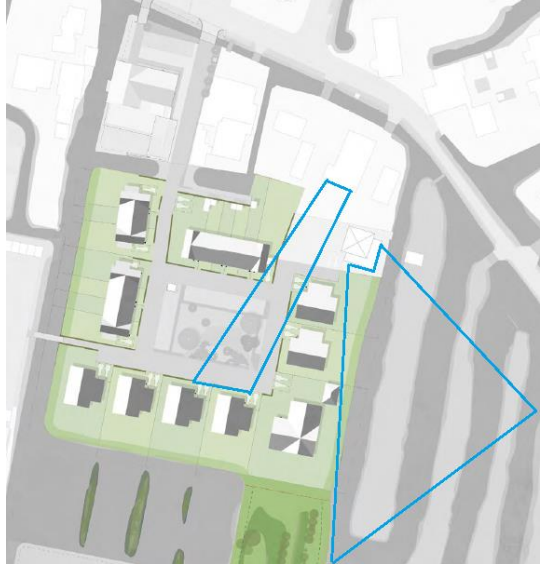
Er zijn 7 zienswijzen ingediend. Wij hebben de zienwijzen in onderstaand schema samengevat (linker kolom) en van een reactie voorzien (rechter kolom).

2.2 Beantwoording individuele zienswijzen

	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente
A.	Hoogheemraadschap Van Rijnland, Archimedesweg 1, Leiden, d.d. 27-12-2023	
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 m². 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 m² en niet 1.700 m². 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 m² 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. Zienswijze B. d.d. 5-1-2024		
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.

		
C. Zienswijze C. d.d. 27-1-2024		
<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.
D. Dorpsteam Reeuwijk Dorp, Tempel en Buitengebied		
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.
E.	Zienswijze E. d.d. 30-1-2024	
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.
F. Zienswijze F, d.d. 29-1-2024		
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"> - Nieuwbouw bij voorkeur op vrijkomende plekken in het dorp, niet in het buitengebied. - Het open polderlandschap en de groene omgeving worden erg gewaardeerd. Wel 	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"> - 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. 	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.
G. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag		
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