

| | | |
|-----------|--|------------|
| 1. | INLEIDING | 4 |
| 1.1. | Algemeen | 4 |
| 1.2. | Grens van het plangebied | 5 |
| 1.3. | Vigerende bestemmingsplannen..... | 5 |
| 1.4. | Leeswijzer | 6 |
| 2. | BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE..... | 7 |
| 2.1. | Ontstaan en ontwikkeling kern Bodegraven..... | 7 |
| 2.2. | Ruimtelijke structuur..... | 9 |
| 2.3. | Functionele structuur..... | 29 |
| 3. | BELEIDSKADER..... | 34 |
| 3.1. | Rijksbeleid | 34 |
| 3.2. | Provinciaal beleid | 35 |
| 3.3. | Gemeentelijk beleid..... | 46 |
| 4. | ONTWIKKELINGEN..... | 74 |
| 4.1. | Algemeen | 74 |
| 4.2. | Herstructurering Noordrand (Graafse Waard)..... | 75 |
| 4.3. | Uitbreiding zwembad met sporthal..... | 76 |
| 4.4. | Herontwikkeling Jaarsveld..... | 77 |
| 4.5. | Nieuwbouw Willibrord-Milandschool Dronenplein..... | 78 |
| 4.6. | Vromade | 79 |
| 4.7. | Zuidzijde 58 | 81 |
| 4.8. | Siloah (vestiging Broekveldselaan)..... | 82 |
| 5. | UITVOERINGSASPECTEN | 84 |
| 5.1. | Bodem | 84 |
| 5.2. | Wegverkeerslawaaï | 89 |
| 5.3. | Luchtkwaliteit..... | 92 |
| 5.4. | Externe veiligheid | 95 |
| 5.5. | Bedrijvigheid..... | 106 |
| 5.6. | Kabels en leidingen | 111 |
| 5.7. | Molenbiotoop..... | 111 |
| 5.8. | Natuurwaarden..... | 115 |
| 5.9. | Waterhuishouding | 119 |
| 5.10. | Archeologie..... | 129 |
| 6. | JURIDISCHE ASPECTEN | 135 |
| 6.1. | Algemeen | 135 |
| 6.2. | Opbouw | 137 |
| 6.3. | Bestemmingen en regelingen | 148 |
| 6.4. | Handhaving | 165 |

| | | |
|-----------|---------------------------------------|------------|
| 7. | ECONOMISCHE HAALBAARHEID | 166 |
| 8. | OVERLEG EN ZIENSWIJZEN | 167 |
| 8.1. | Inspraak en vooroverleg | 167 |
| 8.2. | Zienswijzen..... | 167 |



Plangrens bestemmingsplan Kern Bodegraven

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

1.1.1. Aanleiding

De gemeente Bodegraven is gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied. De aanleiding bestond hierin dat er een groot aantal vigerende regelingen bestaat (voor grote plangebieden, maar ook voor een groot aantal postzegelplannen) die onderling van elkaar verschillen en verouderd zijn. Dit geeft onduidelijkheid voor degenen die er dagelijks mee moeten werken en ongelijkheid onder de inwoners van de gemeente Bodegraven. Daarnaast is in de bebouwde kom sprake (geweest) van diverse ruimtelijke ontwikkelingen, die via vrijstellingsprocedures mogelijk zijn gemaakt. Met dit bestemmingsplan wordt ook voor deze gebieden een actueel en consistent planologisch regime verkregen. Bovendien is de gemeente verplicht verouderde bestemmingsplannen te herzien. Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn er gevolgen aan verbonden als bestemmingsplannen ouder zijn dan tien jaar. Het actuele bestemmingsplan moet kwaliteiten waarborgen en tevens voldoende ruimte bieden aan gewenste ontwikkelingen.

Met de actualisatieslag worden in principe voor het gehele stedelijk gebied van de gemeente dezelfde regels gehanteerd. Onderlinge verschillen zullen enkel daarin gelegen zijn dat specifieke situaties om op onderdelen afwijkende voorschriften kunnen vragen.

1.1.2. Doel bestemmingsplan

Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Kern Bodegraven. Doel van dit plan is om te voorzien in een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen de kern. Het plan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Daarbij gaan we uit van de planologisch bestaande situatie. Ontwikkelingen als de herstructurering van de Graafse Waard en de realisatie van Vromade hebben hun eigen planologische procedure doorlopen en worden derhalve in dit plan (deels) als bestaande situatie meegenomen, ondanks dat zij nog niet zijn gerealiseerd. Daarnaast is in dit bestemmingsplan een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen, zie hoofdstuk 4. Deels zijn deze ontwikkelingen direct bestemd, anderen via een wijzigingsbevoegdheid. De overige nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van

uitbreidingsmogelijkheden aan de bestaande bebouwing. Daar waar eventuele ontwikkelingen nog niet voldoende bekend zijn zullen te zijner tijd aparte planologische procedures worden gevoerd.

De primaire functie als beheersplan is ook het voornaamste verschil met de “Stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit”, die op dit moment door de gemeente wordt ontwikkeld. Deze visie zal de ‘maatstaven’ gaan bieden voor toekomstige (nog onbekende) initiatieven.

1.2. Grens van het plangebied

De grenzen voor het onderhavige bestemmingsplangebied worden gevormd door het bestemmingsplan Buitengebied, bestemmingsplan Weideveld, het herstructureringsproject Domburg en aan de zuid(oost)zijde bedrijventerrein Broekvelden en de N11.

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan wordt begrensd door de Burgemeester Kremerweg, Oude Rijn (tot en met Overtocht 25), de gronden tussen de Overtocht en Doortocht, Oud Bodegraafseweg, spoorlijn Utrecht-Leiden, rijksweg N11, Goudseweg, Broekveldselaan, spoorlijn Utrecht-Leiden, de percelen Zuidzijde 59 en Zuidzijde 61, Oude Rijn, Noordzijde 107, Noordzijde en daarna weer aansluitend op de Burgemeester Kremerweg.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Uitbreidingsplan in hoofdzaak der gemeente Bodegraven
- Oude Kern Bodegraven
- Dronenwijk
- Stedelijk gebied Bodegraven-Noord
- Zuidzijde
- Dronenwijk 1982
- Dronenwijk, 1^e herziening
- Broekvelden Zuid, globaal
- Broekvelden Zuid II
- Broekvelden Zuid-III
- Broekvelden Zuid III, uitwerkingsplan 1^e fase
- Broekvelden Zuid III, aanvullend uitwerkingsplan 1^e fase
- Broekvelden Zuid III, uitwerkingsplan 2^e fase
- Broekvelden Zuid III, uitwerkingsplan 3^e fase
- Broekvelden Zuid III, uitwerkingsplan 4^e fase
- Broekvelden Zuid III, uitwerkingsplan 5^e fase
- Broekvelden Zuid III, uitwerkingsplan 6^e fase
- Broekvelden Zuid III, uitwerkingsplan 7^e fase
- Broekvelden Zuid III, uitwerkingsplan voorzieningengebied
- Broekvelden Zuid III, wijzigingsplan I en uitwerkingsplan II voorzieningengebied

- Broekvelden Zuid III, wijzigingsplan II en uitwerkingsplan sportvelden
- Uitbreidingsplan Bodegraven in onderdelen II
- Rijn-Oost
- Overtocht
- Vrachtautoparkeerterrein
- Parapluherziening Bodegraven, gebruiksbepalingen

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting gegeven van het ruimtelijke beleid van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkelingen welke onderdeel zijn van dit bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 5 in op de milieuhygiënische aspecten. Het juridisch plan wordt in hoofdstuk 6 beschreven. De hoofdstukken 7 en 8 beschrijven respectievelijk de economische haalbaarheid en de resultaten van de inspraak en het vooroverleg.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaan en ontwikkeling kern Bodegraven

Oorspronkelijk bestond het gebied rond Bodegraven uit schorren en kwelders, die onder getijdeninvloed stonden van de Noordzee. Duinvorming aan de westkust verminderde deze getijdeninvloed, waardoor de Oude Rijn een rustiger verloop kreeg en de omstandigheden geschikt werden voor veenvorming. Ten gevolge van zand- en kleiafzettingen door de Oude Rijn werd een stelsel van stroomruggen en oeverwallen gevormd.

Omdat de kleiige oeverwallen en stroomruggen over het algemeen hoger liggen dan de veengronden en van nature beter ontwaterd zijn, kwamen deze gebieden als eerste in aanmerking voor bewoning. Deze bewoning gaat terug tot in de IJzertijd. In de Romeinse tijd vormde de Oude Rijn de noordgrens van het Romeinse Rijk. De kern Bodegraven is dan ook ontstaan op de zuidelijke oever van de Rijn, oorspronkelijk als Romeinse versterking. De Oude Rijn en de oeverwallen vormden tot ver in de Middeleeuwen één van de weinige verbindingen tussen de hoge pleistocene gebieden van Midden-Nederland en het kustgebied.

Rond 900 werd een begin gemaakt met de ontginning van het veengebied ter weerszijden van de Oude Rijn, volgens een vast patroon van evenwijdige sloten, de zogenaamde cope-ontginningen. De drogere stroomruggen langs de rivieren fungeerden als ontginningsbases. De percelen werden recht het land ingetrokken vanaf de (bochtige) rivier, waardoor in de buitenbochten op sommige locaties een waaier van breed uitlopende kavels is ontstaan, en in de binnenbochten het tegenovergestelde. Waar de ruggen van de kavels elkaar raakten, werd een houtkade met een afvoersloot aangelegd. Dit heeft geresulteerd in het huidige slagenlanschap, dat (buiten de kern) wordt gekenmerkt door openheid en grasland. Door de steeds voortgaande klink werd het in de late Middeleeuwen noodzakelijk de natuurlijke oeverwallen van de riviertjes op te hogen en te voorzien van kaden. De kaden op de oevers ontwikkelden zich tot doorgaande wegen en later tot dijken.

De Oude Rijn vormt sinds de 17^e eeuw een belangrijke vaarweg tussen Utrecht en Leiden. Ten westen van Bodegraven ligt het jaagpad voor de trekschuiten aan de noordzijde van de rivier, ten oosten van Bodegraven ligt het jaagpad aan de zuidzijde. De ligging op het raakvlak van rivier en polder bracht een belangrijke bron van inkomsten met zich mee: de op- en overslag van landbouwgoederen. De kaaspakhuizen langs de Oude Rijn herinneren hier nog aan. Langs de Oude Rijn is (nog steeds) karakteristieke lintbebouwing aanwezig die zich uitstrekt tussen Bodegraven en Nieuwerbrug en zich ter plaatse van deze kernen verdicht. Buiten de kernen is de bebouwing minder dicht en is er veelal vrij zicht op het open polderlandschap.



Bodegraven circa 1611



Bodegraven circa 1900

Tot in de 19^e eeuw bestond Bodegraven uit een tweetal nederzettingen aan weerszijden van de Oude Rijn. Door de barrièrewerking van de Oude Rijn functioneerden deze nederzettingen relatief zelfstandig. Er was sprake van gelijkwaardigheid. In die tijd was er al wel een verbinding tussen de beide nederzettingen, namelijk op dezelfde plek waar nu de Brugstraat ligt. Het achterland bestond uit veen en was zeer nat. Het gebied ontwaterde via een stroomgeul op de Oude Rijn. De Oud Bodegrave is een voorbeeld van een dergelijke stroomgeul. Eind 19^e – begin 20^e eeuw werd de wetering gedempt en omgevormd naar de Oud Bodegraafseweg. De Goudseweg, evenwijdig aan de Goudse Vaart/Emmakade, vormt de oude verbindingsweg tussen Bodegraven en Gouda. Het functioneert nog steeds als een belangrijke directe route naar het centrum van Bodegraven.

Door aanleg van de spoorlijn ten zuiden van de Oude Rijn in 1869 ontstond er dynamiek in het tussenliggende gebied. Vervoer over rails werd een nieuwe vorm van transport en langzaam groeide de nederzetting ten zuiden van de Oude Rijn naar het spoor toe, waarbij het oorspronkelijke landschap de structuur van de straten bepaalde. Door deze ontwikkeling ontstond een kanteling in de structuur. Oorspronkelijk was noord en zuid gelijkwaardig. Door de aanleg van het spoor groeide zuid en werd noord ondergeschikt aan zuid. In 1938 is Rijksweg 12 aangelegd tussen Den Haag en Utrecht. De A12 versterkt de oost-west structuur en de nadruk op de zuidzijde van Bodegraven.

Na de oorlog vindt grootschaliger expansie plaats van de kern. De organische groei, op basis van het verloop van de Oude Rijn en de structuur van het landschap, wordt daarbij vervangen door een planmatige ontwikkeling en opzet. Bij deze uitbreidingen vindt oriëntatie plaats op de structuurdragers van het stedelijke landschap: de rijkswegen en de spoorlijn. Hoewel uitbreiding ook aan de noordzijde van de Oude Rijn heeft plaatsgevonden, ligt de nadruk vanwege de ligging van de A12 op de zuidzijde van de kern.

Bodegraven is in de tweede helft van de vorige eeuw gegroeid tot een aanzienlijke vestigingsplaats voor mensen en bedrijven. Bodegraven maakt daarbij deel uit van een stedelijk net, verbonden door rijkswegen en spoorlijnen. In de komende periode zal Bodegraven zich blijven ontwikkelen. Aan de oostzijde wordt de uitbreidingswijk Weideveld gerealiseerd en aan de westzijde bedrijventerrein Rijnhoek. Daarnaast vindt vanaf het begin van de 21^{ste} eeuw de herstructurering plaats van diverse locaties in de bestaande kern, waarmee het ruimtegebruik kan worden geïntensiveerd en beter kan worden aangesloten op huidige behoeften.

2.2. Ruimtelijke structuur

2.2.1. Algemeen



Karakteristiek beeld langs de Oude Rijn



Oude Dorpskerk



Watertoren als baken in het stedelijk landschap



Herontwikkeling voormalige Phoenix-fabriek

Het grondgebied van de gemeente Bodegraven kenmerkt zich als open polderlandschap waarin de kernen Bodegraven en Nieuwerbrug en de buurtschap Meije zich hebben ontwikkeld langs de structurende waterlopen en infrastructuur. De gemeente maakt onderdeel uit van het zogenaamde Groene Hart. De centrale ligging in een groene omgeving is dan ook een belangrijke kwaliteit voor het woon- en werkklimaat in Bodegraven.

De kern Bodegraven is gesitueerd ten noorden van de A12 en ten oosten van de N11, met als zwaartepunt het gemengde centrumgebied en de dichter bebouwde delen langs de Oude Rijn. Langs de noord- en ooststrand van de bestaande kern is een randweg aanwezig. Deze loopt aan de zuidkant door richting de Goudseweg, tussen bedrijvenpark Broekvelden en het sportpark. Bodegraven kent dus een goede landelijke en regionale ontsluiting. Daarnaast is een NS-station aanwezig. Langs de snelweg liggen de bedrijventerreinen Broekvelden en Grote Wetering. Het aanzicht van Bodegraven wordt dan ook bepaald door bedrijventerreinen (en geluidschermen), waardoor de kwaliteiten van de kern als gemeente in het groen niet direct ervaarbaar zijn. De entrees tot de kern zijn ruimtelijk niet overal helder vormgegeven, waardoor oriëntatie problematisch kan zijn. Enkele markante gebouwen (Oude Dorpskerk, molen de Arkduif, de Rooms-katholieke kerk en de watertoren) geven enige mogelijkheid tot oriëntatie.

De randen van de kern zijn vormgegeven met groenzones. Daarnaast is sprake van enkele oost-west gerichte structuurelementen (Oude Rijn, spoor, sportpark), welke zorgdragen voor een geleding in de kern, maar tevens ruimtelijke barrières vormen in het stedelijke weefsel. De groene ruimten zijn veelal dicht beplant, waardoor ruimtelijke relaties met de omgeving ontbreken.

Het historische deel van Bodegraven strekt zich in oost-west richting uit evenwijdig aan de Oude Rijn, in noord-zuid richting is met name de verbinding NS-station-Raadhuisplein van belang. Dit gebied vormt het kernwinkelgebied van Bodegraven. Daarnaast is ook de noord-zuid gerichte Goudseweg/Goudse Vaart van cultuurhistorisch belang. Vanwege het beperkt aantal doorsteken en overgangen vormen de verschillende oost-west gerichte structuurlijnen (Oude Rijn, spoorbaan) ruimtelijke barrières in het stedelijke weefsel van Bodegraven. De overgang tussen de oorspronkelijke (lint)bebouwing en de latere uitbreidingsgebieden is ruimtelijk en functioneel niet overal goed herkenbaar, waardoor rommelige situaties zijn ontstaan.

Na een min of meer organische groei van de historische delen, heeft Bodegraven zich na de oorlog duidelijk planmatig ontwikkeld. De groei vond zowel naar noordelijke als zuidelijke richting plaats. Daarbij zijn de woonbuurten aan de zuidkant groter van omvang dan aan de noordzijde. De verschillende buurten zijn vormgegeven met de voor de betreffende periode stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken. Daarbij is vooral in Dronenwijk en Bodegraven Noord sprake van een strenge orthogonale structuur met middellange woonblokken en gelijke rooilijn. Daarentegen is in Broekvelden sprake van een zeer organische structuur met meanderende straten en geknikte woonblokken, mede waardoor een meer introvert karakter is ontstaan.

Daar waar het centrumgebied een grote mate aan functiemenging kent, is in de planmatige wijken overwegend sprake van woonfuncties. Veelal hebben deze wijken een centraal gelegen voorzieningencluster. Langs de A12 en N11 is sprake van bedrijfsbebouwing. Tussen bedrijventerrein Broekvelden en de gelijkgenaamde woonwijk is sprake van een brede open geleedingszone. Hierin zijn verschillende sport- en maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd.

2.2.2. Bebouwingsstructuur

Historisch Bodegraven

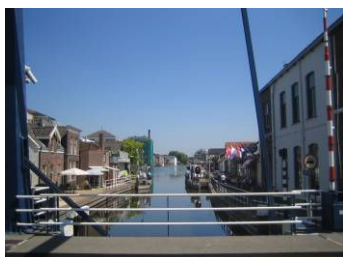
Oude Rijnzone

Bodegraven heeft haar oorsprong door en langs de Oude Rijn. Hierlangs is in de loop van de tijd aan beide zijden een lintstructuur ontstaan met (voormalige) agrarische bebouwing en arbeiderswoningen. In de kern heeft in dit lint verdere verdichting en uitbreiding plaatsgevonden, van waaruit Bodegraven is gegroeid. Met name langs de Zuidzijde is het oorspronkelijke karakter nog goed herkenbaar. Hier is sprake van (voormalige) karakteristieke agrarische bebouwing op ruime kavels. Aan de Overtocht (zijde Oude Rijn) vormt molen De Arkduif een karakteristiek element in de stedenbouwkundige en cultuurhistorische structuur. Daar waar van oorsprong een sterke mate van functiemenging (met nog meer bedrijvigheid) aanwezig was, verschuift de hoofdfunctie langs de Oude Rijnzone (afgezien van het centrumgebied) naar een woonfunctie. Rondom het centrum is sprake van meer aanééngesloten bebouwing, hoewel panden individueel herkenbaar zijn. De bebouwing is hier over het algemeen direct aan de openbare ruimte gesitueerd, waardoor vaak geen sprake is van voortuinen.

Naar de randen van de kern toe wordt de bebouwingsdichtheid lager. Bebouwing staat op ruimere percelen en ook de afstand tot de openbare weg is groter. Dit is met name herkenbaar ten zuiden van de Zuidzijde, ten oosten van de Broekveldselaan en ten noorden van het spoor. Hier staan (voormalige) boerderijen op zeer grote percelen, waarbij met name



Situering deelgebied





het ruime, groene voorerf karakteristiek is. Een deel van de percelen heeft een bedrijfsmatige functie, waarbij tevens buitenopslag plaatsvindt. Ten noorden van deze zone is sprake van een smalle strook tussen Zuidzijde en de Oude Rijn. Hier staan kleinschalige woningen, veelal evenwijdig aan de Oude Rijn/Zuidzijde georiënteerd.

Langs de Noordzijde (ten oosten van de Burgemeester Kremerweg) is een aantal inbreidingsplannen gerealiseerd. Deze hebben een meer planmatig karakter. De herhaling van woningtypen wijkt feitelijk af van de losse bebouwingsstructuur langs de Oude Rijn. Ten oosten van het Burgemeester Kokplein is rekening gehouden met een lossere bebouwingsstructuur, maar nog wel sprake van enige herhaling van woningtypen. Hier zijn bergingen/garages onder of voor de woningen gerealiseerd. Hoewel daarmee de zone langs de Oude Rijn vrij kan blijven van bijgebouwen, raakt hierdoor ook het contact vanuit de woningen met de openbare weg verloren.

Het verloop van de Kerkstraat en Noordstraat ten noorden van de Oude Rijn en de Van Tolstraat, Wilhelminastraat en Zuidzijde ten zuiden van de Oude Rijn, volgt de rivier (en oeverwal), toch is de rivier slechts sporadisch zichtbaar. Vanwege de ontwikkeling over lange periode, is een sterke mate van variatie aanwezig in bouwstijlen. Tevens variëren rooilijnen, kapvormen en bouwhoogten. Aan de zuidzijde zijn de bouwperiodes variabelere dan aan de noordzijde. Hier heeft in de loop van de tijd relatief meer nieuwbouw plaatsgevonden. Ander duidelijk verschil is dat aan de noordzijde achterkanten van bebouwing zijn gericht op de Oude Rijn en de rivier beperkt toegankelijk is, terwijl aan de zuidzijde (gedeeltelijk) sprake is van een openbaar toegankelijke kade (Rijnkade) en jaagpad.

Ten oosten van de Marktstraat is in de omgeving Noordstraat-Bodelolaan-Dirk Bavolaan sprake van een overgangsgebied tussen het (organisch gegroeide) centrum en de Oude Rijnzone met de (planmatige) naoorlogse woonbuurten aan de noordzijde. De Bodelolaan doorsnijdt het deelgebied. Deze laan vormt een belangrijke ontsluiting richting de noordelijke randweg om de kern (Burgemeester Kremerweg). Er is sprake van een sterke variatie aan bouwstijlen en vormgeving, wat het zich nog meer als overgangsgebied manifesteert. Naast kleinschalige bebouwing in relatief hoge bebouwingsdichtheid, is ook sprake van statige villa's op ruime, groene percelen.

Ook aan de westzijde van de kern is sprake van een dergelijk overgangsgebied ten noorden van de Oude Rijn. Het watertorengebied is vernoemd naar de watertoren die prominent aanwezig is in dit gebied. Sprake is van een menging van oudere bebouwing en naoorlogse bebouwing. Enkele kleine watergangen herinneren nog aan de oorspronkelijke (landschappelijke) structuur. In vergelijking met het

hiervoor genoemde overgangsgebied is op de binnenterreinen meer bebouwing aanwezig.

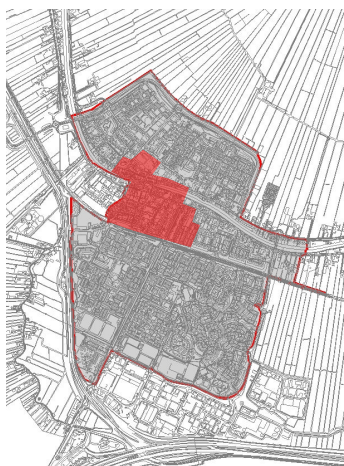
Aan de noordwestzijde ligt het Zorgcentrum Vijverhof. Dit complex wijkt in schaal, vormgeving en situering af van de bebouwing in de omgeving, waarmee deze specifieke functie herkenbaar wordt gemaakt. Het complex staat te midden van een groene ruimte. De Burgemeester van Dobben de Bruinstraat vormt een mooie groene open ruimte met waterpartij temidden van het gebied. Tezamen met de ruimte rondom de Vijverhof zorgt het voor een groene geleding door het gebied. De groene middenberm van de Burgemeester G.R. Vonklaan vormt een subtiele scheiding tussen deze buurt en het centrumgebied. In deze omgeving is ook sprake van karakteristieke jaren '30 bebouwing. De Oranjelaan vormt, samen met de aanliggende straten, een belangrijke ontsluitingsroute in oost-west richting richting de noordzijde van het centrumgebied, met een aansluiting op de Burgemeester Kremerweg.

Centrum

Het centrumgebied van Bodegraven heeft zich min of meer in een gebied haaks op de Oude Rijn ontwikkeld, op de as NS-station-Raadhuisplein. Mede vanwege de fysieke scheiding door de Oude Rijn bestaat het uit een noordelijk en zuidelijk deel. Het noordelijk deel van het centrum kenmerkt zich door een over het algemeen grootschalig karakter en uniforme architectuur. Het zuidelijk deel van het centrum is kleinschaliger en vertoont wat betreft architectuur meer verscheidenheid.

In het noordelijk deel is het centrum herkenbaar door de situering van het gemeentehuis, het Raadhuisplein en de Hervormde Dorpskerk (Galluskerk). Het centrumgebied is hier rondom het Raadhuisplein, gedeeltelijk getransformeerd tot een modern winkelgebied. Bebouwing heeft een hedendaagse uitstraling met platte daken. De bouwhoogte varieert van 2 tot maximaal 4 bouwlagen, met winkels op de begane grond en appartementen daarboven. Tevens heeft hier nieuwbouw van het gemeentehuis plaatsgevonden. Het Raadhuisplein heeft onder andere een functie voor de weekmarkt.

Het zuidelijke deel van het centrumgebied is een buurt waar de meeste bebouwing stamt uit de periode 1930 tot 1940 (Oud West). De bebouwing bestaat richting het NS-station uit het begin van de 20^e eeuw. Naast het voormalige station staat het politiebureau. De buurt is gelegen tussen de Rijnbrug en het station en vormt zo (met name voor voetgangers) een passage van noord naar zuid. De Prins Hendrikstraat is de hoofdwinkelstraat in dit gebied. Het stratenpatroon is in het midden blokvormig, naar de randen toe vormt het zich naar de omliggende (cultuur)historische structuren (Oude Rijn, Oude Bodegraafseweg en Goudse Vaart). Centraal in het gebied is een openbare pleinruimte gelegen, met een gedeeltelijk groene invulling. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit twee a drie bouwlagen met kap. De panden zijn kleinschalig en hebben met name in de Prins Hendrikstraat een rijke



Situering deelgebied



variatie. Rond de Oud Bodegraafseweg wordt de bebouwing gekenmerkt door grootschaligere bebouwing, zoals de Albert Heijn en een garagebedrijf.

Door de transformatie rondom het Raadhuisplein is de ontwikkeling van de beide door de Oude Rijn ruimtelijk gescheiden centrumdelen niet evenwichtig geweest: noord is momenteel duidelijk sterker dan zuid. Een van de zwakste punten in de ruimtelijk-functionele structuur van het centrum van Bodegraven vormt de routing, de verbinding tussen de verschillende winkelgebieden. Over de Oude Rijn is er slechts één brug, en de Brugstraat vormt in functioneel opzicht ook direct het kernwinkelgebied. Het centrum als geheel maakt een rommelige indruk: deels wordt dit veroorzaakt door het straatbeeld: er staan overal auto's geparkeerd, het merendeel van de winkelstraten heeft ook een verkeersfunctie en de inrichting van het winkelgebied is niet uniform.



Oud Oost is gelegen ten oosten van de Spoorstraat en stamt voornamelijk uit de jaren '30 tot '40. De structuur van dit gebied volgt de onderliggende landschappelijke structuur (slotenpatroon). De straten liggen daarmee ook evenwijdig aan de Goudse Vaart. De lange polderkavels tussen de Wilhelminastraat en de spoorlijn zijn geheel opgevuld met lange bebouwingsstroken. In dit gebied onderscheidt de Spoorstraat zich van de overige straten. In de Spoorstraat staan vrijstaande, grote huizen met grote voor- en achtertuinen. De buurt heeft een organisch gegroeid karakter, bebouwing (ook de geschakelde blokken) zijn veelal individueel herkenbaar.

De bebouwing staat hoofdzakelijk direct aan de straat en heeft het karakter van (voormalige) arbeidershuisvesting. De hoogte van de bebouwing is overwegend 2 lagen met kap. De oriëntatie van de kap is over het algemeen haaks op de straat, waardoor een kleinschaliger bebouwingsstructuur ontstaat. Enige variatie in de kaprichting is wel aanwezig. Op verschillende binnenterreinen is sprake van bebouwing met verschillende functies. Tussen de Julianastraat en de Spoorstraat is bijvoorbeeld een basisschool gesitueerd.

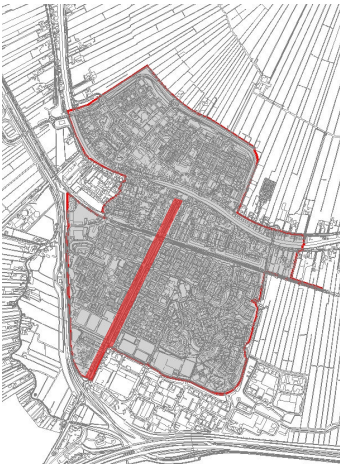
Bijzonder element binnen deze omgeving wordt gevormd door de Goudse Vaart (zie ook hieronder). Het profiel zorgt voor een gevoel van ruimte in een verder relatief dichtbebouwd gebied. Langs de Burgemeester Le Coultrestraat staan grotere woningen met een statiger karakter. Dit karakter wordt versterkt doordat de woningen voorerven hebben.



In tegenstelling tot bovengenoemde karakteristieken zijn de woningen aan de zuidoostzijde, langs de Prins Bernardstraat en de Prinses Beatrixstraat, hoofdzakelijk geschakeld en hebben tevens (ondiepe) voorerven.

Goudse Vaart

De Goudseweg en Goudse Vaart hebben van oudsher een belangrijke verbindende functie. Het loopt vanuit het buitengebied in een rechte lijn door tot (bijna) aan de Oude Rijn. Het ruimtelijk profiel bestaat uit water, groen, wegen (Goudseweg en Emmakade) en wordt begeleid door bebouwing. Het manifesteert zich als centrale as in het zuidelijk deel van Bodegraven en vormt daarmee één van de ruimtelijke structuurdragers van de kern. Langs de vaart ontstond in de loop van de tijd, met name aan de oostzijde, een lintstructuur. De bebouwing bestaat uit tweekappers, waarbij ook vrijstaande en geschakelde woningen voorkomen. De bouwhoogte bedraagt overwegend één tot twee bouwlagen met een kap. Hoewel er sprake is van variatie tussen de woningen is het lint duidelijk als eenheid herkenbaar. De ruimte tussen de bebouwing is veelal smal. Tevens staat de bebouwing direct op de openbare ruimte, waardoor sprake is van een relatief hoge bebouwingsdichtheid, hoewel dit naar de randen van de kern afneemt.



Situering deelgebied



De oorspronkelijke bebouwing heeft veelal het karakter van arbeiderswoningen (jaren '20 en '30) en is kleinschalig van karakter. Zoals gezegd hebben de woningen aan de Burgemeester Le Coultrestraat een enigszins statig karakter. De bebouwing ten westen van de Goudseweg zijn duidelijk herkenbaar als onderdeel van de aangelegen naoorlogse uitbreidingswijken.

De Goudse Vaart wordt niet continue eenduidig begeleid. Langs de Emmakade is tussen het spoor tot net over de Cortenhoeve in het begin van de jaren '80 een reeks (geschakelde) nieuwbouw woningen gerealiseerd. Het totale blok is door de opzet als eenheid herkenbaar. Type en vormgeving wijken dus af van de overwegende karakteristiek van deze lintstructuur. De bebouwing wordt enigszins geled door de bouwhoogte te variëren.

Ook ter plaatse van de Cortenhoeve/Vrije Nesse wordt de lintstructuur doorbroken. Bebouwing is hier gerelateerd aan deze oost-west gerichte ontsluitingswegen. De verkeersas is hier bepalend in plaats van de



verblijfsstructuur. De verkeersstructuur wordt herkenbaar gemaakt, maar leidt wel tot een onderbreking van het (cultuurhistorische) structurerend karakter van de Goudse Vaart.

Molenvliet

Het gebied Molenvliet is gelegen aan de westzijde van de kern, tussen de Overtocht en de spoorlijn. Door het gebied loopt de Doortocht. Het gebied heeft nu een grote verscheidenheid aan functies, waaronder bedrijven, een supermarkt, bakkerij, kerk, begraafplaats en een kinderboerderij. Bebouwing is verschillend van schaal en karakter. Waar nu de Oud Bodegraafseweg ligt, liep vroeger het riviertje waarlangs Bodegraven is ontstaan. Het bochtige karakter van deze weg vindt zijn oorsprong in de meanderende oorspronkelijke loop van deze rivier. De Doortocht vormt door het instellen van eenrichtingsverkeer op de Overtocht een belangrijke verbinding door het gebied naar de aangrenzende woonbuurten binnen de bebouwde kom van Bodegraven.



Situering deelgebied



De gemeente Bodegraven heeft het voornemen om het gebied "Molenvliet" in fasen te herontwikkelen, hiertoe is op 16 september 2004 een ontwikkelingsplan vastgesteld. Bij de beoogde transformatie wordt een accent gelegd op de versterking van de woonfunctie. De nieuwe woningen grenzen aan op bestaande in de woonomgeving passende bedrijven en voorzieningen. Deze worden dan ook gehandhaafd. Molenvliet behoudt hierdoor een zeker gemengd karakter. De beoogde transformatie vindt gefaseerd plaats. Inmiddels is de eerste concrete woningbouwontwikkeling in Molenvliet gerealiseerd met de bouw van het project "Jozefhof". Op de locatie zijn appartementen gerealiseerd.

In onderhavig bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. De realisatie van Park Domburg ter plaatse van het slachthuisterrein valt buiten dit bestemmingsplan. Tussen de Oud Bodegraafseweg en de begraafplaats wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Aangezien voor dit gebouw reeds bouwvergunning is verleend, wordt dit gezien als een bestaande planologische situatie en is dit als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan

Bodegraven Noord

Noordrand

De noordrand wordt gekenmerkt door een zogenaamde stempelstructuur. Naast een aantal verschillende “stempels”, is ook binnen iedere stempel een variatie aan woningtypen (grondgebonden woningen en portiekflats) aanwezig. Voor de noordrand is een herstructureringsplan opgesteld (zie ook hoofdstuk 4.2). Hierbij zullen woningen worden gesloopt, waarna nieuwbouw plaatsvindt. Tevens zal herinrichting van de openbare ruimte plaatsvinden, waardoor weer een landschappelijk contact wordt gecreëerd met het weidse buitengebied.



Situering deelgebied



Noordwestrand

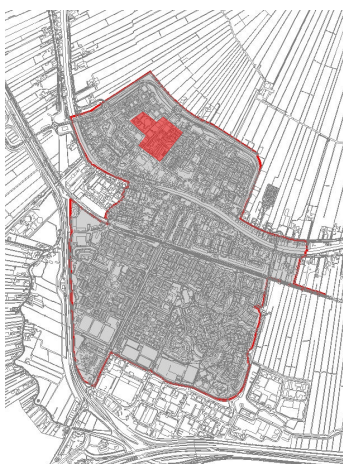
De Vijverwijk stamt uit de eerste helft van de jaren '60 en ligt in het noordwestelijke hoek van de kern Bodegraven. Met de buitenzijde grenst de buurt aan (de randweg en) het omliggende open landschap van het Groene Hart. Ook deze rand wordt gekenmerkt door stempelbouw. De bebouwing is veelal rondom groene ruimte gesitueerd en bestaat uit grondgebonden woningen. Bebouwing is met de voorzijde op de randweg gericht, waardoor deze begeleiding geeft aan deze belangrijke ontsluitingsweg.



Situering deelgebied

Willem de Zwijgerstraat e.o.

De Willem de Zwijgerstraat vormt één van de belangrijkste ontsluitingsweg van de noordzijde van de kern. Kenmerkend voor deze straat zijn de hierlangs gevestigde (voormalige) kaaspakhuizen. Het zijn meestal naar verhouding met de omliggende buurten grootschalige gebouwen met een matige architectonische uitstraling. Doordat sprake is van verschillende typen gebouwen, braakliggende terreinen en vrijwel geen volwaardige groene begeleiding, ontbreekt een helder en eenduidig (begeleidend) profiel. Achter de bebouwing langs deze laan zijn enkele scholen en het zwembad gevestigd. Langs het terrein van het zwembad is sprake van dichte opgaande beplanting.



Situering deelgebied



Op het voormalige Transneerlandiaterrein aan de Willem de Zwijgerstraat is een complex gerealiseerd met zorgappartementen. Daarnaast is gestart met de bouw van Residence Willemstaete (hoek Koninginneweg).



Ten oosten van de Willem de Zwijgerstraat is woningbouw gerealiseerd (Laan van Turkenburg). De bebouwing heeft een hedendaagse uitstraling. De zuidelijke blokken zijn aanéengesloten en rondom het rosarium geprojecteerd. Ten noorden hiervan is een zestal blokken met zogenaamde kwadrantwoningen (grondgebonden) gerealiseerd, bestaande uit 2 bouwlagen en een teruggebouwde 3e laag met een puntdak. Door de alzijdige oriëntatie van dit woningtype zijn aan- en bijgebouwen ook aan (zichtbare) voorziden gesitueerd.

Deze buurt wordt aan de oostzijde begrensd door de De Ruyterlaan. Deze vormt een directe verbinding met het centrum Raadhuisplein) en tevens, via de Markt- en Brugstraat, met het NS-station. De aanwezige groenstructuur, gebaseerd op de oorspronkelijke landschappelijke structuur, geleed het woongebied en vormt een duidelijke scheiding met de Zeeheldenbuurt.



Situering deelgebied

Zeeheldenbuurt

De Zeeheldenbuurt is in het begin van de jaren '60 gerealiseerd en bestaat geheel uit grondgebonden woningen in een paar variaties. Door eenduidig kleurgebruik is de buurt als eenheid sterk herkenbaar. De bouwhoogte bedraagt 2 lagen met kap. De nokrichting is evenwijdig aan de rijbaan. In de straatprofielen zijn vrijwel geen bomen of andere groenelementen aanwezig. Aan de oostzijde van de buurt is een school gesitueerd.



Situering deelgebied

Bodelo-terrein

Op het zogenaamde Bodelo-terrein is een inbreidingsplan gerealiseerd ter plaatse van de voormalige Andrélonfabriek. Hier zijn 49 grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze woningen hebben een herkenbare jaren dertig uitstraling krijgen, waarmee de buurt een duidelijke eigen identiteit heeft verkregen.



Situering deelgebied

Noordoosthoek

De noordoosthoek van de kern bestaat uit verschillende kleinere woonbuurten, waardoor enige variatie aanwezig is. De oorspronkelijke landschappelijke structuur is deels nog zichtbaar en zorgt voor een groene geleding in het woongebied. Langs de randweg is ook hier sprake van een groene zone met opgaande beplanting en watergangen. Zowel voor- als achterzijden van bebouwing is op deze zone gericht, waardoor ook hier geen sprake is van een eenduidige begeleiding. De bouwhoogte bedraagt overwegend één a twee lagen met een kap, hoewel ook gestapelde bouw aanwezig is. De buurt wordt van verschillende zijden ontsloten, waaronder zowel aan de noord- als oostzijde vanaf de Burgemeester Kremerweg.

De omgeving van de Laan 1672 is ruim opgezet en vormgegeven met brede grasstroken met bomen en beplanting aan weerszijde van de rijbaan. Feitelijk is een groene ruimte gecreëerd, doorsneden door de laan, waar omheen de woonblokken zijn geprojecteerd. Aan de Kopeind is een voormalig gemaal gesitueerd, welke tot woning is omgebouwd. In deze buurt bevinden zich voornamelijk geschakelde woningen van twee bouwlagen met kap. De bouwblokken zijn halfopen. De woningtypologie is eenzijdig, in architectuur is met een tweetal typen getracht variatie aan te brengen.

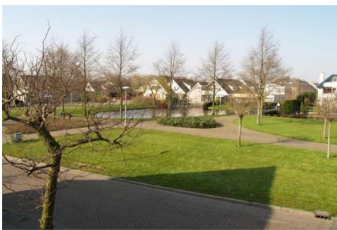


Ten oosten van de Johan de Wittstraat is op een langgerekte strook (noord-zuid gelegen) een woonbuurt gerealiseerd met (half)vrijstaande woningen. De woningen zijn veelal individueel vormgegeven. De bouwhoogte varieert van één tot twee lagen met kap. Kapvormen variëren, ook zijn platte daken toegepast. De toegepaste materialen, kleuren en details verzorgen een verder gedifferentieerd beeld. De woningen staan in een strokenverkaveling, waarbij de achtertuinen op het zuiden zijn georiënteerd. De woningen worden via doodlopende woonpaden ontsloten, waarbij het voor voetgangers mogelijk is om door te steken naar de groenzone ten westen van deze woonbuurt. Aan de zuidzijde van deze strook is op een voormalig boerenerf een aantal woningen gerealiseerd. De woningen worden direct of via een doorsteek vanaf de openbare weg ontsloten. De oriëntatie van de woningen is divers. De voormalige boerderij is gehandhaafd, deze wordt ontsloten via de oorspronkelijke lange oprit vanaf de Noordzijde. Op en langs het perceel is sprake van enkele, oorspronkelijke, watergangen. Het ruime groene erf van de voormalige boerderij kan worden gezien als groen rustpunt in de stedenbouwkundige structuur. Door ruimte open te laten is de cultuurhistorische structuur beter zichtbaar gehouden.



De noordoostelijke deelbuurt (omgeving Hofstede / Ingelanden) heeft in beginsel een heldere structuur. Ook hier is het langgerekte slotenpatroon als uitgangspunt gehanteerd. Door asverspringingen en versmallingen van de rijbaan (begeleid door de aanliggende bebouwing) is deze structuur niet overal goed herkenbaar. Aan de oostzijde van deze buurt zijn de woningen op de Burgemeester Kremerweg, terwijl aan de noordzijde sprake is van een achterkantsituatie.

Centraal in deze buurt is met name sprake van geschakelde woningen, langs de randen zijn met name (half)vrijstaande woningen gesitueerd. Zowel aan de noord- als zuidzijde is sprake van een geconcentreerde parkeervoorziening.



Rondom de Hoefslag is sprake van een grote mate van differentiatie. Naast geschakelde, (half)vrijstaande zijn ook appartementen gerealiseerd. De appartementen hebben een losse plaatsing in de ruimte en een bouwhoogte van vier bouwlagen. Deze appartementen markeren mede de toegang tot de wijk vanaf de Burgemeester Kremerweg.

Centraal in de buurt is een open, groene ruimte aanwezig. Aan de Schouw is een klein woonwagenvak met stacaravans gelegen. De buurt is omheind met een bakstenen muur waar ook schuurtjes ingemetseld zijn. De stacaravans hebben een zeer gevarieerd uiterlijk qua vorm. De daken hebben meestal een hele flauwe helling. Het geheel heeft een enigszins rommelige, maar levendige indruk. Het woonwagenvak is met de achterzijde gericht op de Burgemeester Kremerweg.



Situering deelgebied

De Deel

De Deel is een recentelijke uitbreiding van Bodegraven waarmee een voormalig stuk weiland tussen de spoorweg en de Oude Rijn is ingevuld. De rechtlijnige (noord-zuid gerichte) structuur is duidelijk gebaseerd op het oorspronkelijke landschappelijke patroon. De buurt is ruim opgezet met relatief veel openbaar groen en een flink aantal twee-onder-één-kap woningen. Langs het spoor is sprake van een brede watergang, ook in het gebied en langs de westrand is een aantal (oorspronkelijke) sloten geïntegreerd in het plan. Een tweetal appartementenblokken begeleiden aan weerszijde van een brede groenstrook een doorzicht vanaf de spoorbaan. Langs het spoor staat hier een gasreducerstation. Een tweede groenstrook met watergang biedt doorzicht door de buurt richting de Oude Rijn.

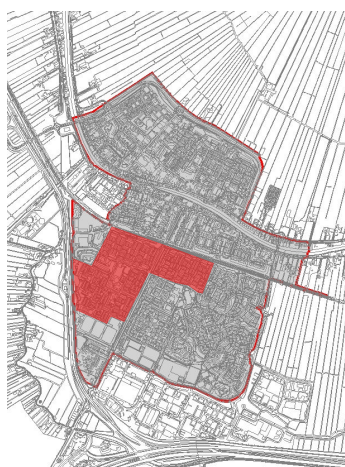


De grondgebonden woningen hebben vrijwel allemaal 2 bouwlagen met kap. De nokrichting staat overwegend evenwijdig aan de straat, hoewel hierin ook enige uitzonderingen zijn. De appartementen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Bebouwing heeft een hedendaagse uitstraling, waarbij richting de Oude Rijn tevens aandacht is besteed aan een (architectonische) overgang richting de hier aanwezige lintbebouwing.

Bodegraven Zuid

Dronenwijk

Gedurende de jaren '60 zijn ten zuiden van de spoorbaan relatief veel woningen gerealiseerd. In eerste instantie direct ten zuiden van het station, vervolgens direct ten oosten van de Emmakade en meer in zuidelijke richting tussen de Emmakade en de N11. Vervolgens is centraal in de woonbuurt ten westen van de Emmakade het Dronenplein gerealiseerd met diverse maatschappelijke voorzieningen. Vanwege de voorgenomen herontwikkeling is een groot deel van dit voorzieningencluster buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gehouden. Langs de N11 is het Dronenpark ingericht met diverse speelvoorzieningen en wandelpaden.



Situering deelgebied

Voor de structuur van de wijk is met name gebruik gemaakt van de voor deze periode karakteristieke "stempelstructuur". Dit betekent dat sprake is van een strenge stedenbouwkundige structuur, waarbij bouwblokken om en om een kwart slag draaien. De overwegend langskappen ondersteunen deze structuur. Naarmate de deelbuurten meer richting de jaren '70 zijn gerealiseerd, wordt het hanteren van het strenge principe minder strikt genomen.

De wijk is opgebouwd uit halfopen bouwblokken met voornamelijk grondgebonden woningen met een bouwhoogte van twee lagen met kap. Langs het spoor en de N11 staat een aantal portiekflats van in totaal vier bouwlagen. Door onder andere asverspringingen resteren in de deelbuurten kleinere geconcentreerde groene ruimten. Sprake is van een éénzijdige architectonische vormgeving.



Op en rondom het Dronenplein bevindt zich een aantal voorzieningen zoals een aantal scholen, kerken, een sportzaal met ruime parkeergelegenheid en het seniorencomplex Rijngaarde met een aantal welzijnsvoorzieningen. De twee kerken zijn als op zichzelf staande objecten herkenbaar. Het seniorencomplex is relatief grootschalig en sober vormgegeven. Centraal ligt een grote waterpartij, waaromheen de verschillende gebouwen zijn gesitueerd.

De Beukenhof

De Beukenhof is in de tweede helft van de jaren '90 gerealiseerd. De (geschakelde) grondgebonden woningen hebben een hoogte van drie bouwlagen met lessenaarskap. De buurt is op zichzelf en als eenheid vormgegeven met een eigen herkenbare architectonische stijl. De richting van de kap wisselt op een aantal plekken, ook is op de hoeken sprake van verschil in goot- en bebouwingshoogte. De brede groenzones zorgen, ondanks de ligging direct tegen bedrijventerrein Dronenwijk en de compactheid van het plan, voor een ruime opzet.

Op een smalle strook tussen deze woonbuurt en de N11 zijn een moskee een duivenvereniging en de scouting gesitueerd.



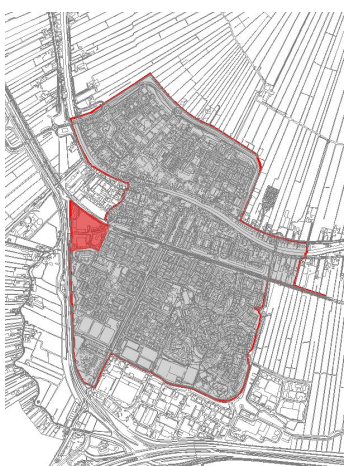
Situering deelgebied



Omgeving bedrijventerrein Dronenhoek

Dit bedrijventerrein stamt uit de periode 1970 tot 1975 en is gelegen in de oksel tussen de N11 en de spoorbaan. Het grenst aan de oost- en zuidzijde aan woonbuurten. Het bedrijventerrein is sterk verouderd en meerdere percelen worden niet meer gebruikt. Het terrein is onder andere in de gemeentelijke structuurvisie ("Vitaliteit op een knooppunt") als transformatiegebied aangewezen. Het voornemen is om het gebied te herstructureren. Mede vanwege de complexiteit en tijdsperiode van dergelijke projecten, is deze transformatie en het huidige bedrijventerrein niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. De aanwezige burgerwoningen in en langs het bedrijventerrein zijn wel onderdeel van dit bestemmingsplan.

Langs de Oude Bodegraafseweg, die het bedrijventerrein doorsnijdt, zijn enkele woningen gelegen. De woningen langs de Bodegraafseweg hebben (overwegend) een hoogte van 2 lagen met een kap. Tussen de bedrijfs- en woonbebouwing is sprake van grote schaalverschillen. De (grootschalige en diverse) bedrijfsbebouwing geeft aan de Oude Bodegraafseweg geen eenduidig ruimtelijk profiel, waardoor deze niet meer als historische verbindingsweg herkenbaar is. Overigens geldt dat



Situering deelgebied



ook voor de andere delen van deze weg binnen de bebouwde kom. Voor de woningen is wel sprake van een groene (begeleidende) berm met bomen.

Ten noorden van het bedrijventerrein is in de hoek N11/spoorbaan een kleinschalig en (een mede door de situering) introvert woonbuurtje aanwezig. Bebouwing bestaat uit één laag met plat dak en heeft een paviljoen-achtige opzet.

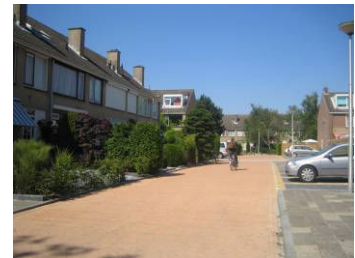


Situering deelgebied

Elzenhof

De Elzenhof is ten westen van de lintbebouwing langs de Goudseweg gerealiseerd. Het betreft een gebied dat rond 1970 is gerealiseerd met overwegend duurdere woningen van één en sporadisch twee bouwlagen. Het gebied wordt vanaf de Goudseweg ontsloten, waarna de woningen rond een tweetal lussen is gelegen. De woningen langs de randen zijn met de achterzijden op de omgeving gericht. Hier is echter sprake van een groenzone met opgaande beplanting.

In de woonbuurt staan overwegend bungalows, al dan niet geschakeld via de garages. Daarnaast is sprake van patiowoningen. Ondanks een relatief eenzijdig woningtype is toch sprake van een ruime diversiteit. Woningen staan met de voorgevel op de straat georiënteerd of onder een hoekverdraaiing. De woonstraten zijn relatief smal, maar op eigen terrein is voldoende parkeerruimte aanwezig. Om en in het plangebied is sprake van enkele watergangen.



Situering deelgebied

Merel- en Kievitsbuurt

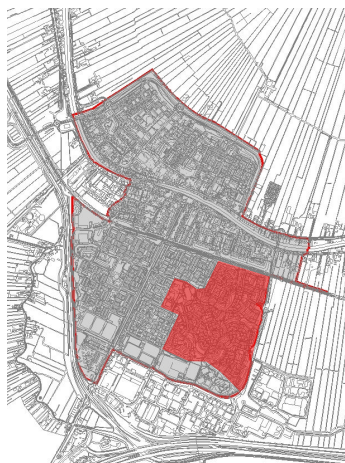
Ten zuiden van de Cortenhoeve en ten oosten van de percelen langs de Emmakade is begin jaren '70 een tweetal woonbuurten gerealiseerd, van elkaar gescheiden door een brede watergang. De structuur van deze buurten is vergelijkbaar met de woonbuurten in de Dronenwijk, maar is binnen de stempelstructuur diverser en kleinschaliger van karakter. Met name de zuidelijke deelbuurt (Kievitsbuurt) kent korte bouwblokken en meer asverspruingen van de rijbanen. De buurt heeft een typerend woonef karakter, de structuur maakt oriëntatie soms lastig. De woningen zijn straatgericht. Aan de zuidzijde staan de woningen met de voorzijde op het sportpark gericht. Hierdoor wordt deze ruimte herkenbaar afgebakend.

In de woonbuurten zijn voornamelijk grondgebonden woningen gerealiseerd, maar ook enkele (half)vrijstaande woningen langs de

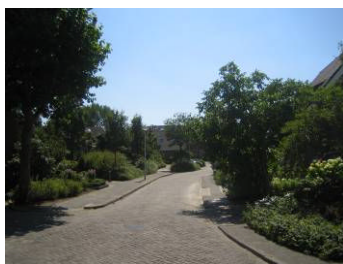
randen. Centraal in de Kievitsbuurt staan enkele appartementcomplexen. Ook deze hebben een hoogte van twee lagen met kap.

Broekvelden

De wijk Broekvelden is in de zuidoosthoek van de bestaande kern gerealiseerd. De totale wijk is in de periode 1975-1985 tot stand gekomen en omvat enkele deelbuurten. Zoals gebruikelijk in deze periode heeft de woonwijk een organische opbouw en ontkent het onderliggende landschappelijke patroon. De wijk wordt op een tweetal plekken direct op de randweg ontsloten.



Situering deelgebied



Woonstraten meanderen door het gebied, hierbinnen is geen duidelijke hiërarchie herkenbaar. De zeer onregelmatige structuur en het woonerf-karakter geeft de wijk een informele uitstraling, maar bemoeilijkt routing en oriëntatie. Bebouwing is door massa en verspringende rooilijnen en kapvormen/-richtingen kleinschalig van karakter. Deze sterke mate van variatie versterkt het enigszins “ongestructureerde” beeld van de wijk. De lengte van de bouwblokken varieert. De bouwhoogte bedraagt hoofdzakelijk twee lagen met een kap. Overwegend is sprake van geschakelde woningen, verspreid door de wijk staan ook enkele (half)vrijstaande woningen en (kleinschalige) appartementencomplexen. Ruimtelijke relaties vanuit de wijk met de omgeving zijn mede door achterkantsituaties beperkt (introvert). Het gebied wordt omkaderd en doorsneden door (slingerende) groenzones en waterpartijen. Ook de in de wijk aanwezige woonhoven hebben een gedeeltelijk groene inrichting. Ondanks een relatief hoge bebouwingsdichtheid krijgt de wijk hierdoor een groen aanzien.



Centraal in het woongebied tussen Goudseweg, spoorbaan en Broekveldselaan ligt Vromade. Deze locatie bestaat op dit moment uit een winkelcentrum en maatschappelijke voorzieningen, zoals een aantal scholen en een sporthal. Rondom dit voorzieningencluster is ook een aantal woningen gesitueerd. Langs de buitenzijde is de ruimte deels in gebruik als speelvoorziening.

Vromade is aangewezen als woon-zorg-welzijns-zone. In december 2006 stemde de gemeenteraad in met het (nieuwe) kader voor de ontwikkeling en realisatie van een woonzorgcentrum aan de Vromade. Op basis van dit kader is gewerkt aan een plan en zijn er op 29 maart 2007 twee planvarianten voorgelegd. De gemeenteraad heeft in die vergadering gekozen voor variant 1, waarbij het blok sociale huurwoningen aan de Waterhoen in vier lagen wordt teruggebouwd en het blok rond de sporthal in vier en vijf lagen gerealiseerd wordt. Op 27 september 2007 heeft de gemeenteraad vervolgens ingestemd met de (uitgewerkte) stedenbouwkundige plannen voor de herontwikkeling van Vromade. Het plan dat uiteindelijk tot stand is gekomen omvat de sloop en nieuwbouw sociale huurwoningen en grondgebonden woningen met parkeren op eigen terrein. Ook worden er zogenaamde ADL/focus woningen





gebouwd. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een (zware) lichamelijke beperking. Naast het bouwen van woningen wordt commerciële- en zorgruimte gereserveerd. Verder zal een deel van de openbare ruimte worden heringericht.

Ten behoeve van het project is een vrijstellingsprocedure gevoerd. Afgezien van één deelloot, die als wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is het project als bestaande planologische situatie onderdeel van dit bestemmingsplan. Voor een uitgebreide toelichting op de plannen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld ten behoeve van de vrijstellingsprocedure.

2.2.3. Verkeer

Gemotoriseerd verkeer

De wegen binnen de gemeente worden conform het "Handboek Categorisering Wegen op duurzaam veilige basis" onderverdeeld in:

- stroomwegen, wegen met een landelijke ontsluitingsfunctie;
- gebiedsontsluitingswegen, wegen met een regionale ontsluitingsfunctie;
- erftoegangswegen, wegen ter ontsluiting van woningen, (agrarische) bedrijven en recreatieve voorzieningen.

De autosnelweg A12 en de N11 zijn als stroomwegen aangemerkt. Buiten de bebouwde kom vormen de Burgemeester Kremerweg / Noordzijde (N458) en (een deel van) de Goudseweg (N459) de gebiedsontsluitingswegen, vanwaar de automobilisten vanaf de stroomwegen richting de bebouwde kom van Bodegraven gaan. Deze gebiedsontsluitingswegen kennen in principe een maximale snelheid van 80 km/uur.

De A12 aan de zuidkant van de gemeente heeft een belangrijke functie voor het autoverkeer van en naar Bodegraven en verbindt de kern met Den Haag en Utrecht. De A12 heeft aan de zuidzijde van de kern een (volledige) aansluiting op het onderliggende wegennet. Voor het gemotoriseerde verkeer vormt de congestievorming op autosnelweg A12 een probleem. Het daaruit voortvloeiende sluipverkeer op het onderliggende wegennet vraagt de nodige aandacht. Een van de aangebrachte verbeteringen in de regionale verkeersstructuur is de aanleg van de nieuwe rijksweg 11 tussen Leiden en Bodegraven. De N11 ten westen van de kern Bodegraven vormt de verbinding richting Leiden (met een aansluiting op de A4) en ontsluit het gebied en de achtergelegen kernen in het landelijk gebied op de A12. Deze verbinding ontlast de Dammekant van doorgaand autoverkeer.

De route gevormd door de Burgemeester Kremerweg-Noordzijde en verder via Weijland en De Bree vormt de verbinding tussen de kernen Bodegraven en Woerden. Deze route ontlast de oude verbinding dwars door het centrum, via de wegen evenwijdig aan de Oude Rijn. De

Burgemeester Kremerweg sluit ten noordwesten van de kern aan op de N11. Aan de oostzijde is de verbinding tussen Burgemeester Kremerweg en de Broekveldselaan, via de Noordzijde niet optimaal. Mogelijk dat door verlegging van de Burgemeester Kremerweg in de toekomst een directe aansluiting kan ontstaan, waarmee tevens enige ontwikkelingsruimte wordt geboden voor afronding van de stadsrand met onder andere woningbouw in het gebied rondom de begraafplaats. De Oude Bodegraafseweg meandert door het westelijke buitengebied en loopt door tot het centrum van Bodegraven, maar heeft meer een recreatieve functie en een functie voor bestemmingsverkeer.

De kern wordt omgeven door belangrijke infrastructuur en is dus optimaal ontsloten. Vanaf deze wegen worden de verschillende wijken direct ontsloten. Onnodige verkeersbewegingen door de kern wordt daarmee zoveel als mogelijk ontsloten. Keerzijde is dat deze infrastructuur een ruimtelijke barrière vormt tussen de kern en het omliggende landschap.



Binnen de bebouwde kom vormt de Broekveldselaan, in combinatie met de Europaweg, een belangrijke gebiedsontsluitingsweg. Tezamen met de gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom is de ringstructuur, die zorgt voor de hoofdontsluiting van Bodegraven, daarmee compleet. Vanaf deze ring zijn er een aantal invalswegen, die dienen als 'inprikkers' om in het dorp te komen. Deze wegen (binnen de bebouwde kom) zorgen ervoor dat wijken en gebieden vlot en eenvoudig bereikt kunnen worden. Zij behoren ook tot de categorie gebiedsontsluitingsweg. Het betreft de volgende wegen: Willem de Zwijgerstraat, Goudseweg, Dammekant, Overtocht (deel Dammekant – Doortocht), Doortocht en Oud Bodegraafseweg (deel Doortocht – spoorlijn). Op deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

Alle overige wegen binnen de bebouwde kom van Bodegraven zijn erftoegangswegen. Een groot deel van de straten is reeds vastgelegd in de 30 km/uur-zones.



De spoorlijn Leiden-Utrecht doorsnijdt in oost-west richting de kern Bodegraven. De Broekveldselaan aan de oostzijde vormt een ongelijkvloerse kruising met de spoorbaan. In de kern is sprake van een tweetal gelijkvloerse overgangen ter plaatse van de Donensingel/Nassaulaan en de Burgemeester Le Coultrelaan. Het beperkt aantal (ongelijkvloerse) overgangen zorgt er voor dat de spoorbaan (naast de Oude Rijn en het sportpark) een oost-west gerichte ruimtelijke barrière in de kern vormt.

Op wijkniveau is een aantal oost-west gerichte routes van belang. Van oudsher was met name de routes aan weerszijde van de Oude Rijn van belang. Deze hebben tegenwoordig met name een doorgaande recreatieve functie. De functie voor autoverkeer is overgenomen door de noordelijke randweg.

In het zuidelijk deel van de kern betreft het de Vrije Nesse / Cortenhoeve / Roerdomp / Grutto / Europaweg. In het noorden van de kern betreffen het de Koninginneweg en de route Oranjehof / Oranjelaan / Bodelolaan / Dirk Bavolaan. Voor het gebied tussen de Oude Rijn en de spoorbaan is met name de spoorlaan van belang.

Openbaar vervoer



Voor de ontsluiting per openbaar vervoer bestaan mogelijkheden met de trein en de bus. De spoorlijn Leiden-Utrecht doorsnijdt het gebied in oost-west richting de kern Bodegraven. In de kern bevindt zich een NS-station en een overstaphalte voor aansluitende bussen die Bodegraven ontsluiten richting Gouda, Woerden en Alphen aan den Rijn, alsmede de kleinere kernen binnen de gemeente. In het (voormalige) stationsgebouw zijn geen faciliteiten meer aanwezig voor kaartverkoop en stationsrestauratie.

Het gemeentelijke en regionale beleid is erop gericht het openbaarvervoergebruik te stimuleren. Het openbaar vervoer per spoor kan worden verbeterd door een spoorverdubbeling van het traject Utrecht-Leiden. Verder is de verwachting dat een light-rail/sneltramverbinding (doortrekking van de RijnGouwelijn) over deze spoorlijn een kwaliteitsverbetering voor de reiziger met zich mee kan brengen.

Langzaam verkeer

Buiten de kern is sprake van meerdere (recreatieve) verbindingen. Binnen de kern is langs de belangrijke infrastructuur tevens sprake voor voorzieningen voor fietsers. Fietspaden zijn, afhankelijk van de aanwezige ruimte en het aantal verkeersbewegingen, vrij- of aanliggend. Daarnaast is een aantal losliggende fietsverbindingen aanwezig, bijvoorbeeld door het sportpark. Langs het spoor is de gemeente reeds begonnen met de aanleg van een (recreatieve route in oost-west richting, deze zal nog verder in oostelijke richting worden doorgetrokken. Door de verschillende groenzones lopen wandelpaden.

De langzaam verkeerverbindingen vormen, samen met de voor fietsers geschikte wegen (erftoegangswegen), een fijnmazig fietspadennet. Dit fietspadennet vormt een functie als lokale en regionale fietsroutes met zowel een utilitaire als een recreatieve functie. Het gebruik van de fiets wordt bevorderd vanuit mobiliteits- en milieuoogpunt. Op dit moment ontbreken echter goede doorgaande verbindingen vanuit de kern met het omliggende landschap. Daarnaast geldt dat de ruimtelijke barrières voor autoverkeer ook als dusdanig fungeren voor het langzaam verkeer.



2.2.4. Groen en water

Een van de belangrijkste onderscheidende kwaliteiten van Bodegraven is de ligging in het Groene Hart en de in aanzet aanwezige groene/blauwe linten die tot diep in de kern doordringen. In het algemeen is dan ook de conclusie dat Bodegraven beschikt over een aantal zeer sterke landschappelijke elementen, maar dat deze in de ontwikkeling van Bodegraven tot nu toe een ondergeschikte rol spelen, in het beeld verwaterd of zelfs geheel verdwenen zijn. Hierin vormt de randweg (Burgemeester Kremerweg, Broekveldenlaan, N11) een belangrijke ruimtelijke barrière. Dit effect wordt op meerdere plaatsen nog eens versterkt door bebouwingswanden, die dikwijls ook met de achterzijde naar het omliggende landschap zijn gekeerd. De groene zones langs de randweg zijn veelal met dichte beplanting ingericht, waardoor slechte relaties bestaan tussen de bestaande kern en het omliggende landschap. Het gevolg is een versnipperde groenstructuur, het ontbreken van grotere aaneengesloten stukken groen met gebruikswaarde, de kleinschaligheid van de huidige groenstructuren, het gebrek aan differentiatie in beeld en gebruik en het ontbreken van een boomstructuur als drager van de totale groenstructuur. Hierdoor is de ruimtelijke opbouw soms onoverzichtelijk en de oriëntatie lastig.

Een belangrijke ruimtelijke drager van Bodegraven (kern en landschap) wordt gevormd door de Oude Rijn. Deze rivier is van groot belang geweest voor het ontstaan en de groei van Bodegraven. Het verloop van de Oude Rijn is leesbaar in de evenwijdig lopende straten. De Goudse Vaart vormt een herkenbare structuurlijn in noord-zuid richting. Het bestaat uit een asymmetrisch profiel, met ontsluitingsweg aan de westzijde en een kade aan de oostzijde. Ook de oevers van de vaart zijn aan weerszijde verschillend vormgegeven. Langs de westzijde een grasoever met laanbeplanting, aan de oostzijde dichtere beplantingsstroken op de kade.

Ten zuiden en parallel aan de spoorbaan is een brede groenzone aanwezig. Hierin is/wordt tevens een doorgaande fietsverbinding gerealiseerd. Tussen woonbuurt De Deel en de spoorbaan is tevens sprake van een groenzone met een brede watergang. Deze groenzones zorgen er voor dat de oost-west geleding van de spoorbaan wordt versterkt en fungeren tevens als bufferzone tussen spoorbaan en de woningen.

In Bodegraven is sprake van enkele grotere wijkparken, het Broekveldenpark en Dronenpark. Het Broekveldenpark zorgt voor een ruimtelijke geleding van de wijk, het Dronenpark is langs de randen gelegen en vormt tevens een buffer ten opzichte van de N11. In de parken is sprake van groene open ruimten, afgewisseld met bomen en bosschages. In de parken zijn oorspronkelijke landschappelijke elementen, zoals waterlopen, nog deels herkenbaar. Door de parken

lopen diverse fiets- en wandelpaden en zijn diverse speelplekken voor verschillende leeftijdsgroepen ingericht, zodat zij daarmee ook een duidelijke gebruiksfunctie hebben.

Het Dronenpark mist een goede aansluiting op de woonwijk en heeft mede daardoor een te beperkte functie voor de woonbuurten. Door dichte beplanting langs de randen en de N11, bestaat geen relatie tussen de woonwijk en het omliggende landschap. Daarnaast is ook de Dronensingel niet goed herkenbaar als uitloper van het park. In de zuidhoek van het park is een relatief grote waterpartij aanwezig. Deze is vanuit de omgeving slecht bereikbaar en dus onvoldoende beleefbaar. Aan de zuidzijde van het Dronenpark is een grote waterpartij aanwezig. Deze is echter niet goed bereikbaar vanuit de omgeving.



Dwars door Broekvelden en langs de zuid- en oostrand van deze wijk zijn enkele groenzones aanwezig met brede watergangen, waaronder het Broekveldenpark. Zij omkaderen het woongebied en zorgen voor interne geleiding. Doordat deze groenzones zowel langs voor- als achterzijden van woningen gelegen zijn, is het structurerende karakter niet altijd goed zichtbaar en is de toegankelijkheid beperkt. De groenstructuur volgt de organische opbouw van de wijk en is dus ook niet gebaseerd op de landschappelijke structuur c.q. mist landschappelijke continuïteit. Uitzondering vormt de de Grote Weetering door het wijkpark, een van oorsprong aanwezige waterpartij.



De meanderende watergang in Broekvelden krijgt bij Vromade een meer rechtlijniger verloop, conform de aanliggende stedenbouwkundige opzet. Deze waterloop gaat verder in oostelijke richting, doorkruist de Goudsevaart en loopt in richting het voorzieningencentrum in Dronenwijk. De waterloop (Dronensingel) eindigt abrupt in de noordwesthoek van de wijk.



Vanwege de organische structuur is in de wijk sprake van een relatief hoog gehalte aan zogenaamd snippergroen. In de wijk is een aantal hoven aanwezig. Binnen deze hoven is veelal om parkeerplaatsen sprake van een groene omranding. Hoewel deze randen op sommige plekken enigszins gefragmenteerd ingericht zijn, zorgen zij er in totaal wel voor dat de hoven, veelal omkaderd door geschakelde woningen, een minder verhard en stenig beeld verkrijgen.



Verspreid door de (woon)wijken is sprake van relatief kleinere groene ruimten en speelplekken. Een aantal daarvan heeft specifieke ruimtelijke waarde, zoals het groene plein aan de Prins Hendrikstraat, het rosarium aan de De Ruyterlaan en de groene ruimte met waterpartij aan de Burgemeester Van Dobben De Bruinstraat.

Het sportpark is in het begin van de jaren '70 aangelegd en fungeert mede als buffer tussen de woonwijk met het bedrijventerrein Broekvelden. Het zorgt voor een open, groene geleiding in oost-west richting. Door het besloten karakter en het ruimtegebruik vormt het echter

een barrière voor langzaam verkeer in noord-zuidrichting. Het sportpark wordt ontsloten vanaf de Goudseweg en de Broekveldselaan.

Op het sportpark is een drietal voetbalverenigingen en een tennisvereniging gevestigd. In de oostpunt is een woon- en dagactiviteitencentrum voor verstandelijk gehandicapten aanwezig (Siloah).

Langs de noord- en zuidrand is sprake van (dichte) opgaande beplanting, waarmee een scherpe scheiding met de omgeving wordt bewerkstelligd. Er is een aantal noord-zuid gerichte bomenrijen aanwezig. Het aantal en de omvang is echter te weinig om te kunnen spreken van een landschappelijke structuur c.q. afscherpende werking. Daarnaast zijn de sportvelden verouderd en is sprake van achterstallig onderhoud. E.e.a. maakt dat geen sprake is van een representatieve zone.

2.3. Functionele structuur

2.3.1. Wonen

De ligging in het Groene Hart geeft Bodegraven een belangrijke woonkwaliteit. In de kern is een variatie aan woonomgevingen aanwezig. Van oudsher is sprake van functiemenging tussen wonen en werken. Dit is nog steeds herkenbaar in het centrumgebied en de Oude Rijn. Door de situering van deze functies, de beperking van de percelen waardoor beperkt economische expansie mogelijk is en/of de hinder die deze functies opleveren richting de woonomgeving, is het gewenst in de omgeving langs de Oude Rijn inbreidingslocaties te benutten, waardoor binnen de kern woningen worden toegevoegd.

In de planmatig opgezette naoorlogse wijken is een strikte scheiding tussen de verschillende functies toegepast. Hier overheerst de woonfunctie. Voorzieningen e.d. zijn hierbinnen geconcentreerd, veelal op centraal gelegen plekken.

2.3.2. Werken

De gemeente Bodegraven heeft een voorspoedige economische ontwikkeling doorgemaakt. Van oudsher is de economische bedrijvigheid bepaald door enerzijds de ligging aan de Oude Rijn (onder andere watergeoriënteerde handel en industrie) en door de ligging in een uitgestrekt weidegebied (agrarische bedrijven en kaasgroothandel). De bedrijvigheid heeft zich verder kunnen ontplooiën en is veelzijdiger geworden, door de strategische ligging van Bodegraven. Naast de aanwezige werkfuncties in het centrumgebied, hebben de werkfuncties zich met name geconcentreerd op de bedrijventerreinen aan de zuidzijde van de kern, te weten Broekvelden en Groote Wetering aan de A12. Aan de westzijde is bedrijventerrein Dronenhoek gelegen. Het betreft een verouderd bedrijventerrein, gewenst is het gebied te transformeren naar woongebied. Op dit moment wordt Rijnhoek aan de N11 ontwikkeld.

Deze bedrijventerreinen maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Langs de Willem de Zwijgerstraat is sprake van enige concentratie van bedrijvigheid. Hier is sprake van een onduidelijke ruimtelijke structuur. Het gebied is aangewezen als Woon-zorg-welzijns-zone, hier zal dan ook herontwikkeling plaatsvinden, waarbij het gebied meer een woonfunctie zal krijgen. Een voorbeeld is bouwplan Résidence Willemstaete. Voor het overige is eventuele herontwikkeling van terreinen nog onzeker, waardoor deze vooralsnog geen onderdeel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan, ook niet via een wijzigingsbevoegdheid.

In het oude deel van de kern (weerszijde Oude Rijn) is sprake van verspreid gelegen bedrijfsfuncties. In een aantal gevallen leveren zij onvoldoende bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en is verplaatsing naar een bedrijventerrein gewenst. Voor een aantal kleinere bedrijfslocaties is hiertoe in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid met bijbehorende voorwaarden opgenomen. Voor de relatief grotere locaties zal te zijner tijd een separate ruimtelijke procedure gevoerd moeten worden, waarbinnen een integrale afweging kan plaatsvinden ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Ook op de as centrum – station is sprake van verspreid gelegen bedrijfsfuncties. Deels zijn zij gelegen op achterterreinen. Rondom het station is sprake van enige kantoorfuncties, alsmede het politiebureau.

2.3.3. Voorzieningen

Commerciële voorzieningen en centrumontwikkeling

Het centrale gebied van Bodegraven is onder te verdelen in de oorspronkelijke kern en het winkelgebied. Het oorspronkelijke gebied met zijn historische elementen bevindt zich rondom de Oude Rijn en was van oorsprong ook het winkelgebied. Zowel ruimtelijk als functioneel heeft echter een verschuiving plaatsgevonden richting de noordzijde van het centrum, na realisatie van het nieuwe parkeer-, winkel- en wooncomplex rondom het Raadhuisplein in 2002. Aansluitend hierop is het gewenst de routing en relatie met het bestaande (zuidelijke) winkelgebied te heroverwegen.

Het centrum van Bodegraven heeft voor het merendeel een boodschappenfunctie. Aanwezig zijn vooral winkels met dagelijkse goederen en huishoudelijke artikelen en een beperkt mode-aanbod. Het centrum hangt tussen een gemakscentrum¹ en een keuzecentrum² in.

¹ Een gemakscentrum betreft een winkelgebied waar de consument niet alleen boodschappen kan doen, maar ook recreatief kan winkelen. De menging van functies en keuzemogelijkheden zijn echter kleiner dan een keuzecentrum.

² Gevarieerd aanbodpakket dat zich kenmerkt door een menging van allerlei functies gericht op de winkelende en recreërende consument. Zowel vergelijkend/recreatief winkelen (nadruk op non-food), horeca, cultuur, warenmarkten en andere vermaaksvoorzieningen gericht op vrijetijdsbesteding.



Voor de toekomst zal duidelijk moeten zijn waarop gaat worden ingezet. Verspreid door het centrumgebied zijn enkele horecagelegenheden gelegen, waaronder enkele langs de Oude Rijn.

Het centrum als geheel maakt een rommelige indruk: deels wordt dit veroorzaakt door het straatbeeld: er staan overal auto's geparkeerd, het merendeel van de winkelstraten heeft ook een verkeersfunctie en de inrichting van het winkelgebied is niet uniform. Tevens geldt dat het winkelgebied in grote delen geen aaneengesloten winkelfront heeft. Op meerdere plaatsen zijn woonhuizen tussen de winkels gesitueerd. Een duidelijke route ontbreekt, in het uitwaaierende winkelgebied is betrekkelijk veel leegstand.



In de wijk Broekvelden bevindt zich het gelijknamige "gemakscentrum"; hier zijn in totaal acht winkelunits. Het aanbod beperkt zich hier voornamelijk tot de dagelijkse sector, met een supermarkt en diverse gespecialiseerde aanbieders. Deze winkelvoorziening zal tevens een rol spelen voor de toekomstige bewoners van Weideveld. De herontwikkeling (Vromade) is in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Maatschappelijke dienstverlening

Er is een redelijk gevarieerd aanbod aan niet-commerciële voorzieningen (gezondheid, onderwijs sport en spel, jeugdwerk, sociaal culturele voorzieningen) aanwezig in de gemeente Bodegraven. Vanzelfsprekend ligt het zwaartepunt van het aanbod in de kern Bodegraven.

Ten behoeve van ouderenzorg is een verpleeghuis en een zorgcentrum gevestigd in Bodegraven. Daarnaast zijn er enkele instellingen en verenigingen actief die ouderen ondersteunen op allerhande gebied. Door de gemeente heen zijn verschillende kerken aanwezig.



Het onderwijsaanbod beperkt zich grotendeel tot basisonderwijs. In Bodegraven zijn op meerdere locaties scholen te vinden. Voor speciaal of voortgezet onderwijs is de schoolgaande jeugd grotendeels aangewezen op Gouda, Woerden of Alphen aan de Rijn. Het Sint Antoniuscollege uit Gouda heeft een vestiging in Bodegraven waar onderwijs op havo- en vmbo-niveau wordt aangeboden.



Er zijn in Bodegraven verscheidene sportaccommodaties, met name geconcentreerd in het sportpark Broekvelden. Gesport kan worden op diverse velden, voor voetbal, hockey, tennis en korfbal. Daarnaast beschikt de kern over een sporthal en twee gymlokalen. In Bodegraven Noord is het zwembad De Kuil gevestigd (wedstrijdbad, instructiebad, subtropisch zwemparadijs en buitenbaden). Van deze en andere sportvoorzieningen wordt gebruik gemaakt door ongeveer 40 verschillende sportverenigingen. De genoemde sporthal (aan het Dronenplein) zal worden verplaatst naar het zwembad, waardoor hier een sterker sport- en recreatiecluster ontstaat en ter plaatse van de

bestaande sporthal mogelijkheden voor herontwikkeling worden geschapen.



Afgezien van de kerken, is er voor vergaderingen, culturele activiteiten en manifestaties een cultureel centrum in Bodegraven. In het Evertshuis (Spoorstraat 15) worden diverse activiteiten gehouden, zoals filmvoorstellingen, theatervoorstellingen, lezingen, exposities en cursussen. Het gebouw biedt ook onderdak aan de muziekschool, balletschool, de bibliotheek en de plaatselijke VVV. Ook het kaasmuseum is in het Evertshuis te vinden. Op cultureel gebied zijn daarnaast diverse organisaties, clubs en verenigingen actief. De openbare bibliotheek is gevestigd aan de Julianastraat.

Ontmoetingsmogelijkheden speciaal gericht op jongeren worden aangeboden door jongerencentrum De Zon en het interkerkelijk jongerencentrum De Hoeksteen.

In de oosthoek van het sportpark is Siloah gevestigd, een woon- en dagactiviteitencentrum voor verstandelijk gehandicapten.

In Vromade wordt een Woon-zorg-welzijns-zone gerealiseerd. Voor de 1^e fase wordt hiertoe een vrijstellingsprocedure gevoerd. Deze plannen zijn dusdanig uitgekristalliseerd dat zij onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan.

2.3.4. Recreatie

Hoewel de omgeving van Bodegraven deel uitmaakt van het Groene Hart, waarvoor het rijksbeleid mede gericht is op recreatief (mede)gebruik voor de randstedeling, is de recreatie in de kern niet sterk ontwikkeld. De belangrijkste kwaliteiten voor recreatie in de gemeente worden gevormd door het aantrekkelijke landschap en de rust en ruimte die er heersen. Ook de monumentale bebouwing in de bebouwingslinten (Meije, Oud Bodegraafseweg en aan weerszijde van de Oude Rijn) draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied. De belangrijkste recreatieve potentie bestaat derhalve uit vormen van recreatief medegebruik. Daarnaast biedt de Oude Rijn mogelijkheden voor de watersport.

Langs de A12, buiten het plangebied gelegen, is een tweetal grotere hotels aanwezig. Binnen het plangebied bestaan slechts beperkte mogelijkheden tot verblijfsrecreatie. In de kern is een tweetal kleinere hotels aanwezig.

In de gemeente komen enkele dagrecreatieve terreinen voor, die gebruikt worden door de inwoners van Bodegraven. De meest nabij de kern gelegen betreft een tweetal volkstuincomplexen ten noorden van de Burgemeester Kremerweg (buiten plangebied). Tussen deze twee complexen ligt het Bodegraafse Bos, een klein wandelgebied met een beperkte recreatieve functie, bestaande uit een rondgaande wandelroute.

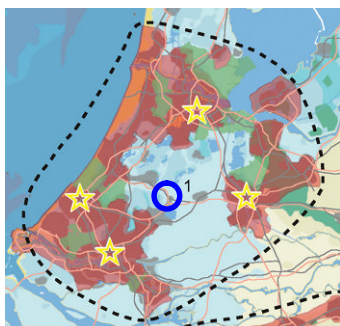
Recreatief medegebruik is voornamelijk op de kwaliteiten van het aantrekkelijke landschap en de rust en ruimte gericht, en bestaat met

name uit routegebonden vormen van recreatie zoals fietsen, wandelen en kanoën. In Bodegraven komt een aantal bewegwijzerde (fiets)routes voor. De langeafstandfietsroute Midden-Nederlandroute doorkruist langs de oude Rijn de gemeente van west naar oost. De fietsroute langs de Meije wordt intensief gebruikt door fietsers. Vanaf station Bodegraven loopt een lange wandelroute door de Wiericke. Via de Reeuwijkse Plassen eindigt deze route in Gouda (Wierickerroute). Langs de westzijde van de gemeente is een deel van het lange afstandswandelpad Pelgrimspad gesitueerd. Naast uitgezette routes biedt Bodegraven ook andere mogelijkheden tot fietsen, wandelen en kanoën. Afhankelijk van voldoende vorst in de winter kan daar schaatsen aan worden toegevoegd. Ook zijn er in Bodegraven enkele jaarlijkse (fiets)tochten, zoals de Elfdorpentocht of de Drie Musea Tocht.

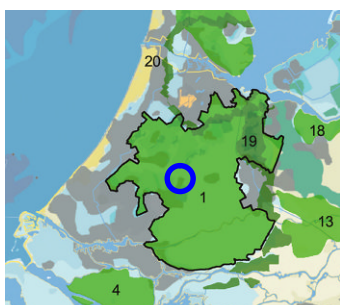
3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat het nieuwe ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen op sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen. Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd in bestaand bebouwd gebied (onder andere door intensiveren, combineren en transformeren), aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren.



Uitsnede PKB-kaart Nota Ruimte
(Bodegraven nader aangeduid)



Uitsnede PKB-kaart Nota Ruimte
(Bodegraven nader aangeduid)

De gemeente Bodegraven is gelegen binnen de begrenzing van één van de Nationale Stedelijke Netwerken, de Randstad. Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Grootschalige verstedelijking binnen de Randstad zal conform de afbeelding niet plaatsvinden in de gemeente Bodegraven. Het Rijk focust zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

Om de sociale samenhang en het draagvlak voor voorzieningen te behouden en mogelijk te versterken, zal wel ruimte geboden worden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal en regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het is hierbij in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.

De belangrijkste beleidslijn voor de bestaande woonwijken in Bodegraven is: *'de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied'*.

De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken in het algemeen.

Tevens is Bodegraven gelegen binnen het Nationale Landschap "Groene Hart". Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen Nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de

natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw.

De begrenzing van het nationale landschap Groene Hart is door het rijk in de Nota Ruimte vastgesteld en moet door provincies worden overgenomen. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. ontwerpStructuurvisie Zuid Holland

De provincie Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor haar hele grondgebied op te stellen. Op 20 april 2010 heeft Gedeputeerde Staten de (gewijzigde) ontwerpStructuurvisie Zuid Holland vastgesteld. Deze structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040.

Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap

In de grote landschappelijke eenheden zet Zuid-Holland zich in voor behoud van leefbaarheid en economische vitaliteit van het landelijk gebied en realisering van een robuust natuur- en watersysteem. De provincie wil het landschap in Zuid-Holland met alle kernkwaliteiten gebiedsgericht versterken. De kernkwaliteiten in algemene zin zijn diversiteit, openheid, rust en stilte. De provincie benoemt de volgende provinciale belangen om een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap te realiseren:

- Ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen.
- Cultuurhistorische hoofdstructuur behouden.
- Verbetering belevingswaarde en vermindering verrommeling van het landschap.
- Realiseren van een complete ecologische hoofdstructuur.

Bij 'verbetering belevingswaarde en vermindering verrommeling' horen de ambities:

- openheid behouden;
- (snel)wegpanorama's en openbaar vervoerpanorama's behouden;
- verrommeling actief opruimen en tegengaan, rekening houdend met kernkwaliteiten van landschap, natuur en cultuurhistorie (bijvoorbeeld saneren verspreid glas);
- beschermen van stiltegebieden en relatieve rustgebieden.

De kernkwaliteit 'rust en stilte' is een belangrijke waarde. Mensen komen naar het gebied om te 'onthaasten'. Rust en stilte vormen een belangrijke tegenhanger van het leven in de stad. De lage dynamiek in de Delta en het Groene Hart wordt hoog gewaardeerd en is van groot belang voor een goed en gezond woon- en vestigingsklimaat. De aanwezigheid van

deze kwaliteiten draagt bij aan de waarde van het gebied voor de recreant en de natuur.

Twee typen gebieden worden onderscheiden: relatieve rustgebieden en stiltegebieden. De relatieve rustgebieden liggen dicht bij de stad. Er is een zekere rust, die vanwege de drukke stad als zodanig wordt ervaren. De stiltegebieden liggen in het landelijk gebied buiten de provinciale landschappen en hebben een lagere geluidbelasting. Beschermen van rust en stilte verloopt via twee sporen: een ruimtelijk spoor: functies weren en een milieu spoor: lawaaiige activiteiten weren die de stilte verstoren. In en nabij stiltegebieden worden geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten.



Stiltegebied in de nabijheid van de kern Bodegraven

Zoals uit bovenstaande afbeelding blijkt is ten noorden van de kern Bodegraven een gebied aangewezen als stiltegebied. De afstand tot de kern is echter ruim 400 meter. Bovendien voorziet dit bestemmingsplan niet nieuwe ontwikkelingen die het natuurlijk heersende geluidsniveau structureel aantasten. Dit bestemmingsplan is dan ook niet van invloed op de kwaliteiten van dit stiltegebied.

Bundeling van verstedelijking

Het uitgangspunt voor de leef, werk en woonomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. Dit is meer dan het concentreren van wonen in steden. Zuid-Holland richt zich op de relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van de verschillende voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied.

Intensief benutten, meervoudig ruimtegebruik, herstructurering & transformatie

Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door

herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden. Dit geldt ook buiten het stedelijk netwerk.

Bebouwingscontouren

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de Functiekaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan, het zogenoemde 'nee tenzij'-beleid. Uitzonderingen op deze regel zijn situaties waarbij door de bouw van een beperkt aantal woningen of een bedrijfsvestiging, de kwaliteiten in een gebied kunnen worden versterkt.

Binnen de bebouwingscontouren zijn er gebieden waar nog gebouwd kan worden en waar nog geen ontwikkelingsplannen voor zijn. Dit zijn de uitleggegebieden. Het overige gebied binnen de contour is aangeduid als bestaand bebouwd gebied (BBG 2010). Dit bevat de al bebouwde gebieden en de nog niet bebouwde gebieden waar al plannen in uitvoering zijn. Stadsparken worden gerekend tot bestaand bebouwd gebied. Het plangebied is op de functiekaart gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Bodegraven. Aan de oostzijde van het plangebied (omgeving Oude Rijn) is sprake van zogenaamd nieuw stedelijk- en dorpsgebied.



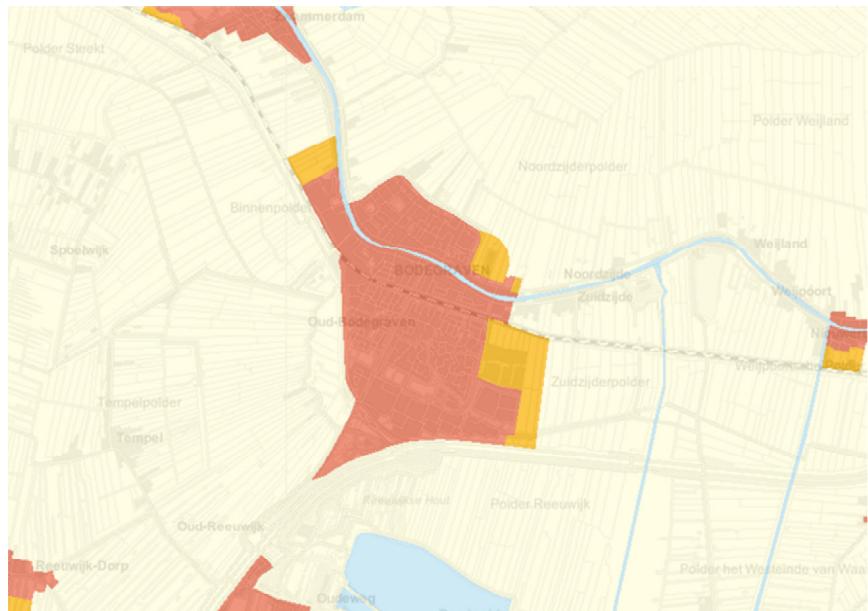
Uitsnede Functiekaart 2020 ontwerp 22 september 2009

Oude Rijnzone

De Oude Rijnzone is het gebied langs de rivier de Oude Rijn, grofweg tussen Leiden en Bodegraven. De gemeenten Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Rijnwoude, Alphen aan den Rijn, Bodegraven, het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Rijk en de provincie Zuid-Holland werken samen om de ontwikkeling van de Oude Rijnzone in veel opzichten te stimuleren. Bij het project zijn ook verschillende organisaties van bewoners en gebruikers betrokken. De partijen spannen zich gezamenlijk in om te komen tot herstructurering en integrale ontwikkeling van dit gebied, die erop is gericht de kwaliteit te verbeteren. Deze regionale samenwerking maakt het mogelijk om oplossingen te zoeken die voorheen niet haalbaar leken.

3.2.2. Ontwerp provinciale verordening Zuid Holland

Sinds de inwerkingtreding van de Wro beschikt de provincie over een nieuw instrument: de provinciale ruimtelijke verordening. Met deze verordening kan de provincie zijn provinciale belangen veilig stellen. Ze kunnen gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. Een verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Een verordening is met name geschikt om zaken te borgen die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. Op 20 april 2010 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp Provinciale verordening Zuid Holland vastgesteld.



Uitsnede Bebouwingscontouren behorende bij de ontwerp provinciale verordening d.d. 3 november 2009

In artikel 2 lid 1 'Bebouwingscontouren' is opgenomen dat er geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren mag plaatsvinden. Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren (zoals op de hiernaast afgebeelde kaart) sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour van Bodegraven zoals opgenomen op de kaart.

3.2.3. Nota Regels voor Ruimte

Ruimte voor Zuid-Holland is het centrale thema in het Collegewerkprogramma. Om die ruimte ook daadwerkelijk te realiseren moeten we niet gehinderd worden door onnodige en overbodige regels. Met als uitgangspunt '*minder regels, meer ruimte*' is daartoe de Nota planbeoordeling fundamenteel herzien. De Nota Regels voor Ruimte vormt samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. In de streekplannen zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de bijbehorende opgave opgenomen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke en regionale ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te kunnen verwezenlijken.

Met de Nota Regels voor Ruimte anticipeert de provincie op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en geeft ze actief invulling aan haar veranderende rol. De nota heeft betrekking op de onderwerpen economie, mobiliteit en samenleving, landelijk gebied, milieu, water en cultureel erfgoed.

3.2.4. Interim-beleid nWro

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 in werking getreden. De laatste jaren spelen ruimtelijke ontwikkelingen zich vooral af op (boven)regionaal niveau. De nieuwe wet (nWro) moet meer ruimte bieden om deze dynamiek mogelijk te maken en beter te laten passen bij de moderne sturingsfilosofie waar de verantwoordelijkheden van gemeente, provincie en Rijk duidelijker zijn gescheiden. Deze visie is ook terug te vinden in de nota Ruimte van het kabinet met het adagium "decentraal wat kan en centraal wat moet". In de nieuwe Wro zijn de planologische kernbeslissing (PKB) en het streekplan komen te vervallen. In plaats van het streekplan komt de provinciale structuurvisie (PSV) die de basis vormt voor de provinciale verordening.

Hoofdpijnendocument

Het Hoofdpijnendocument (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 juni 2008) bevat een inventarisatie van het bestaande beleid, nieuwe beleidsrichtingen, nadere definiëring van provinciaal belang en de eerste uitwerking van sturing volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor bestaand beleid. Het document vormt de basis voor de inhoudelijke en procesmatige afstemming tussen de producten Provinciale Structuurvisie

en de doorvertaling daarvan in provinciale verordeningen, het Provinciaal Waterplan en het Actieprogramma Klimaat en Ruimte. Het document is te beschouwen als een startnotitie. Het Hoofdlijndocument gaat in op de gezamenlijke ruimtelijke opgave voor de drie producten, waarbij:

- het bestaande beleid in beginsel het uitgangspunt is
- actualisatie van bestaand beleid voor de onderwerpen water, groen, mobiliteit, economie, energie, verstedelijking en wonen, sociaal en cultuurhistorie nodig is
- de Voorloper Groene Hart (in samenwerking met de provincies Utrecht en Noord-Holland) één van de bouwstenen is
- een nadere uitwerking van de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid kan eventueel extra ruimtelijke opgaven tot gevolg hebben die integraal moeten worden afgewogen
- nieuwe opgaven voortkomend vanuit klimaatbestendigheid, Randstadperspectief en demografische ontwikkelingen.

De inventarisatie van bestaand beleid heeft geleid tot de conclusie dat bestaand beleid voor de korte termijn (tot 2015-2020) op hoofdlijnen kan worden voortgezet. De langetermijn ontwikkelingen zijn echter van dusdanige aard dat daarop ook in de komende planperiode al geanticipeerd zal moeten worden. Veranderende omstandigheden, nieuwe politieke inzichten, nieuwe wet- en regelgeving, visies op de Randstad en andere zaken leiden tot een vraag naar actualisatie van bestaand beleid. De Provinciale Structuurvisie is in principe "beleidsneutraal" tot 2020 en omvat tevens de benodigde actualisering op een aantal onderwerpen.

De doelstelling voor verstedelijking in het bestaande beleid was minstens 50% van de uitbreidingsbehoefte van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor verstedelijking heeft het huidige beleid gelden verder de volgende uitgangspunten:

- een betere afstemming van verstedelijking op het mobiliteitssysteem en de infraprogrammering.
- nieuwe verstedelijking zal vooral plaatsvinden rond de knooppunten van toekomstig Zuidvleugelnet (Stedenbaan, Randstadrail, RijnGouweLijn, MerwedeLingeLijn).
- verouderde haven- en industrieterreinen transformeren in stedelijk gebied, wanneer herstructurering met behoud van de oorspronkelijke functie niet wenselijk of mogelijk is.
- na 2010 vindt stedelijke uitleg plaats via afronding van de Vinex-locaties.

Nota Provinciaal Belang

Op 12 november 2008 hebben Provinciale Staten de nota "Provinciaal Belang" vastgesteld. Aanleiding voor deze nota is de behandeling van het Hoofdlijnendocument in de Statencommissie Ruimte en Wonen op 18 juni 2008. Hierbij is verzocht een nadere uitwerking te geven van provinciaal belang en het gebruik van instrumenten als kaderstellend en richtinggevend document voor de Provinciale Structuurvisie. De grondslagen van het provinciaal belang bestaan uit de huidige wettelijke en bestuurlijke context en het bestaande beleid. Het gaat dan primair om de Wet ruimtelijke ordening, het coalitieakkoord 2007-2011 en de voormalige streekplannen, aangevuld met de Nota Regels voor Ruimte. De formulering van de provinciale belangen is vervolgens gebaseerd op deze grondslagen en de beleidsaccenten die volgen uit (maatschappelijke) trends. Voor Zuid-Holland zijn demografische ontwikkeling, globalisering en metropoolvorming, klimaatverandering, toenemende energieschaarste en veranderende sociaal-maatschappelijke behoeften als individualisering, identiteit en kwaliteit de trends die aantoonbaar effect op het ruimtelijk beleid hebben. Deze trends maken het noodzakelijk om te werken aan een ruimtelijk langetermijn perspectief, om zo bepalen wat de consequenties voor het ruimtelijk beleid tot 2020 zijn.

Voor dit moment is gekozen het ruimtelijk beleid, en daarmee het provinciaal belang, te ordenen volgens vijf integrale hoofdopgaven:

- Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel
- Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie
- Samenhangend stedelijk netwerk
- Stad en land verbonden
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap

Bovenstaande leidt in dit stadium in het perspectief tot 2020 tot een aantal discussiepunten voor mogelijke beleidswijzingen. De doelstelling in het verstedelijkingsbeleid is te zorgen voor een op de vraag afgestemd kwalitatief en kwantitatief aanbod in woonmilieus. Dit kan gevolgen hebben voor huidige beleidsregels. Het gaat dan onder andere om een mogelijke verschuiving ten aanzien van de beleidsregel 50% binnenstedelijk. Deze verdichtingsopgave heeft invloed op binnenstedelijk groen en moet nadrukkelijk worden afgewogen. Tevens is het de vraag of de beleidsregel 30% sociaal nog voorziet in het op peil houden van voldoende woningen voor lagere inkomens.

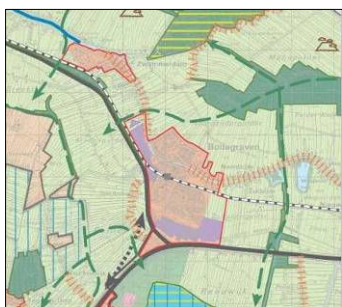
Voor de uitvoering van Provinciaal Belang geldt de sturingsfilosofie uit de Nota Ruimte en Wro: Decentraal wat kan, centraal wat moet. Deze sturingslijn gaat ervan uit zo veel mogelijk vrijheden te laten bij lokale overheden en enkel die zaken provinciaal op te pakken die echt moeten.

De zaken die echt moeten, worden vastgelegd in de Provinciale Verordening Ruimte. In dit stadium tekenen zich hiervoor vier hoofdthema's af:

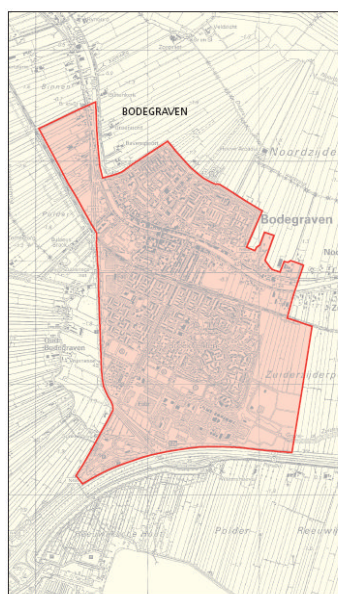
- Optimaal benutten van bestaand stedelijk gebied en infrastructuur
- Ruimte voor economische activiteit in relatie tot veiligheid voor de mens
- Kwaliteit, diversiteit en openheid van het landschap
- Waterveiligheid

3.2.5. *Streekplan Zuid-Holland Oost 2003*

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 12 november 2003 het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 vastgesteld. Op 28 juni 2006 zijn vervolgens de bebouwingscontouren gewijzigd vastgesteld door Provinciale Staten. Het provinciebestuur presenteert in dit streekplan haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland Oost voor de periode tot 2015.



Uitsnede plankaart Streekplan Zuid-Holland Oost 2003



Gewijzigde bebouwingscontouren, partiële herziening Streekplan Zuid Holland Oost 2006

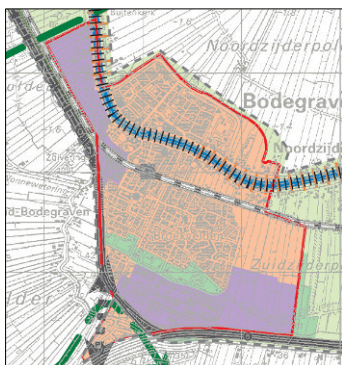
Het streekplangebied Zuid-Holland Oost kent waardevolle en unieke landschappen. Om deze te behouden en verbeteren worden in het streekplangebied duidelijke grenzen getrokken tussen het stedelijk en het landelijk gebied door middel van bebouwingscontouren. Het intensiveren van het gebruik van het stedelijke gebied staat voorop. De internationale, nationale en provinciale natuurgebieden zijn van een groene contour voorzien.

Binnen de bebouwingscontouren biedt het streekplan de mogelijkheid tot herstructurering, functiemenging en meervoudig grondgebruik. Het doel van deze maatregelen is ruimte te creëren voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld door het uitplaatsen van (milieu)hinderlijke bedrijvigheid. Hierbij moet rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden en van het in principe per saldo behouden van functies.

In het streekplan zijn vier gebieden aangeduid waar binnen de streekplanperiode invulling wordt gegeven aan de integrale herontwikkelingsopgave: de *transformatiezones*. Deze opgave zal door interne herstructurering en het tegengaan van verdere verrommeling een kwaliteitsverbetering van het stedelijk gebied moeten bewerkstelligen. Anderzijds gaat het om het onder voorwaarden opvangen van functies, die in andere delen van het plangebied niet gewenst zijn. Binnen Bodegraven behoort de zogenaamde Oude Rijnzone tot één van deze transformatiezones. Dit betreft de lintbebouwing op beide oevers van de Oude Rijn. Binnen de kern gaat de transformatieopgave om revitalisering en herstel van de cultuurhistorische waarden van de oevers langs de Oude Rijn en om het versterken van het samenhangende stedelijk netwerk van infrastructuur en verstedelijking. Langs de belangrijke dragers als de RijnGouweLijn en de N11 zijn mogelijkheden voor nieuwe verstedelijkingslocaties waarbij ook ruimte gezocht wordt

voor herplaatsing van bedrijven elders uit de zone (met name milieuhinderlijke bedrijvigheid), waardoor daar de kwaliteiten versterkt kunnen worden.

3.2.6. Derde partiële herziening Oude Rijnzone



Uitsnede plankaart partiële herziening Streekplan Oude Rijnzone

De streekplanherziening streekplan Zuid-Holland Oost (2003) Oude Rijnzone is nodig om de Transformatievisie Oude Rijnzone te voorzien van een juridisch ruimtelijk kader. Op 30 mei 2007 hebben Provinciale Staten daarom de herziening van het Streekplan voor de Oude Rijnzone vastgesteld. Aan de herziening van het streekplan ligt de Transformatievisie Oude Rijnzone ten grondslag, die in februari 2007 is vastgesteld. In het project Oude Rijnzone werken provincie en gemeenten langs de Oude Rijn samen aan plannen om de gebieden rond de rivier samenhangend verder te ontwikkelen.

Een belangrijk doel van de transformatie is het herstructureren van de rivieroeveren om daar het leefklimaat te verbeteren en de bestaande cultuurhistorische waarden in ere te herstellen. Hiertoe zijn maatregelen nodig op het gebied van ontsluiting, verplaatsing van bedrijvigheid, het herstellen van de relaties tussen bebouwing en het groen. Daarnaast zijn er nieuwe ruimtelijke claims op het plangebied Oude Rijnzone (woningen, bedrijvigheid). Binnen de kernen is in het kader van de Transformatievisie dan ook ingezet op herstructurering en intensivering van bebouwing. Het in streekplan Zuid-Holland Oost opgenomen beleid met betrekking tot de bebouwings- en groene contouren, de lagenbenadering en dergelijke blijft ongewijzigd. Bij alle kernen in het gebied, met uitzondering van Zwammerdam, zijn de contouren aangepast ten opzichte van de "Reparatie bebouwingscontouren c.a." uit 2006.

Aanvullend op de plankaart van het streekplan zijn de sportvelden als "openlucht recreatiegebied of stedelijk groen" aangeduid. Verder is, naast de aanduiding "Bebouwingslint met cultuurhistorische waarde" de aanduiding "Revitaliseringszone rivieroeveren" langs de gehele Oude Rijn toegevoegd. Met deze aanduiding wordt voorkomen dat met de niet als "Bebouwingslint met cultuurhistorische waarde" aangegeven delen van het lint vrijmoedig kan worden omgesprongen. Juist met de transformatie kunnen deze delen aan waarde winnen door het maken van nieuwe doorzichten, nieuwe toegankelijkheid van de oevers en het herbestemmen en opknappen van oude bouwwerken.

De (indicatieve) aanduiding "Revitaliseringszone rivieroeveren" is een extra aanduiding boven de andere functieaanduidingen. De ambitie binnen deze aanduiding is herstel van de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde van de rivieroeveren. Rekening houdend met het karakter van het occupatiepatroon langs de Oude Rijn en het streven om de oevers te vrijwaren van verdichting zal het vooral gaan om bebouwing achter de bestaande bebouwing. Op deze wijze kunnen noord-zuid gerichte zichtrelaties worden hersteld en gewerkt worden aan het

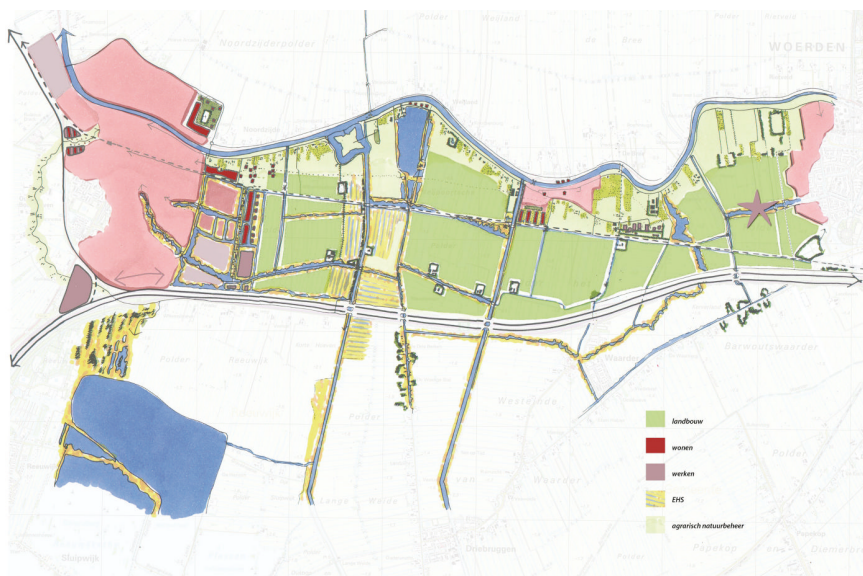
vergroten van het openbaar toegankelijk areaal langs de rivieroever. Daar waar de aanduiding "revitaliseringszone rivieroever" samenvalt met de aanduiding "bebouwingslint met cultuurhistorische waarde" zal bij ontwikkelingen rekening gehouden dienen te worden met de daar aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.2.7. Focus Oude Rijn! Transformatievisie 2020

Voor de zone langs de Oude Rijn is een Transformatievisie opgesteld, welke februari 2007 door de Stuurgroep Oude Rijnzone is vastgesteld. Het doel van de Transformatievisie Oude Rijnzone is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Centraal hierbij staan herstructurering, het creëren van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en recreëren én het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingzones. Belangrijke basis voor deze visie wordt gevormd door enkele deelgebiedsvisie, waaronder de deelgebiedsvisie Bodegraven-Oost / Nieuwerbrug.

In het deelgebied tussen Bodegraven en Woerden is de verbetering en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten een zeer belangrijke opgave. Het 'Venster Bodegraven - Woerden' is een van de laatste open vensters tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het Groene Hart. Belangrijk element in het deelgebied is de Wierickerschans als toegangspoort tot het Groene Hart en als toeristisch recreatief steunpunt in de regio. In de deelgebieduitwerking is gekozen voor versterking van het landschappelijk casco als basis voor de inpassing van toekomstige ontwikkelingen. Centraal daarbij staat het landelijk gebied, waarbij vooral aandacht is voor de openheid, de zichtlijnen en karakteristieke elementen in het landschap. De agrarische functie van het gebied staat centraal. Daarbinnen voorziet het landschappelijk casco in de toevoeging van kleine natuurelementen (zoals ecologische slootkanten) en in uitbreiding van bijvoorbeeld wandelpaden, kanoroutes en picknickplaatsen binnen het deelgebied en in aansluiting op de gebieden ten noorden en ten zuiden ervan. De Wierickerschans en het nieuwe netwerk van knooppunten kunnen een schakel vormen tussen de omgeving van de Reeuwijkse Plassen en de polder en de Nieuwkoopse Plassen noordelijk van het gebied.

In het deelgebied Bodegraven-Oost / Nieuwerbrug wordt ingezet op binnenstedelijke inbreiding en transformatie van Bodegraven en een kleine uitbreiding aan de oostzijde van Bodegraven en rond de begraafplaats in wisselende dichtheden. Dicht tegen de kern in een hoge dichtheid en aan de rand een lage dichtheden in combinatie met een duurzame, robuuste en krachtige afronding met veel water, groen en recreatie van Bodegraven-Oost.



Plankaart deelgebiedsvisie Bodegraven-Oost - Nieuwerbrug

Herstructurering van het bestaande bedrijventerrein Broekvelden is een belangrijk onderdeel van dit deelgebied. Broekvelden blijft dienen als locatie voor Hogere Milieu Categorie bedrijven. De Stuurgroep gaat uit van een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein aan de oostzijde van Bodegraven. Dit is nodig om schuifruimte te bieden aan de herstructurering en voor de uitplaatsing van bedrijven uit de kern Bodegraven. De uitbreiding krijgt de vorm van een werklandschap met groen blauwe afronding naar het venster en een inrichting met veel groen water en recreatie. Daarnaast vindt uitbreiding plaats in het gebied tussen de A12 en N459. Hier staat een nieuwe stadsentree gepland met intensieve bebouwing en meervoudig grondgebruik.



Uitsnede plankaart Transformatievisie

Binnenstedelijk wordt naast inbreiding ingezet op locaties die wonen en werken combineren. Vanwege kwaliteitsverbetering van de rivieroever is de verplaatsing van een aantal bedrijven uit de kern en het bebouwingslint van Nieuwerbrug gewenst. Voor de hervestiging van deze vier bedrijven wordt rekening gehouden met de beperkte uitbreiding (onder voorwaarden) bij een reeds bestaand bedrijf ten noorden van de spoorlijn. Hiervoor is maatwerk nodig. De landschappelijke inpassing van de nieuwe locatie en kwaliteitsverbetering van de achtergebleven locatie zijn belangrijke randvoorwaarden.

Voor het opheffen van de knelpunten in de leefbaarheid (vooral Nieuwerbrug) spreekt de Gebiedsvisie de voorkeur uit voor de aanleg van de westelijke randweg Woerden. Voor de korte termijn komen er verkeersregulerende maatregelen in Nieuwerbrug.

De plannen en projecten voortkomend uit de Transformatievisie vallen buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan of zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd om opgenomen te worden. Hieromtrent zullen te zijner tijd separate planologische procedures worden gevoerd.

3.2.8. Woonvisie Zuid-Holland 2005- 2014

In januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 – 2014 vastgesteld. In deze visie geeft de provincie aan hoeveel woningen er in die periode in Zuid-Holland gebouwd moeten worden en welke kwalitatieve accenten daarbij worden gelegd. Het provinciale beleid is erop gericht, dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen. In deze Woonvisie is daarom zorgvuldig gekeken naar de behoefte aan sociale woningbouw, aan woningen voor midden- en hogere inkomens en de aan woningen voor ouderen en jongeren. Vanuit dit onderzoek is geconcludeerd, dat de komende jaren prioriteit dient te worden gegeven aan het bouwen van woningen voor senioren en starters. Van de woningbouwproductie dient 30% in de sociale sector te worden gerealiseerd.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Vitaliteit op een knooppunt (2004)

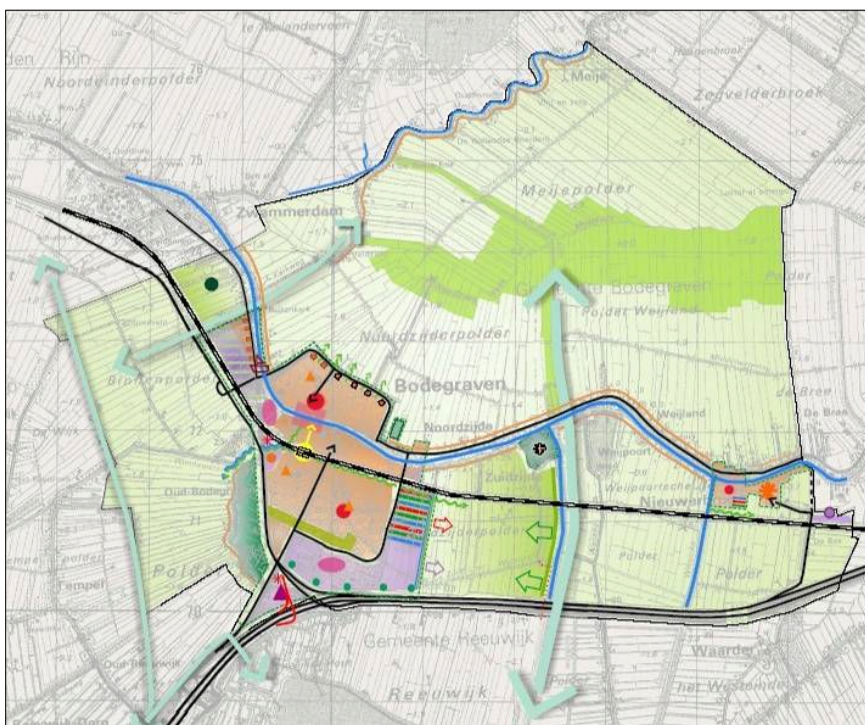
In de structuurvisie *Bodegraven, vitaliteit op een knooppunt* zijn de ambities en beleidsuitgangspunten neergelegd voor een duurzame ontwikkeling van Bodegraven tot 2015, welke als volgt worden samengevat:

“Duurzame ontwikkeling van de gemeente Bodegraven tot een vitaal knooppunt in het Groene Hart. Daarbij zal behoud en zo mogelijk versterking van het groenblauwe raamwerk samengaan met een geleide ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Bodegraven en Nieuwerbrug binnen de transformatiezone Oude Rijn. Dit alles draagt ertoe bij dat mensen in de gemeente Bodegraven een aangename, schone en veilige leefomgeving

treffen, waarin goede mogelijkheden zijn om te wonen, te werken, te recreëren en zich te verplaatsen.

De structuurvisie is 29 januari 2004 vastgesteld door de gemeenteraad.

De knooppuntligging biedt Bodegraven goede kansen voor verdere ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling van de kern Bodegraven tot een vitaal knooppunt zal een bijdrage leveren aan de doelstelling om zuiniger met de schaarse ruimte in het Groene Hart om te gaan. Herstructurering en inbreiding genieten dan ook de voorkeur boven uitbreiding. Daartoe heeft de gemeente Bodegraven een ambitieus programma voor stedelijke vernieuwing opgezet, waarin een kwaliteitsverbetering wordt nagestreefd. Trefwoorden hierbij zijn intensivering van het ruimtegebruik, transformatie, herstructurering en renovatie.



Plankaart Structuurvisie Vitaliteit op een Knooppunt

Wonen

De opgave voor het wonen in de komende planperiode is vooral een kwalitatieve opgave. Uitwerkingen en detailleringen zijn in de Woonvisie geformuleerd. Als basisdoelstelling geldt aanpassing van het woningaanbod aan de huidige en toekomstige woningvraag vanuit Bodegraven door herstructurering/vernieuwing van de bestaande voorraad en omzetting van huur naar koop en door nieuwbouw. In de structuurvisie wordt een aantal speerpuntgebieden aangewezen, waaronder Bodegraven Noord. De ruimtelijke capaciteit in de hele gemeente Bodegraven bedraagt naar schatting 900 woningen. Indien

een hogere binnenstedelijke woningbouwcapaciteit realiseerbaar blijkt, zou het nieuwbouwprogramma kunnen uitkomen op de genoemde circa 1.300 woningen in de periode 2001 tot en met 2015; Uitbreiding is nodig van het aantal verzorgingsplaatsen van 206 naar 260, door verbouw van bestaande complexen (Vijverhof, Oranjehof, Rijngaarde) en door nieuwbouw. Verder zal het concept woonservicezones in Bodegraven worden uitgebouwd.

Voor het centrumgebied zal een herontwikkeling in gang moeten worden gezet om verdere achteruitgang van de historische kwaliteiten te voorkomen en nieuwe ontwikkelingen op gang te brengen. Kansen liggen daarbij op het gebied van recreatie en wonen, waarbij routes van en naar het station en de nieuwe winkelconcentratie als aanlooproutes (gemengde gebieden) kunnen worden ontwikkeld. Ten aanzien van de Oude Rijn kan de zichtrelatie en de functionele relatie worden verbeterd door bijvoorbeeld daghoreca met terrassen en andere verblijfsplekken te realiseren. De continue historische straatwanden zijn op verschillende plekken onderbroken. Bij herontwikkeling is herstellen van deze begeleidende bebouwing uitgangspunt, rekening houdend met de ruimtelijke kenmerken als diversiteit en geleding van de gevels. Tevens zal de openbare ruimte worden aangepakt. Het versterken en uitbreiden van de woonfunctie (onder andere senioren) is hier interessant vanwege de nabijheid van verschillende voorzieningen en de potentiële ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving.

In de wijk Bodegraven Noord zal herstructurering plaatsvinden (Graafse Waard, voorheen de Noordrand genoemd). De plannen zijn als bestaande planologische situatie opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die ten behoeve van de gevoerde vrijstellingsprocedure is opgesteld. Daarnaast geldt dat ook de ruimtelijk-functionele relatie met de Oude Rijn, de andere rand van de wijk, kan worden verbeterd. Aan de Willem de Zwijgerstraat is een helder ruimtelijk profiel gewenst en begeleidende bebouwing.

De samenhang en tegelijkertijd afbakening van Broekvelden en Dronenwijk wordt gevormd door te versterken "groene" elementen, te weten de Goudseweg in zijn profiel met water en groen en de sportvelden.

De wijk heeft door de sportvelden en het winkelcentrum goede eigen voorzieningen. Het winkelcentrum, dat centraal is gesitueerd in de woonwijk Broekvelden, verdient verbetering van de hoofdropzet en de relatie met de woningen in de directe omgeving. De omgeving is aangeduid als woon-zorgzone, de ontwikkeling van Vromade 1^e fase is in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

De oostelijke rand kent, door de introverte opzet van de woonwijk aan deze zijde, een zeer beperkte relatie met de groene omgeving. Hier liggen kansen voor een betere aanhechting en het creëren van routes tussen de woongebieden en de omgeving.

De rand langs het spoor kan worden verbeterd door de bestaande groenzone opnieuw in te richten als doorgaande wandelroute richting de grotere groengebieden ten oosten en westen van de wijk, al dan niet in combinatie met het aanpassen of herstructureren van de bestaande woongebouwen.

Werken

In de structuurvisie zijn ten aanzien van “werken” onder andere de volgende voorstellen en programmapunten opgenomen:

- voorwaarden creëren voor een economisch (en sociaal) vitale gemeente met respect voor de ligging in het Groene Hart;
- ruimte op bedrijventerreinen inzetten voor uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte van *gevestigde bedrijven*;
- selectief omgaan met *nieuwe bedrijvigheid*; deze toespitsen op dienstverlening welke zich goed laat combineren met woon- en centrumgebieden en stationsomgeving;
- transformeren van bedrijventerrein Dronenhoek naar wonen;
- met bijzondere aandacht voor ontsluitings- en verkeersproblematiek, mogelijkheden voor kantoorfuncties en versterken van relatie met centrum en stationsomgeving;
- onderzoeken van mogelijkheden voor het creëren van kleinschalige werkgelegenheid in nieuwe woongebieden: woon-werkeenheden.

Voorzieningen

Commerciële voorzieningen en centrumontwikkeling

Het programma ten aanzien van de commerciële voorzieningen en centrumontwikkeling is onder andere als volgt:

- na voltooiing nieuwbouw op Raadhuisplein aandacht richten op het goed aanknopen van de rest van het winkelaanbod.
- bepalen wat de gewenste omvang en vorm van het winkelgebied in Bodegraven is.
- meer eenheid creëren in de inrichting van de openbare ruimte: straatmeubilair, profiel van wegen.
- functie Broekvelden bepalen voor eventuele woningnieuwbouw.

Maatschappelijke dienstverlening

Kernpunt is behoud van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen, van belang voor de leefbaarheid van de gemeente. In Bodegraven zijn al veel sociaal culturele voorzieningen geconcentreerd in het Evertshuis. Een zo divers mogelijk gebruik van een dergelijke voorziening is belangrijk ten aanzien van de exploitatie. De diversiteit die er nu al geboden wordt moet worden gecontinueerd en zo mogelijk uitgebreid. De

diversiteit aan verenigingen moet worden gekoesterd, verenigingen moeten worden ondersteund indien nodig. Hierbij moet met name het scala aan activiteiten dat ontplooid wordt in oenschouw worden genomen.

Recreatie en toerisme

Het programma ten aanzien van recreatie en toerisme is onder andere benutting van recreatieve potenties van de historische kern van Bodegraven in samenhang met de pleziervaart op de Oude Rijn (onder andere horeca, terrasjes, jachthaven, etc.).

Verwerking in het bestemmingsplan

In de structuurvisie worden verschillende projecten beschreven, zowel functioneel (wonen, werken, recreatie e.d.) als verschillende locaties. De plannen voor de Graafse Waard en Vromade zijn (deels) als bestaande situatie bestemd. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de verschillende uit het (gemeentelijke) beleid voortkomende projecten niet allen worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Alleen indien voldoende zekerheid bestaat over de ontwikkeling worden zij, al dan niet met een wijzigingsbevoegdheid, meegenomen.

3.3.2. Woningmarktonderzoek (2009)

De gemeente Bodegraven heeft een lokaal woningmarktonderzoek uitgevoerd, vooral om meer zicht te krijgen op de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente (Companen, 11 november 2010). De vraagstelling voor dit onderzoek luidt als volgt:

Hoe ontwikkelt zich de woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin in de komende pakweg 10 jaar in Bodegraven?

Hierbij spelen de volgende thema's een rol:

- Recente verhuisbewegingen op de regionale woningmarkt.
- Demografische ontwikkeling van de verschillende huishoudenstypen.
- Gewenste woningen naar type, prijs, kwaliteit en ligging.
- Confrontatie van de gewenste woningen met het huidige woningbouwprogramma.
- De rol van de bestaande woningvoorraad.

Bodegraven is gunstig gelegen in het Groene Hart en biedt een aantrekkelijk dorps woonklimaat. De gemeente kent relatief veel gezinnen met kinderen wat zich uit in een geboorteoverschot in de afgelopen jaren. De afgelopen jaren valt wel op dat het aandeel jonge huishoudens tot 35 jaar afneemt en vooral het aandeel 55-plussers toeneemt.

Ondanks het aantrekkelijk woonklimaat en de gunstige ligging van de gemeente is het aantal inwoners de afgelopen jaren licht teruggelopen. Van 19.633 inwoners in 2001 tot 19.470 inwoners in 2009. De reden hiervoor is een negatief migratiesaldo. Jaarlijks vertrokken er meer

mensen uit Bodegraven dan dat er zich vestigden. Per saldo zijn de afgelopen jaren circa 45 woningen per jaar aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit is onvoldoende geweest om de vertrokken huishoudens aan de gemeente te binden en voldoende vestigers aan te trekken. De gestage toename van nieuwbouw vanaf 2005 heeft er wel toe geleid dat het vertrekoverschot sterk afneemt. Naar verwachting zal de komende 10 jaar het aantal inwoners van de gemeente Bodegraven met circa 5% toenemen. Het aantal huishoudens groeit naar verwachting nog sneller, vooral als gevolg van huishoudensverdunding, met 10%.

Als het geheel van de woningbehoefte voor de komende 10 jaar wordt overzien en vergeleken met de nieuwbouwvoornemens van de gemeente, dan worden een aantal onevenwichtigheden geconstateerd: Bouwen voor de vraag betekent aanpassingen aanbrengen in het woningbouwprogramma. Op grond hiervan heeft Companen de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Breng het aantal geplande woningen voor het komende decennium in aantal terug tot hetgeen maximaal nodig is (rekening houdend met 30% planuitval).
2. Zorg voor een betere fasering over de periode 2010-2020.
3. Breng het aantal geplande grondgebonden woningen in het (middel)dure koopsegment tot 2020 aanzienlijk in aantal terug en maak de plannen goedkoper.
4. Zorg voor een voldoende aanbod van nultredenwoningen.
5. Voeg plannen toe voor goedkopere koopappartementen.
6. Voeg plannen toe voor huurappartementen, met name in de vrije sector.
7. Overleg met de corporatie over de kwaliteitsvraag in de huursector en over de noodzaak van toevoeging van eengezinshuurwoningen in het grondgebonden segment.

Verwerking in het bestemmingsplan

In de woonvisie worden verschillende ambities beschreven, waaronder kwaliteitsverbetering door herstructurering. De ontwikkelingsplannen voor de Graafse Waard en Vromade zijn als (deels) bestaande situatie in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit biedt tevens de mogelijkheid om bij de planvorming van deze locaties goed in te kunnen spelen op maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Ditzelfde geldt voor de overige ontwikkelingen in het bestemmingsplan die door middel van een wijzigingsbevoegdheid zijn meegenomen. Indien onvoldoende zekerheid bestaat over een ontwikkeling zijn deze niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

3.3.3. Centrumvisie



Visie Centrum Bodegraven

Op 13 oktober 2009 heeft het college ingestemd met het ontwerp van de Visie Centrum Bodegraven. Het streven is om het centrum van Bodegraven te versterken met als doel het centrum aantrekkelijker te maken voor bewoners, winkeliers en bezoekers. Het is de bedoeling dat bezoekers langer in het centrum blijven. Om dit bereiken moet het centrum, meer dan nu het geval is, een plek van ontmoeting zijn. Ook is het belangrijk dat de kwaliteiten van het centrum, zoals beeldbepalende panden, pleinen en straten, behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

De afgelopen jaren zijn er verschillende plannen geschreven en uitgevoerd om het centrum op verschillende gebieden te verbeteren. Deze plannen hebben helaas niet het gewenste resultaat opgeleverd. Het centrum van Bodegraven is bijvoorbeeld geen prettig winkelgebied geworden en is door het vele verkeer gevaarlijk. Ook is het niet mogelijk om de kwaliteit van waardevolle panden en structuren goed te beschermen. Het is de bedoeling dat de nieuwe visie op het centrum de eerdere plannen vervangt. Daarbij wordt wel in de gaten gehouden dat de nieuwe visie zoveel mogelijk aansluit op de eerdere plannen.

Door middel van het opstellen van één visie op het centrum dienen de knelpunten te worden opgelost. Voorwaarde is wel dat deze visie breed gedragen is in Bodegraven. Om het gesprek op gang te brengen heeft het college een ontwerpvisie op het centrum van Bodegraven opgesteld.

Het is voor een goed functionerend winkelcentrum belangrijk dat winkels dicht bij elkaar in de buurt zitten om leegstand en versnippering te voorkomen. Daarom wordt in de ontwerpvisie ook voorgesteld om een kernwinkelgebied aan te wijzen. Dit kernwinkelgebied bestaat uit het Raadhuisplein, de Bouwsteeg, de Kerkstraat tussen het Voorplein en de Markstraat, de Brugstraat en de Prins Hendrikstraat tussen de Wilhelminastraat en de Willemstraat en de Van Tolstraat. Naast winkels zijn hier ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld ondersteunende horeca. In de ontwerpvisie wordt voorgesteld om deze gebieden om te vormen tot een winkelstraat waar mensen elkaar veilig kunnen ontmoeten en veilig kunnen winkelen. Om dit te bereiken is het naast autovrij maken van de straten ook belangrijk dat de vele onnodige obstakels verdwijnen.

Verwerking in het bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de panden binnen het kernwinkelgebied worden bestemd voor Centrum. Op de begane grond zijn hier de functies detailhandel, dienstverlening en horeca en ondersteunende horeca toegestaan. Op de verdiepingen wordt gewoond.

Daar waar zich andere dan omschreven functies bevinden, worden deze positief bestemd. Ook direct buiten de kernwinkelgebieden bevinden zich straten met verschillende andere functies, het zogenaamde uitloopgebied. Deze straten worden bestemd als Gemengd-4. Op de begane grond zijn hier bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, wonen en kamerverhuur/logies toegestaan. Op de verdiepingen wordt gewoond. Daar waar zich andere dan omschreven functies bevinden, worden deze positief bestemd.

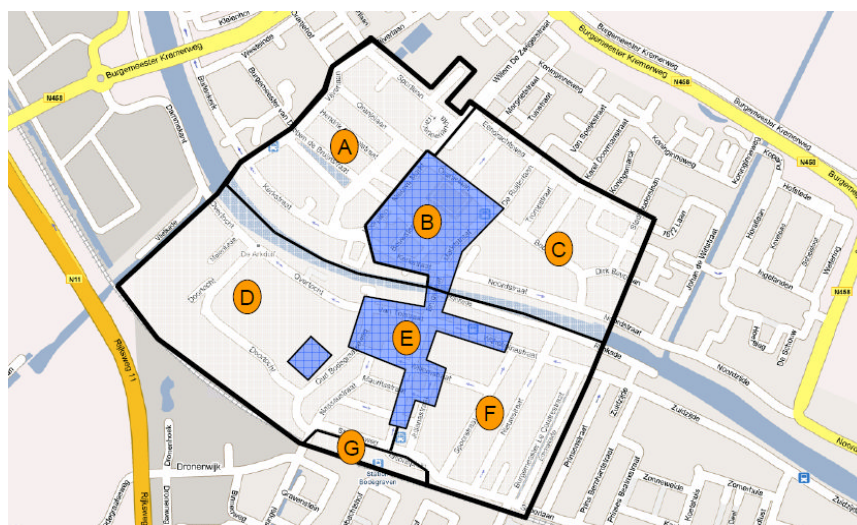
In de ontwerpvisie staan verschillende voorstellen om het centrum aantrekkelijker te maken. Zo wordt de samenhang tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het Centrum verstevigd als de Brugstraat een veilige verbinding wordt voor voetgangers en fietsers. Doorgaand autoverkeer moet hier geweerd worden. In dat geval moet het doorgaande autoverkeer gebruik gaan maken van de rondweg. Het centrum moet wel bereikbaar blijven. Dit betekent in de eerste plaats dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Door het verkeerscirculatieplan te vernieuwen kan worden bekeken hoe bezoekers op een slimme manier naar vrije parkeerplaatsen kunnen worden geleid, zonder dat dit zorgt voor onnodig zwerven. De fiets zal ten opzichte van de auto aan snelheid winnen. In dat geval wordt er naar extra stallingruimte gezocht voor fietsen.

Een ander belangrijk uitgangspunt van de ontwerpvisie is het beschermen van beeldbepalende elementen in het centrum, zoals historische panden, pleinen en straten. Hiervoor en voor de stalling van fietsen is nader onderzoek noodzakelijk. In dit bestemmingsplan zijn de resultaten van dit onderzoek niet meegenomen. Mocht blijken dat dit bestemmingsplan onvoldoende beschermend is en een gebouwde fietsenstalling wenselijk is dan zal dit in een aanvullend bestemmingsplan worden geregeld.

Parkeeronderzoek centrum Bodegraven

In 2001 heeft de gemeente Bodegraven in het centrum een parkeeronderzoek laten uitvoeren. Nu, enkele jaren later, is er veel veranderd in het centrum van Bodegraven, zowel qua omvang als functie. Hiermee is ook het parkeergedrag veranderd waardoor het beeld van 2001 niet meer actueel is. Om een goede centrumvisie te ontwikkelen is het noodzakelijk dat er een duidelijk beeld bestaat voor wat betreft het parkeren. Met behulp van een nieuw parkeeronderzoek is inzicht verkregen in de huidige parkeersituatie in het centrum van Bodegraven (ADVİN BV, Projectnummer NWM0902700, 1 maart 2010)

In het kader van het parkeeronderzoek is het centrum in een aantal deelgebieden onderscheiden. Deze zijn op navolgende afbeelding weergegeven. Tevens is hierop de blauwe zone in het centrum aangeduid.



Onderzoeksbied centrum Bodegraven en blauwe zone

Conclusies

De parkeercapaciteit in het centrum is, met uitzondering van cluster F, voldoende maar spreiding van parkeren heeft aandacht nodig. In cluster A, B, C, D, E en G is binnen acceptabele loopafstand voldoende parkeerruimte aanwezig. Uitbreiding van de blauwe zone is daarom niet nodig. De bezettingsgraad komt naast enkele piekmomenten niet boven de 90%.

Voor bewoners van het centrum van Bodegraven blijkt dat alleen in Cluster F de bezetting te hoog is. Het parkeeronderzoek laat op alle meetmomenten in cluster F een zeer hoge parkeerdruk zien. Met name de Nieuwstraat is een knelpunt. De parkeerdruk kan enigszins verklaard worden door de werkzaamheden in de Wilhelminastraat gedurende de parkeertelling. Dit neemt niet weg dat de parkeercapaciteit in cluster F krap is.

Ten noorden van de Oude Rijn is op het drukste moment nog voldoende vrije parkeerruimte beschikbaar om een eventuele piek in de parkeervraag op te vangen. De clusters ten zuiden van de Oude Rijn kennen op enkele specifieke momenten een zeer hoge bezettingsgraad met uitzondering van cluster F, wat altijd een hoge bezettingsgraad heeft.

Tijdens het onderzoek zijn op enkele locaties concentraties van fietsparkeren waarvoor voorzieningen geregeld kunnen worden. Verder staan de fietsen verspreid over het centrum.

Een volledige knip op de Brugstraat voor autoverkeer levert problemen op voor het parkeren in het centrum van Bodegraven. Er ontstaat onbalans in beschikbare parkeercapaciteit tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het centrum en zorgt voor een hogere omrijfactor. Met als gevolg dat vooral in het zuidelijk deel van het centrum meer zoekverkeer is. Echter biedt een (volledige) knip op de Brugstraat ook kansen om doorgaand verkeer te weren.

Het parkeeronderzoek laat geen grote concentraties zien van voertuigen van arbeidsmigranten (dinsdag 05.00 uur).

Aanbevelingen

Parkeercapaciteit

De beschikbare grote parkeerlocaties beter bewegwijzeren en aantrekkelijker maken voor met name bezoekers van het centrum van Bodegraven. Het zoekverkeer beperken door een duidelijke parkeerrouting in te stellen. Een simpel instrument om de bewoners meer inzicht te geven van de parkeermogelijkheden en routing in het centrum is communicatie via krant of folder. Hier lijkt met name kans te liggen om de parkeerbezetting in de parkeergarage te verhogen.

Inventariseren wat de toekomstplannen zijn van ProRail en de eigenaar van de parkeergarage. Of afspraken die gemaakt zijn met de Albert Heijn over de afmeting van de blauwe zone. Hiermee kan voorkomen worden dat de gemeente voor verassingen komt te staan, wanneer het parkeerbeleid bepaald wordt. Bijvoorbeeld de parkeergarage beschikt over een groot deel van de totaal beschikbare parkeercapaciteit in het centrum. Zaak is ook om dit beschikbaar te houden.

Uitgaande van een piekbezetting van maximaal 90% is in de clusters ten zuiden van de oude Rijn een tekort aan parkeerplaatsen. Hierbij wordt nu geen rekening gehouden met overloop naar andere clusters in verband met de loopafstanden, andere maatregelen om de parkeervraag te beïnvloeden en de autonome groei van de parkeervraag. Geadviseerd wordt een marge van circa 10% tot 15% extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit om druk op de openbare ruimte (foutparkeren) en parkeeroverlast in omliggende buurten, zoveel mogelijk te voorkomen.

Om een parkeerbezetting tijdens piekmomenten van maximaal 90% te bereiken moeten er in: cluster D 11 extra parkeerplaatsen aangelegd worden, in cluster E 11 extra parkeerplaatsen, cluster G 11 parkeerplaatsen en in cluster F 63 extra parkeerplaatsen. De verwachting is dat het werkelijke aantal eerder rond de 30 ligt. De parkeersituatie in cluster F is vertekend door een verstoorde verkeerscirculatie en werkzaamheden ten tijde van het parkeerdruk onderzoek. Om dit te staven is een vervolgmeting nodig nadat de werkzaamheden in het centrum voltooid zijn. Hierna kan ook het parkeerverbod in de Nieuwstraat tegen het licht gehouden worden aangezien het veelvuldig foutief parkeren in de Nieuwstraat nu gedoogd wordt.

In totaal gaat het dan om de aanleg van 63 parkeerplaatsen in de huidige situatie.

Reguleren kortparkeren en langparkeren

De parkeercapaciteit in de blauwe zone is voldoende en komt niet onder druk te staan tijdens piekmomenten. Om gebruik van bepaalde parkeerterreinen en parkeergarage te stimuleren kan in de blauwe zone differentiatie plaats vinden in parkeerduur. Eventueel kan de blauwe zone in de parkeergarage met dit doel zelfs worden opgeheven. Indien blijkt dat dit niet werkt kunnen andere dwingende maatregelen ingevoerd worden. Rekening moet worden gehouden met het feit, dat er afspraken zijn gemaakt met de Albert Heijn over de afmeting van de blauwe zone. Voor aanpassen van dit deel van het parkeerbeleid moet dus overleg worden gevoerd met de Albert Heijn. Het inkrimpen van de blauwe zone in de parkeergarage kan zorgen voor een betere benutting van het totale parkeercapaciteit in het centrum.

Verkeerscirculatie centrum

De verkeerscirculatie in het centrum en de parkeerverwijzing moet tegen het licht gehouden worden in relatie tot het aanbrengen van een (volledige) knip op de Brugweg. Een knip heeft met name gevolgen voor de balans in parkeercapaciteit tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het centrum. Mogelijk kan een verfijningslag in de studie naar mogelijkheden voor een knip (bijvoorbeeld instellen eenrichtingsverkeer) op de Brugstraat nog voordelen bieden.

Fietsparkeren

Op strategische locaties fietsvoorzieningen realiseren (fietsnietjes of klemmen). Bij voorzieningen met grote piekmomenten clusters realiseren. Tevens verspreid over het centrum goede stallingvoorzieningen voor fietsen realiseren. Het is aan te bevelen om alvast beschikbare ruimte voor uitbreiding van fietsparkeren te inventariseren en te reserveren om toekomstige vraag op te kunnen vangen.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen in het centrum dient extra parkeerruimte gecreëerd te worden. De te hanteren parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen en differentiatie naar parkeren in de openbare ruimte en op eigen terrein dient tegen het licht gehouden worden. Hierbij kan rekening gehouden worden met de intentie van de overheid om de bouwverordening uiteindelijk helemaal af te schaffen en dat zoveel mogelijk normen uit de bouwverordening naar het bestemmingsplan overgeheveld dienen te worden. Met betrekking tot parkeernormen wordt toegewerkt naar een constructie, waarbij de uitgangspunten in beleidsdocumenten worden opgenomen. Hiermee is flexibiliteit bij de implementatie mogelijk.

Verwerking in het bestemmingsplan

Afgezien van structureel groen, is de openbare ruimte overwegend bestemd ten behoeve van "Verkeer-Verblijf". Dit biedt flexibiliteit op het

moment dat herinrichtingsplannen bestaan voor het aanpassen c.q. toevoegen van parkeerruimte.

Bij ontheffingen en/of nieuwe toekomstige ontwikkelingen, waarvoor separate planologische procedures gevoerd zullen worden, zal dit parkeeronderzoek en eventueel hieruit voortkomende vervolgstudies als toetsingskader fungeren. Hierbij zal onder andere nagegaan worden of die plannen leiden tot een onevenredige parkeerdruk.

3.3.4. Actualisatie Verkeercirculatieplan 1997

Met het doortrekken van de Broekveldselaan enige jaren gelden is de oostelijke ringweg van Bodegraven gecompleteerd. Hierdoor is het verkeersbeeld in de bebouwde kom gewijzigd, met name ten aanzien van de rivierkruisende verkeersstromen. Vooraf aan het completeren van de oostelijke rondweg heeft de gemeente dan ook een Actualisatie Verkeercirculatie opgesteld (1997). Hoofddoelstelling van dit plan is om het centrum veilig, bereikbaar en leefbaar te maken. Met het doortrekken van de Broekveldselaan is een nieuwe spoor- en Rijnkruisende verbinding tot stand gekomen, die de Brugstraat ontlast. Hierdoor is het mogelijk het centrum autoluw te maken. Daarbij werden tevens aanvullende maatregelen noodzakelijk geacht om de doorgaande route door het centrum te ontmoedigen en om de gewijzigde stromen van het bestemmingsverkeer van het centrum veilig af te wikkelen.

Als basis voor het opstellen voor de actualisatie van het VCP zijn voor de relevante vervoerswijzen wensstructuren ontwikkeld. Een wensstructuur vertegenwoordigt het geheel van de meest gewenste structuur, de ideale routes voor die vervoerswijzen, uitgaande van het bestaande wegennet. Mogelijke hinder door ander verkeer wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. De routes voor elke vervoerswijze, gezien vanuit de verkeersdeelnemer, die door hen het meest gebruikt (willen) worden, vormen tezamen de wensstructuur. De wensstructuren zijn ontwikkeld voor de vervoerswijzen auto, vrachtauto, openbaar vervoer (bus), fiets en voetganger.

Per vervoerswijze zijn doelstellingen geformuleerd. Daarnaast is bekeken welke bestemmingen in Bodegraven het meest van belang zijn (winkelgebieden, station e.d.). Confrontatie per vervoerswijze laat zien op welke wegen (wegvakken) conflicten optreden tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer. In dergelijke gevallen is het niet zonder meer mogelijk de wens vanuit de ene vervoerswijze te realiseren en tegelijkertijd de wens vanuit de andere vervoerswijze.

Vervolgens is bezien op welke wijze de geconstateerde conflicten opgelost kunnen worden. Dit kan door middel van het wijzigen van routes of het minimaliseren van de optredende conflicten. Bij het opstellen van de oplossingsvarianten is daarbij nadrukkelijk rekening gehouden met de verkeercirculatie, het optredende ongevallenbeeld, de parkeersituatie (bezetting) en de mogelijke overlast op de omgeving in de vorm van

geluidhinder. Uit de voorgestelde verkeerscirculatie en de daaraan gerelateerde maatregelen vloeit als het ware de wegategorisering direct voort.

Op dit moment wordt een tussenevaluatie uitgevoerd voor welke wegen versneld een maximale snelheid van 30 km/uur dient te worden ingevoerd. Hierbij wordt tevens het uitvoeren van inrichtingsmaatregelen betrokken (herinrichting en verkeersremmende maatregelen).

Verwerking in het bestemmingsplan

De verschillende (ontsluitings)wegen zijn opgenomen binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Deze bestemming geeft voldoende flexibiliteit om te komen tot herinrichting van straatprofielen, indien noodzakelijk.

3.3.5. Beleids- en beheerplan groen 2009 - 2013

Het Beleids- en beheerplan groen 2009-2013 (d.d. 23 maart 2009) streeft meerdere doelen na en geeft op hoofdlijnen aan op welke wijze de gemeente Bodegraven met haar openbaar groen om wil gaan. Het gaat hierbij zowel om de ontwikkelingen van groenvoorzieningen als het duurzaam in stand houden van het groen.

Belangrijkste doelstelling is: het duurzaam (=garanderen van kwaliteit door de tijd heen) veiligstellen en ontwikkelen van kwalitatieve hoogwaardige groenstructuren en groenvoorzieningen met daarin passende functies en daarmee het bevorderen van een aantrekkelijke woon-, leef- en werkomgeving. Wanneer zich een uit- of inbreiding voordoet is de benodigde kwantitatieve kwaliteit middels richtlijnen vastgesteld binnen het beleidsplan.

De inrichtingsvisie en kaders die zijn geformuleerd bieden voldoende mogelijkheden om bij gebiedsgerichte ontwikkeling een herkenbare en gedifferentieerde groenstructuur te bewerkstelligen die goed aansluit bij de vastgestelde beheerniveaus. Een belangrijk onderdeel hierbij is het realiseren van structuren, passend bij de functie. Te onderscheiden zijn:

- Hoofdgroenstructuren
- Doorgaande fiets- en wandelpaden in het groen
- Natuurlijk groen met betekenis (park, ecologie, spelen en verblijven)
- Parels

Deze structuren zijn geen ontwerp, maar vormen het kader voor toekomstige ontwikkelingen. Dit betekent dat voorgestelde ingrepen niet allemaal tegelijk uitgevoerd zullen worden, maar dat wanneer de kans zich voordoet in de vorm van een herstructurering of planontwikkeling deze kans met beide handen moet worden aangegrepen.

Gekoppeld aan deze structuren is het type beplanting naar functie bepaald. Zo is er hierbij onderscheid tussen:

- Hoogwaardig ingerichte gebieden

- Cultureel ingerichte gebieden
- Natuurlijk ingerichte gebieden

Tezamen met de vastgestelde beheerniveaus bepalen deze factoren voor een belangrijk deel de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Een laatste speerpunt is het bomenbeleid. Bomen vormen veelal de dragers van de groenstructuur. Binnen de gemeente Bodegraven wordt er dan ook naar gestreefd om inhoud te geven aan een duurzaam bomenbeleid. Dit betekent dat bomen alleen op een plaats geplant worden waar ze over dermate gunstige omstandigheden beschikken dat ze groot kunnen worden. Het bomenbeleid is dan ook in de volgende principes samengevat:

- ‘boom voor boom’
- ‘de juiste boom op de juiste plaats’
- ‘bomen moeten oud kunnen worden’

Verwerking in het bestemmingsplan

Het groenstructuurplan is uitgangspunt geweest bij de afweging tussen de bestemmingen “Groen” en “Verkeer - Verblijfsgebied”. Binnen de bestemming “Groen” wordt terughoudend omgegaan met verhardingen, parkeervoorzieningen zijn bijvoorbeeld niet toegestaan. Andersom geldt dat binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” groen toegestaan is.

3.3.6. Archeologie

In 1992 is op Malta een Europees Verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valletta (kortweg: Malta). Doel van Malta is om bij ruimtelijke plannen meer en beter rekening te houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden en deze, waar mogelijk, beter te beschermen. Het Verdrag van Valletta is in 1998 geratificeerd en inmiddels als wijziging van de Monumentenwet (1988) geïmplementeerd via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die per 1 september 2007 van kracht is geworden. Dit betekent dat er niet meer in de “geest” van de wet moet worden gewerkt maar dat bij elke schop die de grond in gaat, gekeken moet worden of er sprake is van archeologische waarden en/of verwachtingen. Bij van rijkswege beschermde archeologische terreinen is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).

De ruime omgeving van Bodegraven is in vele opzichten archeologisch waardevol. Op grond van onderzoek elders wordt aangenomen dat de oeverwallen van de Oude Rijn al in de prehistorie bewoond waren. De noordgrens van het Romeinse Rijk (Limes) lag op de zuidoever van de Oude Rijn. In het gebied bestaat dus een hoge tot zeer hoge kans op het aantreffen van archeologische sporen vanuit de Romeinse tijd (Limes-zone).

1b Archeologie, Waarden

Zichtbaar in de kaart:

- ✓ Woonheuvel, redelijk tot grote kans op archeologische sporen



- ✓ Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd



- ✓ Terrein van zeer hoge archeologische waarde

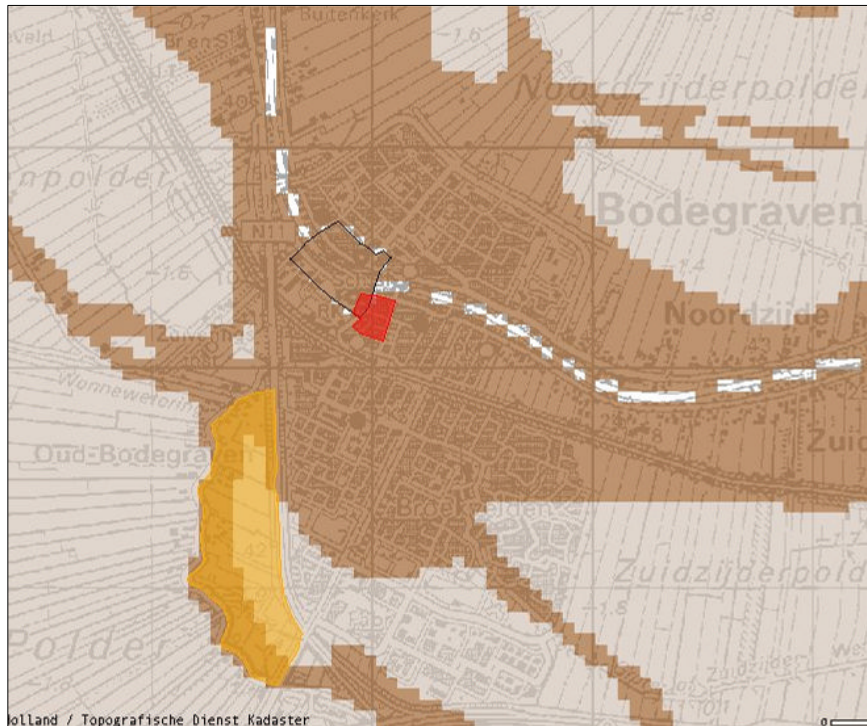


- ✓ Terrein van hoge archeologische waarde



- ✓ Trefkans / verwachting

- Zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)
- Zeer grote kans op archeologische sporen
- Redelijke tot grote kans op archeologische sporen
- Lage kans op archeologische sporen



Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, archeologische waarden

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland 2007

Het cultureel erfgoed van de provincie vormt een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Instandhouding hiervan draagt bij aan versterking van deze kwaliteit. Voorop staat daarbij de inpassing en het gebruiken van cultureel erfgoed als uitgangspunt bij planvorming en ontwerp voor ruimtelijke plannen. De provincie kiest hierbij voor een integrale en gebiedsgerichte benadering en een selectief beleid, waarmee zowel het cultuurhistorisch belang als de ruimtelijke kwaliteit wordt gediend. Daarom heeft de provincie Zuid-Holland cultuurhistorische kenmerken en waarden op kaart gezet. Daarbij zijn archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige gegevens op hoofdlijnen weergegeven (Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland 2007). Afhankelijk van de toegekende waarde is bescherming noodzakelijk.

In het plangebied is sprake van één beschermd terrein van zeer hoge archeologische waarde. Het betreft hier het “Castellum van Bodegraven”. Verder geldt een trefkans/verwachtingswaarde van “zeer grote kans op archeologische sporen” en “zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)”.

Ter bescherming en beheer van archeologische waarden zoals beschermde archeologische monumenten en terreinen met archeologische waarden volgens de Archeologische Monumentenkaart

en/of de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland dienen bestemmingsplannen volgens de provinciale nota "Regels voor Ruimte" een juridische regeling te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot versterking van het bodemarchief. In deze regeling dient aandacht te worden besteed aan de rol van het bevoegd gezag.

Archeologische verwachtingskaart gemeente Bodegraven

De gemeente Bodegraven heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente laten vervaardigen (RAAP Archeologisch Adviesbureau, RAAP-rapport 1160, eindversie 20-03 - 2006). Deze kaart biedt beter dan de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur een detailniveau op gemeentelijk niveau. Dit biedt de gemeente een instrument om meer welafgewogen beleidsbeslissingen te nemen. Door het opstellen van een gedetailleerde archeologische verwachtingskaart met daaraan gekoppeld de mate van versterking van het gebied, kunnen gericht advies voor de omgang met bekende en te verwachten archeologische waarden geformuleerd worden. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart kan dienen als leidraad voor toekomstige inrichtingsplannen waarbij behoud van de cultuurhistorische waarden een eerste uitgangspunt is, maar waarmee tevens duidelijk gemaakt kan worden dat dergelijke waarden als een belangrijke inspiratiebron gebruikt kunnen worden. Daarnaast kan de verwachtings- en beleidsadvieskaart als uitgangspunt dienen voor het naar het publiek uitdragen van het archeologisch potentieel van de gemeente om daarmee het draagvlak voor het cultuurhistorisch onderzoek te vergroten. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart verschaft een vlakdekkend inzicht in de verschillende archeologische waarden en verwachtingen in de gemeente, in combinatie met de (paleo)landschappelijke context hiervan.

De gemeente Bodegraven ligt ten noorden van de A12 tussen Alphen aan den Rijn en Woerden. Het totale oppervlak van de gemeente bedraagt circa 3900 ha. Het landschap in de omgeving van Bodegraven is voor een groot deel gevormd door de Oude Rijn. Het centrum van Bodegraven bevindt zich op de stroomgordel van de Oude Rijn, die vanaf 3500 voor tot 1122 na Chr. actief was in het onderzoeksgebied. Uit het bureauonderzoek blijkt dat de gemeente met name rijk is aan resten uit de Romeinse tijd. In deze periode lag ter hoogte van de Oud Bodegraafseweg waarschijnlijk een klein *castellum* of een wachtpost. Naast de Romeinse tijd zijn bewoningssporen uit de IJzertijd en de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd bekend. Eén losse vondst dient in de Bronstijd gedateerd te worden.



Gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart

Voor de ligging van archeologische vindplaatsen geldt dat deze sterk is gerelateerd aan het natuurlijke landschap waarin deze zich bevinden (m.u.v. bewoning in de Nieuwe tijd). Om uitspraken te kunnen doen over de archeologische verwachting, vormt de analyse van het (paleo)landschap daarom een belangrijk uitgangspunt. De samengestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is gebaseerd op de in het gebied aanwezige archeologische waarden en de interpretatie van het AHN. Op de kaart is per afzetting aangegeven wat de archeologische verwachting is en uit welke periode bewoningssporen kunnen worden verwacht. Op de verwachtingskaart zijn de bekende verstoringsgegevens toegevoegd om zo de archeologische potentie van verschillende zones weer te geven. Aan de verschillende zones zijn beleidsadviezen gekoppeld.

Gebieden met een hoge én/ of middelmatige archeologisch verwachting zijn de stroomgordel van de Oude Rijn, de verlande Rijn-meander in de Weijpoortse Polder, de zones nabij veenontwaterings- en crevassegeultjes, de afzettingen van de Blokland-Snelrewaard geul in het zuidoosten van het onderzoeksgebied en ontginningsassen en zones waar historische bebouwing wordt verwacht. Een zone met een lage archeologische verwachting is het komgebied van de Oude Rijn. Binnen de bebouwde kom is de archeologische potentie naar beneden bijgesteld. Veel archeologische waarden zijn hier verstoord als gevolg van recente bebouwing en grondgebruik (in de 19^e en 20^e eeuw). Ook op de percelen die in het kader van kleiwinning geheel of gedeeltelijk zijn afgegraven, is de archeologische potentie naar beneden bijgesteld.

In zones met een hoge archeologische verwachting wordt de hoogste dichtheid aan archeologische vindplaatsen (met name nederzettingsterreinen) verwacht. In zones met een middelmatige archeologische verwachting worden archeologische vindplaatsen verwacht, maar in een lagere dichtheid dan in de zones met een hoge archeologische verwachting. Tenslotte wordt in zones met een lage archeologische de vermoedelijke dichtheid aan vindplaatsen laag geacht. In algemene zin wordt gesteld dat, indien de uitvoering van bodemingrepen niet vermeden kan worden, het de voorkeur heeft deze zoveel mogelijk plaats te laten vinden in zones met een lage archeologische verwachting. Ten aanzien van de zones met een hoge of middelmatige archeologische verwachting, terreinen van hoge archeologische waarde en archeologische vindplaatsen is het uitgangspunt om het archeologisch erfgoed *in situ* te beschermen. Behoud in de huidige staat is dus gewenst.

Aangezien in veel zones het archeologisch relevante niveau direct onder de bouwvoor wordt verwacht, dient bij bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (30 à 40 cm -mv) in de vroegste fase van de planvorming een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een waarderend archeologisch onderzoek (waardering in de vorm van booronderzoek én/of proefsleuven). Dergelijk vervolgonderzoek is noodzakelijk teneinde de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, omvang, diepteligging en datering van de archeologische resten te kunnen vaststellen. Op basis van het waarderend archeologisch onderzoek is besluitname mogelijk over het vervolgtraject. In deze zones dient tevens gestreefd te worden naar een extensieve vorm van agrarisch landgebruik en naar natuurinrichting zonder bodemingrepen. Voor de zones waar zich in de diepere ondergrond stroomgordels bevinden, geldt dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd wanneer de ingrepen dieper reiken dan 0,5 m boven het (potentiële) archeologische niveau (de top van de stroomgordel-afzettingen). Voor gebieden met een lage archeologische verwachting gelden in principe geen restricties ten aanzien van planvorming.

Verwerking in het bestemmingsplan

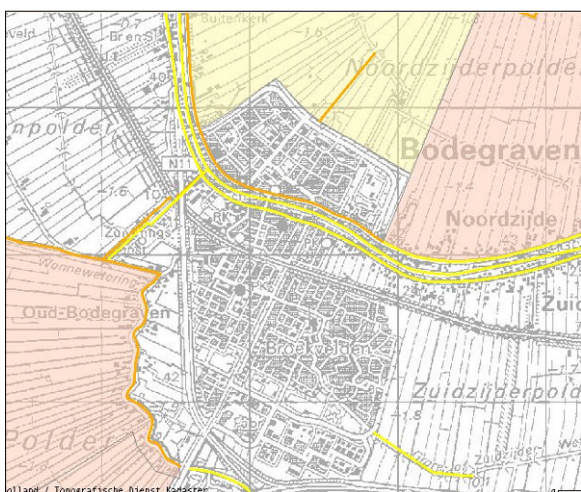
Op basis van de provinciale en gemeentelijke archeologische (verwachtings)kaarten zijn in het bestemmingsplan in totaal 3 dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen, afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde (zeer hoog, hoog en middelhoge) van de betreffende gronden. Het verschil tussen de dubbelbestemmingen zit in de oppervlakte die wordt vrijgesteld van de plicht tot archeologisch onderzoek alvorens op de gronden gebouwd mag worden.

3.3.7. Cultuurhistorie

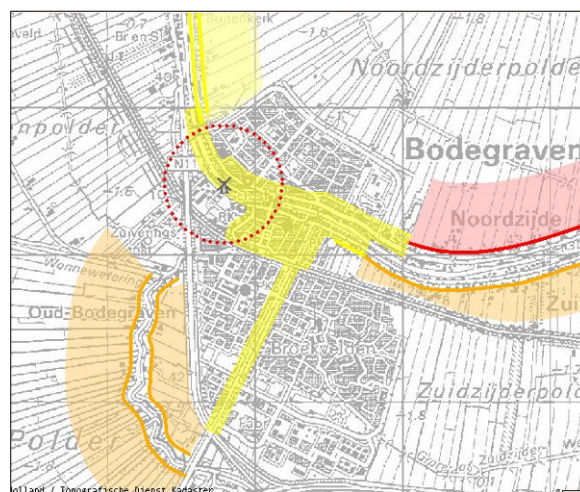
Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt kent Bodegraven waardevolle plekken en gebieden. Hierbij gaat het om de occupatiepatronen en bebouwing in het gebied die naar voren komen in monumentale gebouwen (boerderijen en watergebonden industrie) en molenbiotopen. Landschappelijk gezien gaat het om de verkavelingspatronen en het behoud van de relatie met de grote landschappelijke eenheden om het plangebied die gekenmerkt worden door de openheid. Het gaat vooral om veenweidegebied dat in gebruik is voor de grondgebonden veehouderij.

Landschappelijke waardenkaart provincie Zuid-Holland

Op de landschappelijke waardenkaart van de provincie Zuid-Holland hebben de Buitenkerk, Kerkstraat, Noordstraat en Noordzijde (binnen de kern) de aanduiding “Historisch-landschappelijke lijn van hoge waarde”. De Oude Rijn / Rijnkade en Dammekant, Overtocht, Wilhelminastraat en Zuidzijde (binnen de kern) zijn aangeduid als “Historisch-landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde”.



Cultuurhistorische Hoofdstructuur, landschappelijke waarden



Cultuurhistorische Hoofdstructuur, nederzettingen waarden

De zones langs de Oude Rijn en de Emmakade zijn op de nederzettingen waardenkaart aangeduid als “Nederzettingen kern: redelijk hoge waarde”. Dit betekent dat:

- bebouwingstructuur (huispercelen, rooilijnen, weg- en perceelsloten, evt. bruggetjes) is intact;
- de historische bebouwing is duidelijk minder gaaf dan bij bovenliggende categorieën;
- op meerdere plaatsen is nieuwbouw verschenen, voornamelijk ter vervanging van de bestaande bebouwing.

De in de CHS genoemde nederzettingen met bijzondere waarden, worden in de gemeentelijke welstandsnota (extra) beschermd. Deze gebieden vormen in de gebiedsgerichte criteria gezamenlijk het gebied 'Lintbebouwing bijzondere waarden', waarvoor extra criteria gelden ter herstel, bescherming en ontwikkeling van de aanwezige kwaliteiten. In onderhavig bestemmingsplan zijn dan ook geen (extra) beschermende maatregelen noodzakelijk.

Monumenten

Binnen de grenzen van de gemeente Bodegraven ligt een groot aantal monumenten, zowel op rijksniveau als op gemeentelijk niveau. Deze panden kennen een bescherming op basis van de monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft het de volgende monumenten:

Rijksmonumenten

| Naam en adres | Oorspronkelijke functie | Rijksnummer |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Burgemeester Le coultrestraat 3 | Kaaspakhuis | 511296 |
| Julianastraat 30 | Kaaspakhuis | 511297 |
| Kerkstraat 132 | Kaaspakhuis | 511298 |
| Noordzijde 14 | Boerderij Heining en Dam | 9755 |
| Oude Markt 1 | Kerk | 9751 |
| Oude Markt 1 | Kerktoeren | 9752 |
| Overtocht 45 | Molen De Arkduif | 9761 |
| Zuidzijde 27 | Boerderij Zomerlust | 9758 |
| Zuidzijde 50 | Boerderij | 9760 |

Gemeentelijke monumenten

| Naam en adres | Oorspronkelijke functie |
|-----------------------|---------------------------------|
| Brugstraat 1 | Apotheek |
| bij Brugstraat 1 | Werkplaats/Laboratoriumapotheek |
| Buitenkerk 30 | Boerderij |
| Emmakade 5 | Woonhuis |
| Emmakade 6 | Woonhuis |
| Emmakade 7 | Woonhuis |
| Emmakade 8 | Woonhuis |
| Emmakade 9 | Woonhuis |
| Kerkstraat 46 | Woonhuis |
| Koningstraat 18 | Kaaspakhuis |
| Korte Nieuwstraat 3 | Woonhuis |
| Nieuwstraat 29a | Kaaspakhuis |
| Noordstraat 1 | Woonhuis |
| Noordstraat 2 | Kerk |
| Noordstraat 49; | De Phoenix Olieslagerij |
| Overtocht 18 | kerk |
| Rond de Watertoren 9a | Watertoren |
| Spoorstraat 19 | Woonhuis |
| Spoorstraat 39 | Geschakelde Woning |
| Spoorstraat 41 | Geschakelde Woning |
| Spoorstraat 43 | Geschakelde Woning |
| Spoorstraat 45 | Geschakelde Woning |

Monumenten Inventarisatieplan (M.I.P.)

De rijksmonumenten hebben betrekking op gebouwen die zijn gerealiseerd in de periode voor 1850. In 1986 begonnen de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, provincies en gemeenten met de inventarisatie van waardevolle gebouwen uit de periode 1850 - 1940, de zogenaamde Jongere Bouwkunst. Dit betreft het zogenaamde Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Een deel van deze objecten zal via het Monumenten Selectie Project (MSP) uiteindelijk worden uitverkoren als beschermd rijksmonument.

Een lijst van gebouwen en bouwwerken binnen het plangebied, die in het kader van het M.I.P. zijn geïnventariseerd, is in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen.

Verwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft overwegend een conserverende werking. Daarbij is in de bestemmingen ten behoeve van woonfuncties een onderscheidt gemaakt tussen o.a. "Wonen – 1" en "Wonen – 2". De gebieden bestemd als "Wonen – 1" zijn reguliere woongebieden, waarin op standaard wijze omgegaan kan worden met bijvoorbeeld de aanduiding bijgebouwen. In de bestemming "Wonen – 2" zijn de oude linten opgenomen. Belangrijk is om de doorzichten naar het buitengebied

te behouden. Door middel van de aanduiding “bijgebouwen” wordt ervoor gezorgd dat bebouwing grotendeels los van het naastgelegen perceel wordt gehouden.

Rondom molen De Arkduif (rijksmonument) is de zogenaamde molenbiotoop aangeduid. Binnen deze zone gelden, ten behoeve van de windvang en belevingswaarde van molens, een beperking ten aanzien van bouwhoogten (zie ook hoofdstuk 5.7).

De waarde van de aanwezige monumenten (op zichzelf staand en in verband met aanbouwen) worden reeds door middel van de Monumentenwet voldoende beschermd, M.I.P.-panden kennen geen specifiek beschermingsregime. Door deze gebouwen en bouwwerken aan te duiden (“cultuurhistorische waarde”) wordt ook de bouw van vrijstaande bijgebouwen op het perceel van het monument nader getoetst. Tevens wordt aan deze aanduiding een sloopvergunning stelsel, dat met name dienst doet als bescherming van karakteristieke bebouwing dat (nog) niet als monument is aangewezen.

In het kader van de wijzigingsbevoegdheden is tevens in de criteria opgenomen dat bij, een voorgenomen wijziging, ook getoetst moeten worden of hiermee de waarde van een in de directe omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven.

3.3.8. Ruimtelijk beleid voor kamerbewoning / logies

De laatste jaren wordt de gemeente Bodegraven steeds meer geconfronteerd met kamerbewoning en logies, vooral in de vorm van huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast is behoefte aan kamerbewoning bij studenten en jonge starters op de arbeidsmarkt.

Voor een aantal gevallen is in het verleden reeds een toestemming c.q. ontheffing verleend in de vorm van een gebruiksvergunning of een vrijstelling van het bestemmingsplan. Voor deze gevallen is een nadere aanduiding “kamerverhuur” op de plankaart opgenomen. Binnen deze aanduiding mag kamerverhuur plaatsvinden. Om de leefbaarheid van de bewoners te garanderen en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving te waarborgen is binnen de betreffende aanduiding het maximaal aantal bewoners van het pand opgenomen.

Daarnaast is een ontheffingsregeling opgenomen voor nieuwe gevallen van kamerverhuur. Daarbij worden aantal voorwaarden gesteld ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zo dient kamerverhuur uitsluitend op de verdieping(en) plaats te vinden, moet er een minimale gebruiksoppervlakte per kamerbewoner aanwezig zijn, dient er voldoende parkeergelegenheid in de (directe) omgeving aanwezig te zijn en zal de privacy van omwonenden gegarandeerd moeten worden. Wat betreft dit laatste punt kan daarom de ontheffing worden geweigerd indien de ontsluiting van het pand niet via de voorkant

of zijkant verloopt en door de ontsluiting (via de achterzijde van andere woningen) een ontoelaatbare inbreuk wordt gepleegd op het woongenot van anderen.

Verwerking in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden de bestaande legale situaties met een specifieke aanduiding opgenomen. Hierbij is tevens het totaal aantal maximum bewoners per pand aangeduid. Dit aantal wordt vastgelegd om hiermee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor de omgeving te kunnen waarborgen. Nieuwe locaties voor kamerverhuur of logies zijn uitsluitend toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk, zodat ook voor de nieuwe locaties een aanduiding wordt opgenomen op de verbeelding. Via ontheffing is het mogelijk om af te wijken van het op de verbeelding aangeduide maximaal aantal bewoners.

3.3.9. Beleidsregels antennemasten

In het kader van de wijziging van de Woningwet inzake GSM- antennes d.d. 15 augustus 2002 heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. Met het vergunningvrij worden van bepaalde antenne-installaties is regeling hiervan in een bestemmingsplan niet langer nodig. Antenne-installaties tot 5 meter zijn immers vergunningvrij. Met verandering van de wet- en regelgeving zijn er nu voldoende mogelijkheden ontstaan om antenne-installaties toe te staan, zodat operators voor een dekkend netwerk kunnen zorgen. Er is daarom niet gekozen voor het opstellen van een paraplubestemmingsplan.

Verwerking in het bestemmingsplan

De gemeente geeft de voorkeur aan het plaatsen van alleen de vergunningvrije masten. Er kan echter toch een noodzaak bestaan om een vrijstaande antennemast te moeten plaatsen als blijkt dat onvoldoende dekking wordt bereikt binnen de vergunningvrije mogelijkheden. Dit acht de gemeente echter zodanig incidenteel, dat het bestemmingsplan hiervoor geen regeling bevat. Indien een vrijstaande antennemast noodzakelijk blijkt, dan zal dit plaatsvinden door middel van een eigen planologische procedure.

3.3.10. Nota Horecabeleid 2008

De gemeente Bodegraven heeft recentelijk een Nota Horecabeleid opgesteld. Aanleiding voor de nota is de behoefte bij de gemeente en verschillende andere partijen aan eenduidigheid en duidelijkheid voor wat betreft de horeca. In dat verband is beoogd om in een integraal horecabeleid aandacht te besteden aan diverse horecafacetten die binnen de gemeente Bodegraven aan de orde zijn. Daarnaast is getracht om op integrale wijze eenduidigheid en duidelijkheid te verschaffen voor wat betreft de horeca in de gemeente Bodegraven. Voorts is het uitgangspunt bij het opstellen van dit integrale horecabeleid geweest dat de gemeente Bodegraven een horecavriendelijke gemeente is. In de nota

worden voorwaarden gesteld ten aanzien van o.a. terrassen en handhaving. Verder wordt in samenwerking met de Voedsel- en Warenautoriteit (VWA) en de horecaondernemers gewerkt aan het actualiseren van het horecavergunningen bestand. In de Nota Horecabeleid ontbreken ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan.

Verwerking in het bestemmingsplan

Navolgend is aangegeven op welke wijze met horeca omgegaan wordt binnen het bestemmingsplan. In het centrumgebied zijn bestaande horecagelegenheden door middel van een aanduiding toegestaan. Hierbij geldt dat bestaande horecacategorie-3 horecagelegenheden specifiek zijn aangeduid. Binnen deze horecacategorie zijn ook categorie -1 en -2 gelegenheden direct toegestaan. Andersom geldt dat binnen horecacategorie -1 en -2 gelegenheden, de categorie-3 gelegenheden niet direct zijn toegestaan.

Nieuwe horecagelegenheden danwel het ter plaatse mogelijk maken van een hogere horecacategorie is alleen via een wijzigingsbevoegdheid toegestaan.

Buiten het centrumgebied zijn bestaande horecagelegenheden als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Ook binnen deze bestemming zijn horecacategorie 1 en -2 rechtstreeks toegestaan en horecacategorie 3 via een wijzigingsbevoegdheid. Binnen de bestemming Horeca zal terughoudender met een omzetting naar een hogere horecacategorie worden omgesprongen, aangezien de horecagelegenheden meer in een woonomgeving zijn gelegen.

In het bestemmingsplan zijn terrassen toegestaan binnen de bestemmingen waarbinnen horecabedrijven zijn toegestaan, te weten de bestemming Horeca en de bestemming Centrum. Daarnaast zijn in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied terrassen toegestaan. Hiermee wordt beoogd dat het bestemmingsplan niet in de weg staat aan het verlenen van een terrasvergunning. In het kader van de toetsing van de terrasvergunning zullen zaken als omvang, verkeersveiligheid en overlast worden afgewogen.

3.3.11. Stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit

De kaders van de stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit zijn door de raad vastgesteld op 17 december 2009. De stedenbouwkundige visie geeft op hoofdlijnen de uitgangspunten voor de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van Bodegraven aan en is vooral strategisch van aard. De visie bepaalt de identiteit van Bodegraven en legt deze vast door deze identiteit om te zetten in beleidskaders waarmee toekomstige ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Het doel is een kwaliteitslag te maken zodat toekomstige ontwikkelingen ook structureel een bijdrage leveren aan het versterken van de Bodegraafse kernkwaliteit als compacte kern aan de Oude Rijn.

De doelstelling van de visie is tweeledig en luidt als volgt:

- de visie geeft richting aan de verbetering om nieuwe initiatieven op ruimtelijke inpasbaarheid te toetsen;
- de visie geeft een duidelijke beschrijving van de ruimtelijke kwaliteiten van Bodegraven en hoe deze kwaliteiten om te zetten in kansen om Bodegraven duurzaam te verbeteren en ontwikkelen.

De visie vormt een ruimtelijk wensbeeld voor de langere termijn. Dit houdt in, dat het ook elementen bevat, die op de korte termijn niet realistisch lijken. Het doel is om de ruimtelijke ontwikkelingen (groen, blauw, grijs en rood) te richten op de gewenste beeldkwaliteit en om bij de betrokkenen de manier van kijken naar het gebied beter te ontwikkelen. De benoemde thema's geven de essentie van de ruimtelijke typologie van het gebied. Het zijn de 'maatstaven' voor toekomstige initiatieven.

De stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit is een document dat aangeeft welke ruimtelijke kwaliteit bereikt kan worden. Het is geen plan van aanpak voor feitelijke ontwikkelingsprocessen. Ook de regierol van de gemeente, goed opdrachtgeverschap, architectenkeuze en welstandstoezicht, vormen geen onderdeel van deze visie. De visie bevat beleidsuitspraken en uitgangspunten voor de verschillende deelgebieden van Bodegraven aan, die van belang zijn bij nieuwe ontwikkelingen in Bodegraven. Het is dan ook wenselijk dat de stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit onderdeel vormt van de toelichting van (toekomstige) bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan legt de gebruiksmogelijkheden voor gronden en gebouwen vast. De stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit geeft invulling aan de wijze waarop van deze gebruiks- en bouw mogelijkheden gebruik kan worden gemaakt. Het is wenselijk om de richtlijnen te vertalen in de regels van (toekomstige) bestemmingsplannen en een aantal essentiële uitgangspunten te formuleren en deze concreet op de verbeelding te vertalen. Per deelgebied moet worden aangegeven om welke uitgangspunten het gaat. De toelichting van het bestemmingsplan heeft weliswaar geen directe juridische werking, maar geeft wel een belangrijke onderbouwing van het ruimtelijk beleid van de Bodegraven en kan richting geven bij medewerking aan verzoeken die niet in het bestemmingsplan passen.

Alle bouw- en ontwikkelinitiatieven in Bodegraven worden getoetst aan de welstandsnota. Afhankelijk van de omvang en aard van het initiatief kunnen ze aan de welstandcommissie worden voorgelegd. In de welstandsnota worden criteria opgesomd om bouwinitiatieven te kunnen toetsen aan 'redelijke eisen van welstand'. De gemeente zal de richtlijnen uit de stedenbouwkundige visie vertalen in de welstandsnota. In de welstandsnota kan daarmee de identiteit van Bodegraven met betrekking tot materiaal en kleurgebruik worden vastgelegd, zodat de welstandscommissie hieraan kan toetsen.

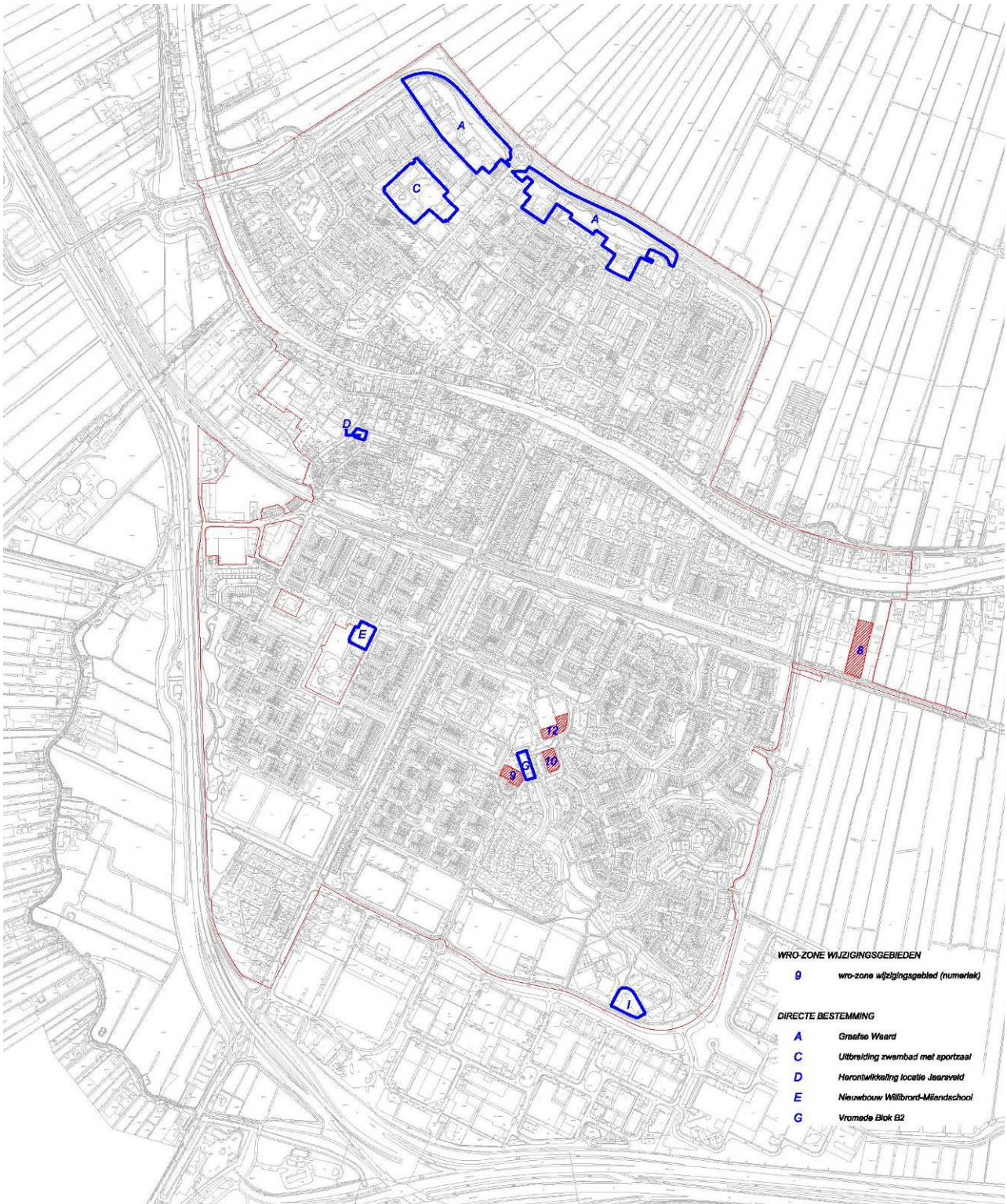
Door het vertalen van onderdelen van de stedenbouwkundig visie met beeldkwaliteit in de welstandsnota en vooral in bestemmingsplannen krijgen de beleidsuitspraken en uitgangspunten ook een normatief karakter. Dat betekent dat via uitvoeringsbesluiten zoals bijvoorbeeld een bouwvergunning of projectbesluit de stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit ook initiatiefnemers van ruimtelijke plannen bindt. In bijgaande tabel is een overzicht van de belangrijkste punten van de stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit weergegeven.

| <i>Groene verbindingen</i> | |
|---|--|
| Doelstellingen | Beeldkwaliteit |
| <ul style="list-style-type: none"> de aanwezige (robuuste) groenstructuren in en direct rondom Bodegraven aan elkaar koppelen de groenstructuren bieden ruimte aan recreatieve netwerken (bijv. 'ommetjes') en stedenbouwkundige ontwikkelingen en cultuurhistorie de samenhang met water versterken | <ul style="list-style-type: none"> de uitgangspunten voor de zgn. 'snelwegzone' zijn met name gericht op de versterking van de ruimtelijke samenhang tussen de diverse deelprojecten (herstructurering Broekvelden, Bodegraven Oost, etc.) en de omgeving (Reeuwijkse plassen, het dorp en Groene Hart) bebouwing oriënteren naar het landschap en de snelwegen bebouwingsaccenten met name bij belangrijke infrastructuren om zo de oriëntatie te verbeteren en te versterken (aandacht voor architectuur, groen, bezonning e.d.) overige bebouwing moet aansluiten bij de dorpse uitstraling (maat en schaal) opheffen barrières voor langzaam verkeer eenheid en samenhang in kleur, materialisatie en beplanting |
| <i>Water en weteringen</i> | |
| Doelstellingen | Beeldkwaliteit |
| <ul style="list-style-type: none"> versterken van het openbaar karakter van het aanwezige water het water verlevendigen relatie water en bebouwing versterken ophalen van oude waterstructuren | <ul style="list-style-type: none"> bescherming cultuurhistorie geen achterkantsituaties naar het water maar voorkantsituaties handhaven open zones lint - Oude Rijn meer opvaarten en groen langs de Oude Rijn variatie in hoogtes en kappen, zodat een evenwichtig gevelbeeld ontstaat (maximale goothoogte en bouwlagen) kapvorming/dakhelling/nokrichting wisselende rooilijn en afstand tussen de woningen wijziging van (agrarische) bedrijvigheid naar wonen meer openbare plekken (bijv. terrassen) en aanlegplaatsen langs de Oude Rijn (daar waar mogelijk) verticale gevelindeling en eenheid in kleur, materialisatie en beplanting |
| <i>Sterke straatprofielen</i> | |
| Doelstellingen | Beeldkwaliteit |
| <ul style="list-style-type: none"> onderscheid in verschillende profielen aanbrengen en eigen karakter meegeven continuïteit in straatmeubilair, beplanting, verlichting, etc. parkeren in samenhang met groen inzetten (doorgaand karakter groen en/of verkeerstructuur) op | <ul style="list-style-type: none"> bescherming cultuurhistorie creëren van samenhang tussen straatprofiel en bebouwing water-, bebouwing- en/of groenstructuren zoveel mogelijk doortrekken afstemmen kleur, materialisatie en beplanting <p>Willem de Zwijgerstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Voor de Willem de Zwijgerstraat inzetten op laanwerking kruising Willem de Zwijgerstraat/Burgemeester Kremerweg vormt de noordelijke entree van Bodegraven toestaan van hogere bouwhoogtes en bebouwingsaccenten |

| | |
|--|--|
| de drie belangrijke straten, namelijk. Goudseweg, Willem de Zwijgerstraat en Oud Bodegraafseweg | <ul style="list-style-type: none"> • functiewijziging van bedrijven naar wonen • afstand bebouwing tot de weg <p>Goudseweg</p> <ul style="list-style-type: none"> • inzetten in met name het versterken van het straatprofiel • afstand bebouwing tot het straatprofiel • accenten incidenteel mogelijk met name aansluiting met N11(entree) <p>Oud Bodegraafseweg</p> <ul style="list-style-type: none"> • variatie in hoogtes en kappen, zodat een evenwichtig gevelbeeld ontstaat (maximale goothoogte en bouwlagen) • kapvorming/dakhelling/nokrichting • afstand bebouwing tot het straatprofiel |
| <i>Variatie in hoogte en volume</i> | |
| Doelstellingen | Beeldkwaliteit |
| <ul style="list-style-type: none"> • 'hogere bebouwing' inzetten als accent t.b.v. de oriëntatie in het dorp of langs de randen van het dorp • eventuele 'hogere bebouwing' dient het historische karakter van Bodegraven te respecteren en te versterken | <ul style="list-style-type: none"> • inzetten op identiteit (kleinschalig en overzichtelijk met wonen en werken in het Groene Hart) • bebouwingsaccenten zijn mogelijk, mits als versterking van de belangrijke (historische) structuren • 'hogere bebouwing' langs de randen van de N11 en A12 selectief mogelijk • extra eisen aan hogere bebouwing (architectuur, parkeren, impact, bezonning, e.d.) en inzetten op hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en diverse woonmilieus |
| <i>Kwaliteit van het centrum</i> | |
| Doelstellingen | Beeldkwaliteit |
| <ul style="list-style-type: none"> • de Romeinse Limes bij ontwikkelingen in het centrum betrekken • versterken van de as Raadhuisplein-Station • de hoofdentrees (Willem de Zwijgerstraat en Goudseweg) versterken • 'doortrekken' van het karakter van de Oud Bodegraafseweg tot aan het centrum • 'wonen en werken aan het water' door meervoudig ruimtegebruik en de oude verkavelingstructuur van de Spoorstraat en Nieuwstraat oppakken bij nieuwe ontwikkelingen • inzetten in een Groene Scheg | <ul style="list-style-type: none"> • bescherming cultuurhistorie • mening van functies (met name kernwinkelgebied) • afbakening centrum en kernwinkelgebied • onderscheid landschappelijke lijnen (dragere en geledingen) in groenen waterstructuren • relaties leggen tussen de verschillende verblijfsgebieden (met name de pleinen) in het centrum • de samenhang, het continue profiel en afstemming van het kleur- en materiaalgebruik in het centrum versterken • openbare ruimte (parkeren, plein) • onderscheid tussen centrum en kernwinkelgebied verkleinen <p>Verdere uitwerking en verdieping vindt plaats in o.a. de centrumvisie</p> |

Verwerking in het bestemmingsplan

Zoals gezegd is de stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit geen plan van aanpak voor feitelijke ontwikkelingsprocessen. Voor onderdelen uit de visie is een nadere uitwerking noodzakelijk en/of valt de te verwachten realisatie buiten de planperiode van dit bestemmingsplan. Vandaar dat in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn opgenomen, welke een zijn gebaseerd op deze visie.



Overzicht ontwikkelingslocaties

4. ONTWIKKELINGEN

4.1. Algemeen

Over een lange periode worden, voortkomend uit het hiervoor genoemd beleid, in de gemeente Bodegraven vele gebiedsgerichte projecten uitgevoerd. Een aantal daarvan wordt op dit moment gerealiseerd, anderen zijn nog in de ontwikkelingsfase, zoals de herstructurering van de Graafse Waard en Vromade. De diverse plannen bieden de uitgelezen kans om de verschillende knelpunten in de ruimtelijke structuur op te lossen.

Binnen dit bestemmingsplan wordt een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt met een directe bestemming danwel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid geeft een meer kwalitatieve omschrijving van de randvoorwaarden waaraan het feitelijk wijzigingsplan moet voldoen. Het direct omzetten naar de beoogde bestemming is namelijk niet mogelijk omdat nog voldaan moet worden aan wettelijke (onderzoeks)verplichtingen waaruit blijkt dat het bijvoorbeeld ook vanuit milieutechnisch oogpunt haalbaar is.

Alleen de locaties waar voldoende duidelijk is op welke wijze de nieuwe invulling dient plaats te vinden, zijn vooralsnog in het bestemmingsplan opgenomen. Wanneer nog onvoldoende duidelijk was op welke wijze een locatie ingevuld zou moeten worden, zal voor een dergelijke locatie te zijner tijd een zelfstandige procedure doorlopen worden om de nieuwe functies en/of bebouwing mogelijk te maken. De locaties zijn op nevenstaande afbeelding weergegeven.

De ontwikkelingen die direct zijn bestemd betreffen:

- Graafse Waard (locatie A)
- Uitbreiding zwembad met sportzaal (locatie C)
- Herontwikkeling locatie Jaarsveld (locatie D)
- Nieuwbouw Willibrord-Milandschool (locatie E)
- Vromade blokken B2 (locatie G)
- Uitbreiding Siloah, locatie Broekveldselaan (locatie I)

Daarnaast is ook een aantal ontwikkelingen opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid:

- Zuidzijde 58 (wijzigingsgebied 8)
- Vromade blok A1, A2 en B1 (wijzigingsgebieden 9, 10 en 12)

Naar aanleiding van binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is er voor gekozen een tweetal ontwikkeling (wijzigingsbevoegdheden) niet meer op te nemen in onderhavig bestemmingsplan, te weten de uitbreiding van zorgcentrum de Vijverhof en de herontwikkeling van de locatie Van den Oudenrijn.

Ondanks dat een aantal ontwikkelingen “wegvalt” uit het bestemmingsplan, is er voor gekozen geen omnummering van de ontwikkelingslocaties ten plaats te laten vinden opzichte van het ontwerpbestemmingplan. Hiermee wordt mogelijke verwarring die kan ontstaan bij een nieuwe nummering voorkomen.

4.2. Herstructurering Noordrand (Graafse Waard)



Ligging ontwikkelingslocatie

Voor de noordrand is een herstructureringsplan opgesteld en wordt een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 gevoerd. Bij deze herstructurering wordt een tweetal doelen nagestreefd. Ten eerste is het beleid van de gemeente Bodegraven erop gericht om toekomstige achteruitgang in haar woonwijken te voorkomen. In de noordrand is met name de aanwezigheid van verouderde woningen zorgwekkend. Door (woon)technisch verouderde woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de leefkwaliteit van de wijk. Ten tweede biedt een herstructurering de kans om de ontbrekende stedenbouwkundige en landschappelijke relatie te herstellen. Het contact van de wijk met het weidse buitengebied is nagenoeg verloren gegaan door de randbebouwing, die is afgekeerd van het landschap, en de aanleg van de provinciale weg N458. De noordelijke schil heeft daardoor nu niet het karakter van een goed gesitueerde ‘voorkant’, maar van een achteraf gebied. Onderdelen raken geïsoleerd en het gevaar van achterstand en verpaupering is reëel. De wijk als geheel wordt opgewaardeerd wat eveneens de leefkwaliteit ten goede komt.



Stedenbouwkundig plan Graafse Waard

Het plan voorziet in de vervanging van een aantal flatgebouwen en ééngezinwoningen, een nieuwe inrichting van de openbare ruimte en de toevoeging van wateroppervlak. Na de sloop van 89 woningen zullen in circa 165 nieuwe woningen worden gerealiseerd, verdeeld over verschillende bouwblokken. Het betreft zowel gestapelde als grondgebonden woningen in verschillende prijscategorieën. De landschappelijke uitstraling van de Graafse Waard wordt verder versterkt door meer water in het gebied te realiseren. De groene streken

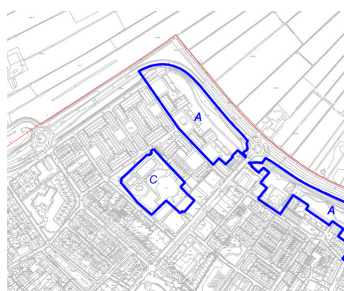
en velden zullen, naast het structuurversterkende karakter, bijdragen aan de gewenste openheid tussen de wijk en het polderlandschap van het Groene Hart. Deze openheid draagt tevens bij aan een goede sociale veiligheid in het gebied.

De herstructureringsplannen zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voor een uitgebreide beschrijving van de plannen wordt verwezen naar de ten behoeve van de vrijstellingsprocedure opgestelde ruimtelijke onderbouwing.

4.3. Uitbreiding zwembad met sporthal

De gemeente Bodegraven heeft op dit moment één zwembad, één sporthal en drie gymzalen. Van deze drie gymzalen zijn er twee zo goed als afgeschreven en aan vervanging toe. Vandaar dat de gemeente (locatie)onderzoek heeft verricht, waarna een afweging heeft plaatsgevonden op ruimtelijk, financieel en procedureel gebied. Alles afwegende is vervolgens gekozen voor realisatie van de nieuwe sportzaal op een deel van de ligweide van het zwembad. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

1. Het zwembad als belangrijke maatschappelijke functie blijft zichtbaar vanaf de Sportlaan en wordt als zodanig versterkt;
2. De mogelijkheden ten aanzien van toekomstige ontwikkeling van het voormalige brandweerkazerneterrein worden niet beperkt;
3. Het parkeerterrein hoeft op dit moment niet te worden gesaneerd van de aanwezige verontreiniging;
4. De bereikbaarheid van de achterzijde van het zwembad voor vrachtwagens wordt niet bemoeilijkt;
5. Bouwen op een deel van de ligweide is in beginsel goedkoper dan bouwen op de parkeerplaats;
6. Bouwen op een deel van de ligweide heeft de voorkeur van de exploitant van het zwembad (Stichting Zwembad Bodegraven);
7. De nadelige gevolgen voor de exploitatie van het zwembad zijn kleiner dan bij bouwen op de parkeerplaats.



Ligging ontwikkelingslocatie



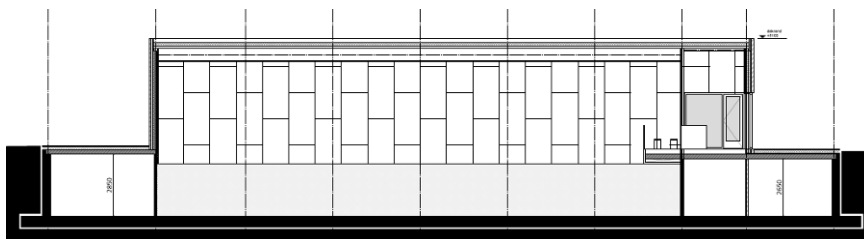
Uitwerking uitbreiding zwembad

Door de koppeling met het zwembad kunnen beheer en exploitatie van zwembad en binnensport beter op elkaar aansluiten en efficiënter verlopen. Een fysieke koppeling van het zwembad met de nieuwe sportzaal biedt hiervoor de meeste mogelijkheden. Door een compacte bouwwijze en de situering zal de open ruimte ten westen van het zwembad zoveel mogelijk gehandhaafd blijven.

Aanvullend op het voorgaande is tevens gekozen voor verdiepte aanleg van de sportzaal. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

1. De stedenbouwkundige massa bovengronds wordt beperkt;
2. De visuele overlast voor de omwonenden wordt beperkt;
3. De schaduwwerking op de ligweide wordt beperkt;

4. De meerkosten van verdiepte aanleg passen binnen het beschikbare krediet.

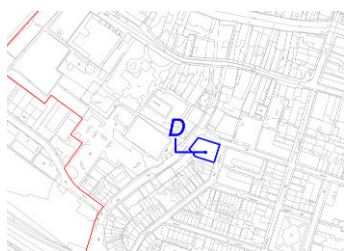


Principedoorsnede verdiepte realisatie sportzaal

Vanwege de uitbreiding met de sportzaal, zal ook het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid. Hierbij zal worden voldaan aan de parkeernorm conform de CROW van 2-2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo sportzaal.

4.4. Herontwikkeling Jaarsveld

Van Rhijnbouw BV heeft het initiatief genomen om op de hoek Nassaustraart, Willemstraat en Oud Bodegraafseweg een appartementencomplex te realiseren. Voor de locatie is een bouwplan ontwikkeld, waar de gemeente ruimtelijk mee kan instemmen. Vanwege het vergevorderd stadium van de plannen is er voor gekozen de ontwikkeling via een directe bestemmingsregeling op te nemen in het bestemmingsplan.



Ligging ontwikkelingslocatie

Het plan omvat 15 appartementen, variërend van 55m² tot 100m², met een tiental parkeerplaatsen gelegen op een eigen gezamenlijk binnenterrein. Het plan volgt de rooilijnen en zijdelingse perceelgrens en sluit op deze wijze aan op de bestaande aangrenzende bebouwing van de Oud Bodegraafseweg en de Nassaustraart. De opzet van het plan is U-vormig en is daarmee een stedenbouwkundige beëindiging van de bebouwing aan de beide wegen. De kopse kant is hierbij gelegen aan de Willemstraat.

De bestaande bebouwing aan de Oud Bodegraafseweg is voornamelijk kleinschalige traditionele woningbouw en is uitgevoerd in twee lagen met een kap, waarbij de noklijn en de goot parallel lopen aan de weg. De aansluitende bebouwing van het plan is dan ook drie laags, waarbij aan de straatzijde de derde laag in een mansardedak is uitgevoerd. De goothoogte hierbij is 6m en de nokhoogte bedraagt 9,8m. Identiek is de aansluiting van het plan op de bebouwing aan de Nassaustraart. Op de hoek van de Oud Bodegraafseweg en de Willemstraat is in het plan een bouwhoogte van 12 meter toegepast en de goothoogte blijft hier op 6m. Hierdoor ontstaat in het plan een stedenbouwkundig accent, waarbij het hogere volume wordt ingklemd door twee kopgevels en zich daarmee op subtiel wijze onderscheidt van de aangrenzende bebouwing van het plan. De opzet zorgt er voor dat het plan wordt verankerd in de stedenbouwkundige context.



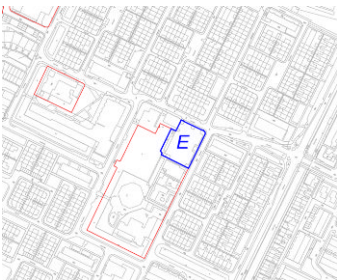
Schetsontwerp locatie Jaarsveld

De centrale entree van de appartementen is gelegen aan de Oud Bodegraafseweg waarbij via het trappenhuis de entrees van de appartementen worden ontsloten via een galerij gelegen aan het binnenterrein. Twee van de drie appartementen op de begane grond hebben hun eigen entree aan de Willemstraat. Met behulp van een luifel wordt in het gevelbeeld een accent gelegd op de entree. De woonkamers en loggia's van deze woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Naast de centrale entree van de appartementen is een onderdoorgang gelegen, waarmee het binnenterrein bereikt kan worden. Hier worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan kan worden aan de parkeernorm.

Het gevelbeeld bestaat uit bruin metselwerk, waarbij door middel van twee kleurentinten, een ritme ontstaat met een verticale geleding welke past bij de huidige traditionele kleinschalige woningbouw. De dakkapellen en loggia's dragen hieraan bij. De mansardedaken worden gematerialiseerd met een antraciet traditionele pan in overeenstemming met de omgeving.

4.5. Nieuwbouw Willibrord-Milandschool Dronenplein

In het kader van de herontwikkeling van de maatschappelijke voorzieningen rond het Dronenplein, is een stedenbouwkundig plan in voorbereiding. De bestaande scholen zullen worden vervangen door nieuwbouw. De eerste school die wordt vervangen, is de Willibrord/Milandschool. Deze is nu gehuisvest aan de Vrije Nesse naast Rijngaarde en de school maakt gebruik van de dependance aan het Dronenpark. De nieuwe plek voor de Willibrord/Milandschool zal zijn op de parkeerplaats op de hoek Vrije Nesse/Dronenplein.

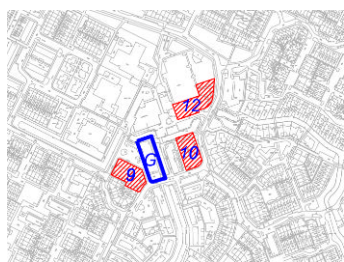


Ligging ontwikkelingslocatie

Aangezien de school op korte termijn zal worden gerealiseerd, wordt de nieuwe locatie opgenomen in dit bestemmingsplan door een directe bestemming. De rest van het herontwikkelingsproject Dronenplein wordt op een later moment in een afzonderlijk bestemmingsplan vastgelegd. Vandaar dat er voor gekozen is dit gebied buiten onderhavig bestemmingsplan te laten.

Voor de nieuwbouw is nog geen bouwplan ontworpen, vandaar dat een ruime bebouwingscontour op de verbeelding is vastgelegd. Deze biedt flexibiliteit ten aanzien van de exacte situering van de gebouwen. Door het opnemen van een bebouwingspercentage van maximum 65% wordt voldoende open ruimte gecreëerd. De school krijgt maximaal twee bouwlagen, de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter. De parkeerplaatsen worden elders in het plangebied voor de herontwikkeling rond het Dronenplein gecompenseerd. Dit wordt in het stedenbouwkundig plan voor het Dronenplein geconcretiseerd.

4.6. Vromade



Ligging ontwikkelingslocatie

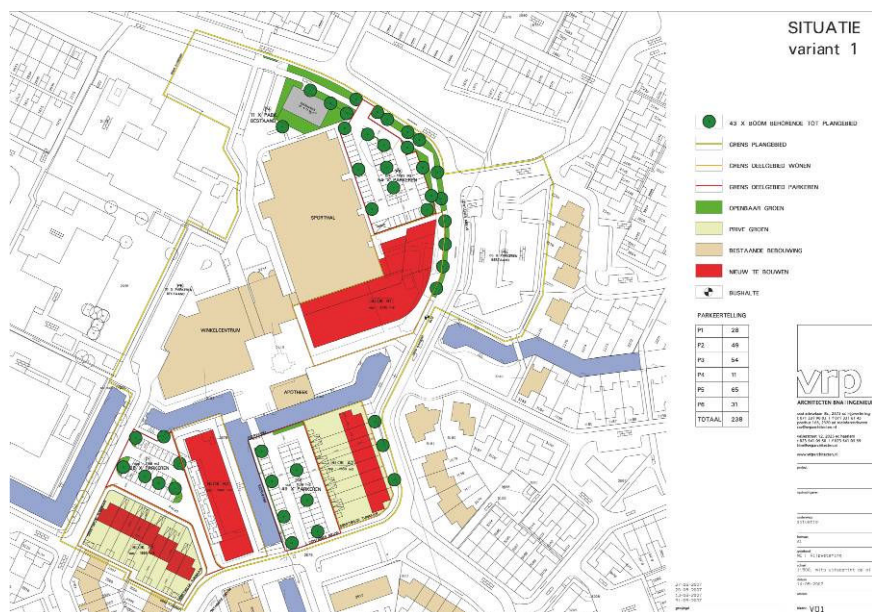
Woningcorporatie Mozaïek Wonen en Van Dijke Planontwikkeling hebben met de gemeente Bodegraven een samenwerkingsovereenkomst gesloten met het doel om de directe omgeving van het winkelcentrum Broekvelden te herontwikkelen (combinatie sloop en nieuwbouw). In het kader hiervan worden een hoogwaardig woongebied, een woon - zorgwelzijnsknoppunt, winkels en een kantine bij de Sporthoeve gerealiseerd. De gemeente Bodegraven heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling. De raad van Bodegraven heeft op 27 september 2007 door middel van een raadsbesluit een kader vastgesteld waarbinnen de herontwikkeling van het projectgebied dient te worden uitgevoerd om zo een exploitabel woon-zorg-welzijnsknoppunt te realiseren.

Naar aanleiding van het gestelde kader van de gemeenteraad, is voor het projectgebied een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt dat voorziet in een totaalplan waarbij de volgende onderdelen worden gerealiseerd:

- circa 1195 m² BVO zorg-welzijn;
- circa 1522 m² BVO winkels;
- circa 530 m² BVO kantine;
- 36 sociale huurwoningen;
- 18 ADL woningen;
- 17 grondgebonden koopwoningen.

Om te zorgen voor een goede ruimtelijke inpassing wordt bij de herinrichting van het gebied gebruik gemaakt van de bestaande verkaveling en ook de bestaande waterlopen zullen niet worden gewijzigd. De kaprichtingen van de gebouwen volgen derhalve ook de bestaande kavels. Qua bouwvolume is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande hoogtes. Richting het winkelcentrum krijgen de gebouwen meer massa om zo de centrumfunctie herkenbaar te maken.

Op deze wijze wordt het projectplan ingepast in de bestaande stedelijke structuur.



Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Vromade

De herontwikkeling van het projectgebied past voor het grootste deel niet binnen de regels van het (destijds) vigerende bestemmingsplan voor de locatie. Tevens wordt het plan gefaseerd uitgevoerd. Vandaar dat de gemeente ten behoeve van deze ontwikkeling zogenaamde artikel 19, lid 2 WRO vrijstellingsprocedures voert. Een deel van het project is binnen dit bestemmingsplan direct bestemd. Het betreft het appartementencomplex aan de zuidzijde (blok B2). Voor het overige is een drietal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het gaat om een tweetal woonblokken (A1 en A2) en, aansluitend op de bestaande sporthal, een multifunctioneel bouwblok (blok B1, dit betreft fase 2) met detailhandel, een cluster van medische voorzieningen, apotheek en de kantine die ten dienste van de sporthal zal staan. Tevens worden appartementen gerealiseerd, waaronder drie appartementen voor bijzondere doelgroepen. Door de gebogen vorm van blok B1 ontstaan er verschillende plattegronden. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een gezamenlijke fietsenberging voor de appartementen gerealiseerd.

De ruimtelijke voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheden betreffen:

Woonblok A1 (wijzigingsgebied 9)

- het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 9;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- de woningen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen;

- de parkeerbehoefte wordt gedeeltelijk opgelost ter plaatse van het wijzigingsgebied.

Woonblok A2 (wijzigingsgebied 10)

- het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 8;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- de woningen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen;
- de parkeerbehoefte wordt gedeeltelijk opgelost ter plaatse van het wijzigingsgebied.

Multifunctioneel bouwblok B1 (wijzigingsgebied 12)

Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestemming te wijzigen naar de bestemming Gemengd - 2 teneinde bij Vromade een uitbreiding toe te staan, waarbij de functies die reeds zijn toegestaan, in oppervlakte te laten uitbreiden, alsmede nieuwe woningen toe te staan met de bijbehorende voorzieningen. Hierbij gelden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden:

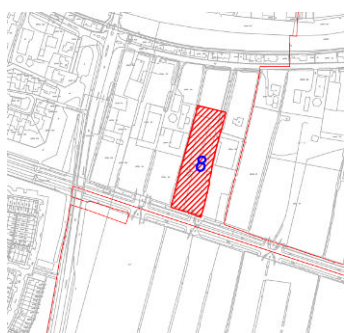
- het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 28;
- de woningen zijn uitsluitend op de verdieping toegestaan;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 17 m.

Voor een uitgebreide beschrijving van de plannen wordt verwezen naar de ten behoeve van de vrijstellingsprocedure opgestelde ruimtelijke onderbouwing.

4.7. Zuidzijde 58

Ter plaatse van het perceel Zuidzijde 58 is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende gebouwen. Hier bestaat het initiatief om na sloop van een groot deel van de bebouwing (waaronder de huidige woning en het aanwezige zomerhuis), een tweetal woningen te realiseren. De begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid is zodanig gelegd dat de bestaande landelijke kwaliteit (c.q. de groene open ruimte aan de voorzijde) behouden blijft. Voor het overige gelden de volgende ruimtelijke voorwaarden bij wijziging van het bestemmingsplan:

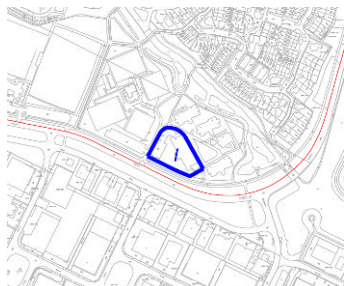
- de woningen mogen in de bouwwijze vrijstaand worden gerealiseerd;
- de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m;
- de maatvoering sluit aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving, waarbij in ieder geval de volgende bepalingen gelden:
 - a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
 - b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- de in artikel 23.2.6 opgenomen bebouwde oppervlakte geldt als toegestane bebouwde oppervlakte per woning voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen;



Ligging ontwikkelingslocatie

- alle gebouwen die de in artikel 23.2.6 toegestane bebouwde oppervlakte overschrijden, dienen gesloopt te worden.

4.8. Siloah (vestiging Broekveldselaan)



Ligging ontwikkelingslocatie

Om het bestaande Dagactiviteitencentrum (DAC) van de stichting Siloah aan de huidige eisen te laten voldoen is een interne verbouwing en een uitbreiding noodzakelijk. Het nieuwbouwdeel vervangt (deels) de tijdelijke voorzieningen die nu nabij de entree van het gebied aanwezig zijn. De ontwikkeling voorziet enkel op vervanging van de reeds bestaande voorzieningen, aangepast aan de hedendaagse eisen. Hierdoor is er geen sprake van uitbreiding van het aantal aanwezige personen met verkeersaantrekkende werking.

De uitbreiding is gesitueerd bij de huidige entree van de woon- en dagvoorziening voor gehandicapten aan de Broekveldselaan. Op deze plaats staan nu tijdelijke noodunits en is de parkeerplaats voor personeel en bezoekers van deze locatie. De noodunits worden verwijderd en de parkeerplaats wordt vernieuwd en geplaatst in het verlengde van de parkeerplaats van de naastgelegen tennisvereniging Botesa. Het parkeerterrein kan worden aangelegd zonder het rooien van bomen. Deze verandering geeft duidelijkheid en eenheid in het gebied.



Toekomstige situatie Siloah

De nieuwbouw behoudt ongeveer dezelfde hoogte en massa als de bestaande bebouwing en is goed ingepast in de groene omgeving. Om de groene structuur te waarborgen staat de bebouwing minimaal 3 meter vanaf de openbare weg, 'het laantje' dat een verbinding vormt tussen de woonwijk, de tennisvereniging, woon- en dagactiviteitencentrum Siloah en de Broekveldselaan. Deze verbinding kan versterkt worden door groenstroken in combinatie met boomaanplant. In het plan wordt rekening gehouden met deze groenbeleving door deze groenstrook van 3

m te respecteren, waardoor de ruimte blijft bestaan om 'het laantje' te omkleden met groen en bomen.

De bomen en de beplanting langs de Broekveldselaan zijn waardevol en geven deze weg een groen karakter, dit karakter wordt door de nieuwbouw niet aangetast. De nieuwbouw blijft circa 20 meter van de perceelgrens verwijderd en tast zo de bomen en bebossing rondom de Broekveldselaan niet aan.

De nieuwbouw volgt de contouren van het gebied met een gebogen wand. Op de grens van het terrein, ter plaatse van de aansluiting van de nieuwbouw op het bestaande gebouw, wordt de nieuwe entree gesitueerd. Deze wordt vormgegeven als een open gebaar wat de semi-openbaarheid van het terrein en de gebouwen benadrukt.



Architectonische uitwerking uitbreiding Siloah

De nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen die aansluiten op de reeds aanwezige bouwhoogtes van 6 meter. Vanwege het intensiveren van ruimtegebruik worden de kantoorfuncties op de verdieping gehuisvest. De architectonische uitstraling van de nieuwbouw sluit in vorm aan op de bestaande bebouwing, door zorgvuldig kleur- en materiaalgebruik ontstaat tevens een eigentijdse en vernieuwde entree.

Voor deze ontwikkeling geldt een parkeernorm van 0,6 tot 0,8 parkeerplaats per arbeidsplaats. Tijdens de drukste periode van 8.00 tot 20.00 uur zijn er gemiddeld per uur circa 25 medewerkers aanwezig. Wat neerkomt in een piek parkeervraag van $25 \times 0,8$ tot $0,6 = 20$ tot 15 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen dat op het terrein wordt gerealiseerd bedraagt 20 parkeerplaatsen nabij de entree op een nieuw aan te leggen parkeerterrein en 10 parkeer- / opstelplaatsen rondom de woningen op het binnenterrein. Hiermee is het parkeeraanbod voor de totale locatie (binnen de bestemming Maatschappelijk) voldoende, zowel bij een minimale als bij een maximale parkeervraag.

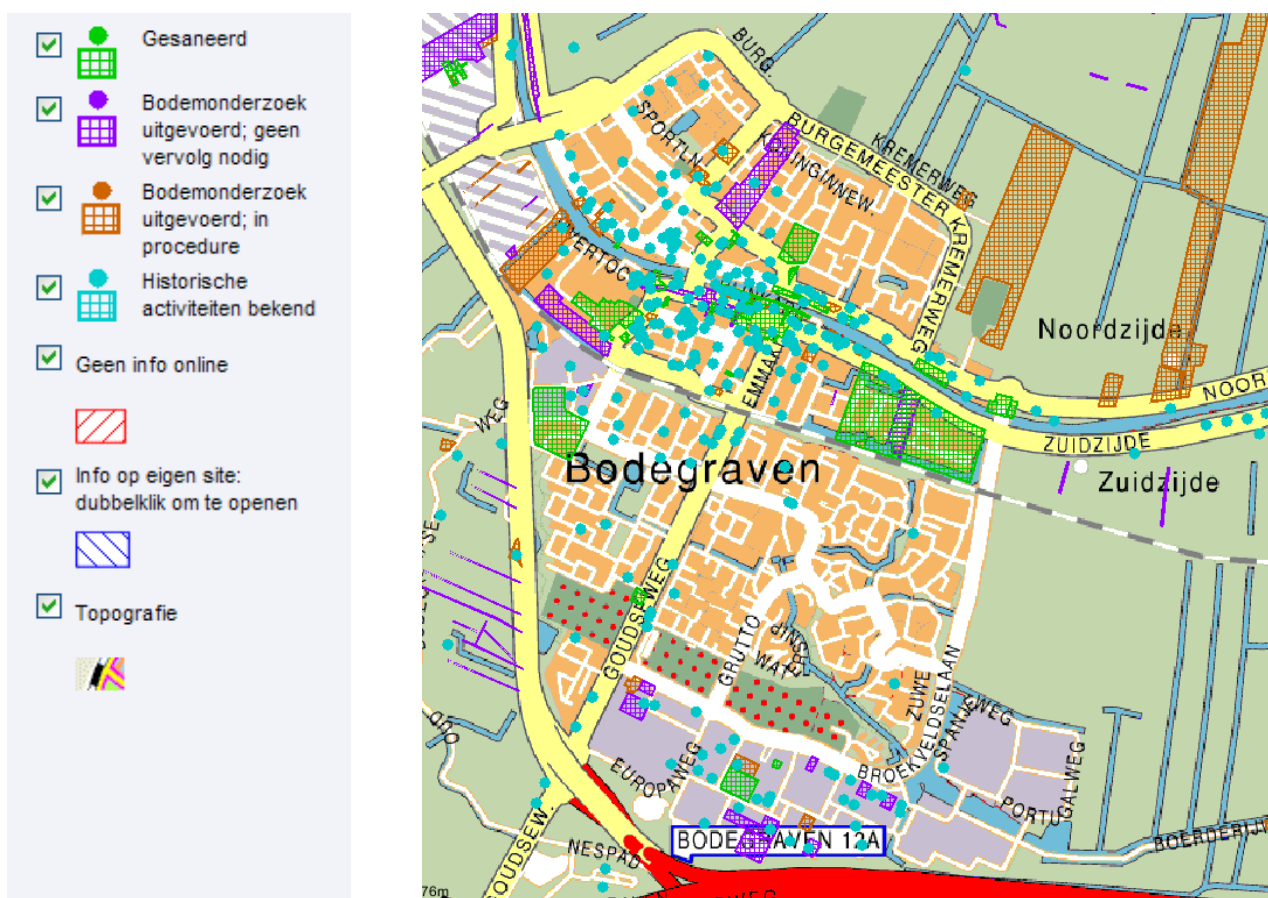
Opgemerkt moet worden dat bij speciale evenementen of andere bijzonderheden het parkeeraanbod op eigen terrein niet toereikend is. In de huidige situatie komt dit ook reeds voor. In samenspraak met de nabijgelegen tennisvereniging Botesa wordt in dergelijke situaties gebruik gemaakt van elkaars parkeerterrein. Er zijn ruim 40 parkeerplaatsen voor de tennisvereniging aanwezig in het verlengde van het nieuwe parkeerterrein, waar Stichting Siloah in goed overleg en samenspraak gebruik van kan maken.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1. Bodem

5.1.1. Algemeen

De bodem is van belang voor de mens. Landbouw, wonen, infrastructuur, natuur en recreatie zijn mogelijk dankzij de "diensten" die de bodem levert. Ecosystemen staan aan de basis van die diensten. Uitstoot van schadelijke stoffen en een niet duurzaam bodemgebruik hebben invloed op de kwaliteit van de bodem. Ook de mens kan daardoor risico's lopen.



Bodemkwaliteit Bodegraven (bron: www.bodemloket.nl)

De nota Bodemsaneringsbeleid Zuid Holland beschrijft hoe Zuid-Holland de komende jaren bodemsaneringsprojecten voorbereidt en uitvoert. De provincie streeft ernaar in 2010 alle spoedeisende 'verontreiniginggevallen' te beheersen, of zelfs volledig gesaneerd te hebben. In 2030 moeten de milieurisico's van bodemsanering zijn teruggedrongen. De provincie werkt daarbij samen met gemeenten en milieudiensten.

De provincie heeft een werkprogramma Bodemsanering voor de jaren 2005-2009 vastgesteld en ingediend bij het ministerie van VROM. Het

werkprogramma beschrijft de activiteiten die de provincie de komende vijf jaar op het gebied van bodemsanering uitvoert, en de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Het belangrijkste speerpunt voor de komende vijf jaar, is de ontwikkeling van een brede bodemvisie waarbij afstemming van bodemsanering met andere ruimtelijke ontwikkelingen en het stimuleren van derden om bodemsaneringen op te pakken centraal staan.

Op de website van het landelijke Bodemloket geeft de provincie informatie over maatregelen om de bodemkwaliteit in Zuid-Holland in kaart te brengen door bodemonderzoek, of te herstellen door bodemsanering. Ook laat Bodemloket zien waar vroeger (bedrijfs-) activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem extra aandacht verdient. Mogelijk moet op deze locaties in de toekomst nog bodemonderzoek plaatsvinden, als de aard van de activiteiten daartoe aanleiding geven.

Op een aantal locaties is (ernstige) bodemverontreiniging bekend:

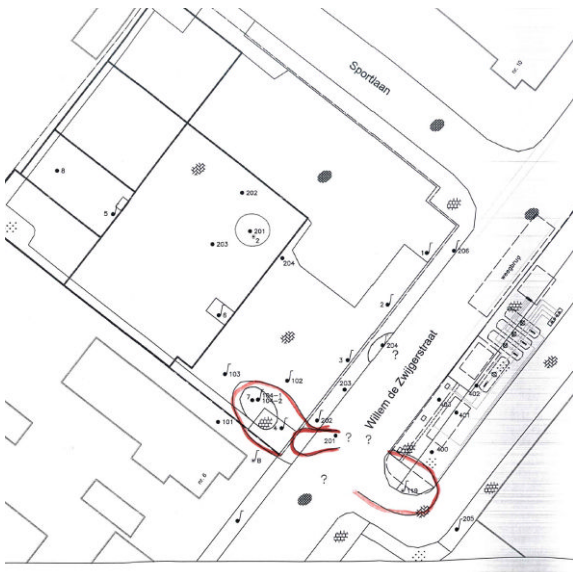
- Korte Nieuwstraat – Wilhelminastraat
- Noordstraat - Noordhof
- Willem de Zwijgerstraat (2 locaties)
- Oud Bodegraafseweg (voormalig Schuitema-terrein), buiten plangebied gelegen.



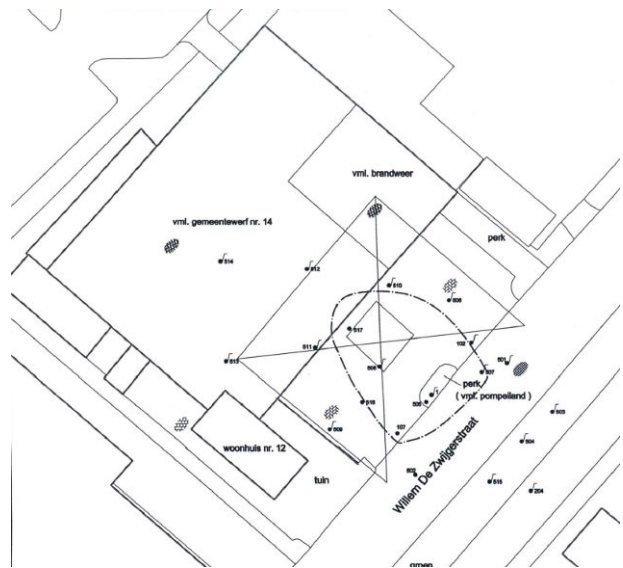
Locatie Korte Nieuwstraat - Wilhelminastraat



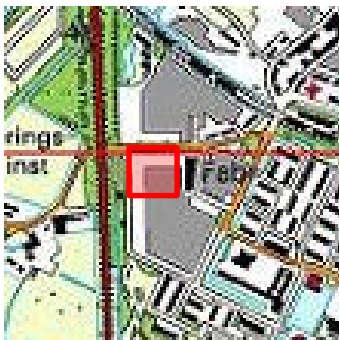
Locatie Noordstraat - Noordhof



Locatie Willem de Zwijgerstraat 8



Locatie Willem de Zwijgerstraat 14



Locatie Oud Bodegraafseweg
(voormalige Schuitema-locatie)

Op twee locaties in de Willem de Zwijgerstraat is een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig. Het gaat om de locaties Willem de Zwijgerstraat 8 (nabij zorgcentrum De Meent) en Willem de Zwijgerstraat 14 (locatie voormalige brandweerkazerne). De verontreiniging in grond en grondwater bevindt zich deels onder de openbare weg. Ook was verontreiniging aanwezig op een deel van het perceel waar De Meent is gerealiseerd.

Teneinde de bouw van het wooncomplex De Meent mogelijk te maken is besloten om de sanering ter plaatse van de Willem de Zwijgerstraat 8 in twee fasen uit te voeren. Fase 1 betreft de sanering op het terrein zelf. Fase 2 betreft de sanering onder de openbare weg. Fase 1 is inmiddels uitgevoerd, fase 2 moet nog uitgevoerd worden. Er is een saneringsplicht. In eerste instantie was het de bedoeling om de restverontreiniging bij Willem de Zwijgerstraat 8 af te graven. Maar na een recent uitgevoerd actualiserend bodemonderzoek is gebleken dat de restverontreiniging zich vooral op een tweetal locaties onder het trottoir bevindt en beperkt van omvang is. Gelet op de financiële inspanningen in relatie tot het beperkte milieurendement is gekozen voor een nazorgtraject in plaats van een volledige verwijdering van de verontreiniging.

Bij de Willem de Zwijgerstraat 14 zal zo veel mogelijk worden afgegraven. Er blijft echter wel een restverontreiniging aanwezig onder de weg. Dit heeft te maken met het feit dat onder de rijbaan twee asbestcement persleidingen liggen die zeer kwetsbaar zijn. De sanering van Willem de Zwijgerstraat 14 is in maart 2010 gestart en zal in de eerste helft van 2010 worden afgerond.

Begin 2010 is gestart met de bodemsanering van de locatie Noordhof / Noordstraat. Naar verwachting zal de sanering in 2011 worden afgerond.

Ten aanzien van de locatie Korte Nieuwstraat zijn nog geen ontwikkelingen bekend met betrekking tot sanering.

5.1.2. Verwerking in het bestemmingsplan

Voor een bestemmingsplan is het van belang te beoordelen of te bodemkwaliteit geschikt is voor te realiseren functies. Het gaat hierbij primair om het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Onderhavig bestemmingsplan heeft een overwegend conserverende werking. Met name worden mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. De bodem wordt daarvoor geschikt geacht. De sanering van de bovengenoemde bodemvervuilingen heeft geen impact op het bestemmingsplan.

Op een aantal locaties worden de ontwikkelingen direct in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de Graafse Waard en Vromade is één en ander weergegeven in de ruimtelijke onderbouwingen die als basis voor de gevoerde vrijstellingsprocedures hebben gefungeerd. Voor deze ontwikkelingen geldt dat uit onderzoek is gebleken dat geen belemmering bestaat voor de realisering van deze functies.

Ten behoeve van de uitbreiding van het zwembad met een sportzaal heeft de Milieudienst Midden-Holland een advies opgesteld (Milieukundig advies De Kuil Bodegraven, productnummer 200922906, 11 januari 2010). In dit advies zijn randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van verschillende milieukundige factoren, waaronder bodem. Uit het rapport blijkt dat op een deel van het

plangebied bodembedreigende (bedrijfsmatige) activiteiten hebben plaatsgevonden. Door deze activiteiten is de bodem op een deel van het plangebied verontreinigd geraakt. Uit bodemonderzoek blijkt dat de onderzochte locatie geschikt is voor de bouw van de sportzaal. De verontreiniging met minerale olie die aanwezig is ter plaatse van Willem de Zwijgerstraat 14 is niet op de te ontwikkelen locatie aanwezig. Echter, deze verontreiniging kan bij bronbemaling van de bouwput mogelijk onttrokken worden. De bouwvergunning kan daarom worden verleend onder voorwaarde dat bronbemaling tijdens de bouw de aanwezige grondwaterverontreiniging niet zal beïnvloeden. Dit dient te worden aangetoond door middel van een geohydrologisch onderzoek. Het saneren van de verontreiniging voorafgaand aan de bouw volstaat ook.

Voor de locatie Jaarsveld zijn verschillende milieukundige bodemonderzoeken uitgevoerd. De laatste is uitgevoerd door Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V. (rapport 5237.06, d.d. 10 november 2006). Momenteel bevindt zich op de planlocatie een garagebedrijf. Dit garagebedrijf bestaat uit een wasstraat, showroom, kantoorgedeelte en een wasstraat. Er wordt geconcludeerd dat op basis van de vastgestelde verontreinigingstoestand van de grond (minerale olie) ter plaatse van de wasstraat er vermoedelijk sprake is van een geval ($> 25\text{m}^3$) van ernstige bodemverontreiniging. Met betrekking tot de verontreiniging van het grondwater (minerale olie) ter plaatse van de wasstraat is er vermoedelijk geen sprake van een geval ($>100\text{m}^3$) van ernstige bodemverontreiniging. Om een juiste uitspraak omtrent het al of niet aanwezig zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging dienen echter meerdere boringen en/of analyses te worden verricht. Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de werkplaats (grondwater), olie-waterscheider (grond), opslag afgewerkte olie, ontvetter en accu's en de algemene milieuhygiënische situatie van de bodem op het perceel kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging er milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige overdracht.

Naar aanleiding van deze conclusie is er een nader bodemonderzoek uitgevoerd door Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V. (rapport 5237.06, 14 februari 2007) waarbij geconcludeerd wordt dat de grond inderdaad is verontreinigd maar dat er in het kader van de Wet bodembescherming derhalve geen sprake is van saneringsurgentie. Wanneer er echter nieuwbouwwerkzaamheden worden verricht is er sanering/verwijdering van de verontreiniging nodig. De aard en omvang van de sanering vormt geen belemmering voor de mogelijke ontwikkeling van de locatie.

Ten behoeve van de realisatie van de Willibrord-Milandschool heeft de Milieudienst Midden-Holland een advies opgesteld (Milieukundig advies Dronenplein, productnummer 201000894, 26 februari 2010). In dit advies zijn randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van verschillende milieukundige factoren, waaronder bodem.

Van het plangebied is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) alle bij de Milieudienst bekende informatie verzameld. Uit de uitgevoerde BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied geen tanks, voormalige en huidige bedrijven, gedempte sloten, BSB-locaties, ernstige gevallen van bodemverontreiniging of toegepaste grondwerken bekend zijn bij de Milieudienst. Tevens blijkt dat de locatie in voldoende mate is onderzocht en dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Ter plaatse van de onderzochte terreindelen is de bodem geschikt voor de functies wonen, openbare ruimte en scholencomplex. Onder de wegen in de Dronenwijk komen regelmatig schuimslakken voor. Indien er werkzaamheden plaatsvinden aan wegen of parkeerplaatsen dan dient men hier rekening mee te houden. De schuimslakken kunnen ter plaatse worden hergebruikt.

Voor de uitbreiding van het dagactiviteitencentrum op de locatie Siloah geldt dat geen sprake is van een functiewijziging. Vandaar dat onderzoek naar de bodemkwaliteit ten behoeve van de aanpassing van het bestemmingsplan achterwege gelaten kan worden. De Wet bodembescherming (Wbb) staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Binnen het onderhavig bestemmingsplangebied is ook een aantal locaties met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Eén van de voorwaarden van wijziging is dat door middel van onderzoek aangetoond wordt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de beoogde ontwikkeling. Op basis van de huidige beschikbare informatie worden op voorhand geen overkomelijke belemmeringen verwacht voor de realisering van deze ontwikkelingen.

5.2. Wegverkeerslawaaï

5.2.1. Algemeen

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, te voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Voor alle gezoneerde wegen (2x1 rijstrook) *buiten de bebouwde kom* in het landelijk gebied geldt een zonebreedte van 250 m aan weerszijden van de weg. De geluidszones van de autosnelweg A12 en van de nieuwe N11 bedragen 600 m respectievelijk 400 m vanuit de rand van de weg en vallen gedeeltelijk binnen het plangebied. Voor wegen *binnen de bebouwde kom* (maximale snelheid 50 km/u, zie ook 2.2.3) geldt een zonebreedte van 200 m. Voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/u en woonerven zijn geen zones opgenomen in de wet. Andere uitzonderingen vormen wegen die via een (voormalige) geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd.

Binnen de zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan, mits voldaan wordt de eisen zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Wanneer niet voldaan wordt, kan middels een hogere grenswaardeprocedure in het kader van het bestemmingsplan ontheffing worden verleend. Dit dient door middel van akoestisch onderzoek aangetoond te worden. Mocht na vaststelling van het bestemmingsplan (toch) een hogere grenswaarde benodigd zijn, dan kan geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse ontheffings of wijzigingsmogelijkheid, maar zal een zelfstandig bestemmingsplan of projectbesluit moeten worden opgesteld. In dat kader kan een ontheffing hogere grenswaarde worden aangevraagd. Hierbij dient tevens te worden getoetst aan het gemeentelijke geluidsbeleid.

Voor een goede ruimtelijke ordening dient tevens de toename van het verkeer door planontwikkeling beoordeeld te worden. Deze mag niet meer bedragen dan 2 dB, wanneer sprake is overschrijding van de voorkeurswaarde. Dit komt overeen met de reconstructie-beoordeling zoals die is opgenomen in de Wet.

Het Besluit geluidhinder en de bijbehorende Regeling zonekaarten spoorwegen geven aan dat de breedte van de geluidszone langs de spoorlijn Alphen aan den Rijn-Woerden (trajectnummer 520) 100 m bedraagt. De breedte wordt bepaald vanaf de buitenste spoorstaaf aan weerszijden van de baan en is dus binnen het plangebied gelegen. Binnen de geluidszone langs de spoorlijn dient akoestisch onderzoek verricht te worden, indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het gebied binnen 100 m van de spoorlijn geprojecteerd zijn. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt conform het Besluit Geluidhinder Spoorwegen 55 dB. De uiterste grenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt 68 dB.

5.2.2. Verwerking in het bestemmingsplan

Het onderhavig bestemmingsplan heeft overwegend een conserverende werking. Voor de ontwikkeling van de Graafse Waard en Vromade is reeds akoestisch onderzoek verricht, zie hiervoor de ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de gevoerde vrijstellingsprocedures. Daarnaast wordt in onderhavig bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen met een directe bestemmingsregeling mogelijk gemaakt:

Ten behoeve van de uitbreiding van het zwembad met een sportzaal heeft de Milieudienst Midden-Holland een advies opgesteld (Milieukundig advies De Kuil Bodegraven, productnummer 200922906, 11 januari 2010). In dit advies zijn randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van verschillende milieukundige factoren, waaronder geluid.

Uit het rapport blijkt dat ten aanzien van het geluid ten gevolge van wegverkeer geconcludeerd kan worden dat de verkeersaantrekkende werking geen relevante toename van het geluid in de omgeving veroorzaakt. De sportzaal zelf is geen geluidgevoelige bestemming.

Ten aanzien van de locatie Jaarsveld geldt dat de ontwikkellocatie is gesitueerd in een gebied waarin de maximumsnelheid is gesteld op 30 km per uur. Voor dit plan geldt geen wettelijke onderzoeksplicht voor de geluidbelasting. Wel dient vanuit het aspect goede ruimtelijke ordening met dit aspect rekening te worden gehouden. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft dan ook akoestisch onderzoek plaatsgevonden (IDDS bv, Rapport betreffende een akoestisch onderzoek Hoek Nassaustraat / Willemstraat te Bodegraven, kenmerk 1002B828/COB/rap1, 9 maart 2010). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ten hoogste 59 dB (incl. aftrek) bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB. De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt ten hoogste 65 dB (excl. aftrek). De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt ten hoogste 54 dB. Dit voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Voor de realisatie van het project is het aanvragen van een hogere waarde niet noodzakelijk. Op grond hiervan kan worden gesteld dat het voorgenomen woningbouwplan op de locatie mogelijk is. Wel zal in het kader van de bouwvergunning aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hiervoor is een onderzoek naar de geluidwering van de gevels naar verwachting noodzakelijk.

Ten behoeve van de realisatie van de Willibrord-Milandschool heeft de Milieudienst Midden-Holland een advies opgesteld (Milieukundig advies Dronenplein, productnummer 201000894, 26 februari 2010). In dit advies zijn randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van verschillende milieukundige factoren, waaronder wegverkeers- en Spoorwegverkeerslawaaï.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter hoogte van alle geluidsgevoelige bestemmingen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder als gevolg van de N11 en de Goudseweg. Zowel op de hoogte van 5 meter als de hoogte van 19,5 meter kan hieraan worden voldaan. Dit betekent dat er geen maatregelen of hogere waarden hoeven te worden opgesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï. Er hoeft tevens niet getoetst te worden aan de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden Holland.

In de figuren met de geluidscontouren van alle wegen, waaronder de 30 km/u wegen, kan worden gezien dat de geluidsniveaus ter hoogte van het plangebied hoger ligt. De geluidsniveaus op de gevels van de geluidsgevoelige bestemmingen liggen ten gevolge van alle omliggende wegen tussen de 58 en 63 dB. Deze geluidsniveaus hoeven niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Er zal echter nog wel getoetst

moeten worden aan het Bouwbesluit. De ontwikkeling van het plangebied is vanuit het oogpunt van spoorwegverkeerslawaaï zonder meer toelaatbaar.

De uitbreiding van het dagactiviteitencentrum van Siloah wordt ingevolge de Wet geluidhinder niet als geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven. De uitbreiding van het dagactiviteitencentrum voldoet hiermee aan de normen van de Wet geluidhinder en staat wijziging van het bestemmingsplan niet in de weg.

Een aantal ontwikkelingen wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. In de voorwaarden bij deze bevoegdheid is opgenomen dat ontwikkeling pas mogelijk is, nadat uit onderzoek is gebleken dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde of voor vaststelling van het bestemmingsplan een ontheffing ten behoeve van een hogere grenswaarde is verkregen.

5.3. Luchtkwaliteit

5.3.1. Algemeen

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (Wet luchtkwaliteit). Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling “niet in betekende mate bijdragen” die op 15 november 2007 in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen.

De Wet luchtkwaliteit is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet luchtkwaliteit’ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt “niet in betekende mate” bij als het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂).

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op 1 augustus 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend. De programma-aanpak van het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Voor bepaalde projecten is binnen zekere getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het NSL is onder andere de grens voor projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) verschoven van 1% naar 3%.

Voor woningbouwontwikkelingen onder de navolgende omvang geldt dat ze voldoen aan de NIBM-grens:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Binnen Bodegraven is langs de gemeentelijke wegen geen sprake van overschrijdingen van grenswaarden of plandrempels voor luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze AmvB wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-,

verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus *niet* als gevoelige bestemming gezien.

5.3.2. Verwerking in het bestemmingsplan

Het aantal nieuwe woningen dat, al dan niet via een wijzigingsbevoegdheid, in onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is substantieel kleiner dan 1.500 woningen en dragen daarbij 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat voor deze functie het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt

Vanwege de ligging nabij het centrum van Bodegraven en de realisatie van woningen direct aan de openbare ruimte is volledigheidshalve voor de locatie Jaarsveld een onderzoek verricht (IDDS bv, Rapport betreffende een luchtkwaliteit onderzoek Hoek Nassaustraat / Willemstraat te Bodegraven, kenmerk 1002B828/COB/rap2 23 maart 2010), hoewel dit wettelijk gezien niet noodzakelijk is. Met behulp van het CAR II model (versie 8.1) is de luchtkwaliteit in en bij de Willemstraat voor de parameters stikstofdioxide en fijn stof berekend. Uit de rekenresultaten blijkt dat de luchtkwaliteit voor deze kritische parameters niet tot overschrijdingen leidt.

Daarnaast wordt ook een aantal niet-woonfuncties in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Via een directe bestemmingsregeling betreft dit de niet-woonfuncties in de ontwikkeling van Vromade (blok B1), de uitbreiding van het zwembad met een sportzaal, de nieuwbouw van de Willibrord-Milandschool en de uitbreiding van het dagactiviteitencentrum van Siloah.

Ten aanzien van de ontwikkeling van Vromade is onderzoek verricht, hiervoor wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld ten behoeve van de vrijstellingsprocedure.

Ten behoeve van de uitbreiding van het zwembad met een sportzaal heeft de Milieudienst Midden-Holland een advies opgesteld (Milieukundig advies De Kuil Bodegraven, productnummer 200922906, 11 januari 2010). In dit advies zijn randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van verschillende milieukundige factoren, waaronder luchtkwaliteit. Uit dit rapport blijkt dat het milieuaspect lucht binnen de wettelijke eisen valt en derhalve geen invloed heeft op de ontwikkeling van het plangebied.

Ten behoeve van de realisatie van de Willibrord-Milandschool heeft de Milieudienst Midden-Holland een advies opgesteld (Milieukundig advies Dronenplein, productnummer 201000894, 26 februari 2010). In dit advies zijn randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van verschillende milieukundige factoren, waaronder luchtkwaliteit. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. Daarnaast is er geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden in het plangebied. Aldus wordt de realisatie van het bouwplan conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

Als gevolg van de uitbreiding van het dagactiviteitencentrum van Siloah is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het plan heeft daarom geen effect op de luchtkwaliteit. Een beoordeling van de omvang van het effect op de luchtkwaliteit is daarom achterwege gelaten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met behulp van de saneringstool (www.saneringstool.nl) kan inzicht worden gegeven in de achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ en de concentraties van beide stoffen langs maatgevende wegen. Uit de saneringstool volgt dat ter hoogte van het projectgebied de jaargemiddelde concentratie NO₂ in 2011 maximaal 34,2 µg/m³ bedraagt. Voor PM₁₀ geldt voor datzelfde jaar een jaargemiddelde concentratie van 26,5 µg/m³. In deze jaargemiddelde concentraties is rekening gehouden met de bijdrage van de nabijgelegen A12. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het projectgebied ruimschoots beneden de grenswaarden liggen. Er is derhalve sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat. De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Een deel van het plangebied ligt binnen de 50 meter zone van de provinciale weg. De geplande nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van 'gevoelige groepen', bijvoorbeeld scholen of buitenschoolse opvang vinden allen plaats buiten deze zone.

De zone langs de N11, waar als gevolg van het aspect externe veiligheid, binnen de bestemming "Sport" geen gevoelige functies als kinderopvang zijn toegestaan, is groter in omvang. Hiermee wordt ook voldaan aan het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.4. Externe veiligheid

5.4.1. Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor bij externe veiligheid relevante inrichtingen als rondom transportassen en

buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS)* en de *Circulaire voor aardgasleidingen 1984*. De twee normstellingen die bij externe veiligheid worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden Risico (PR): Het PR richt zich op een te realiseren basisveiligheid voor burgers. Binnen de PR 10^{-6} -contour zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.
- Groepsrisico (GR): Het GR stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied GR mogen (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk worden gemaakt, maar voor iedere toename van het GR geldt een bestuurlijke verantwoordingsplicht. Naarmate de toename of de absolute waarde van het GR groter wordt, zal de verantwoording ook moeten toenemen. Het onderzoeksgebied voor het GR strekt zich voor (spoor)wegen in principe uit tot 200 meter vanaf de risicobron. Voor andere bronnen gelden zeer diverse afstanden

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden welke risicobronnen invloed hebben op het plangebied. De toename van het groepsrisico moeten worden onderzocht en (de toename van) het groepsrisico moet worden verantwoord. Bij het opstellen van een verantwoording groepsrisico dienen de volgende aspecten te worden beoordeeld en gemotiveerd:

- Het aantal personen in het invloedsgebied;
- Het groepsrisico;
- De mogelijkheden tot risicovermindering;
- De alternatieven;
- De mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Ook moet de (regionale) brandweer in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Voor het bestemmingsplan Kern Bodegraven is onderzocht welke risicobronnen in het kader van externe veiligheid relevant zijn. Deze risico's zijn gekwantificeerd en het groepsrisico is verantwoord. Voor de verantwoording van het groepsrisico is een apart document opgesteld (Milieudienst Midden-Holland, Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Kern Bodegraven, 16 december 2009). Hieronder zijn de belangrijkste punten samengevat.

5.4.2. Inventarisatie Risicobronnen

Inrichtingen

Bedrijven die zijn aangewezen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) moeten getoetst worden aan de risico's voor de omgeving. Conform het Bevi geldt dat ruimtelijke plannen in de nabijheid van deze bedrijven eveneens beoordeeld dienen te worden. Binnen en nabij het plangebied zijn de volgende inrichtingen gelegen die relevant zijn voor externe veiligheid (zie onderstaande tabel).

Tabel EV-relevante bedrijven

| | Bedrijfsnaam | Adres | Soort bedrijf | Aard risico | PR 10 ⁻⁶ (meter) voor nieuwe situaties | PR 10 ⁻⁶ (meter) voor bestaande situaties | Invloedsgebied GR |
|---|------------------|------------------------|----------------|-----------------------------------|--|---|-------------------|
| 1 | Garage Kempenaar | Broekveldselaan 7 | tankstation | LPG | 45 | 35 | 150 |
| 2 | Van Dam | Beneluxweg 8 | PGS 15 | opslag gevaarlijke stoffen | 75 of 150 (in onderzoek) | 75 of 150 (in onderzoek) | 275 |
| 3 | H.C.W. Vink | Oud Bodegraafseweg 104 | agrarisch | Propaan-tank (18 m ³) | 30 | 30 | 165 |
| 4 | Texaco N11-2 | Rijksweg N11 | tankstation | LPG | 45 | 35 | 150 |
| 5 | Versluys | Overtocht 64 | tankstation | LPG | 45 | 35 | 150 |
| 7 | Gasdrukstation | De Deel | gasdrukstation | hoogdruk aardgas | 15 | 15 | n.v.t. |

Garage Kempenaar, Van Dam, H.C.W. Vink, Texaco N11 en Versluys zijn aangewezen onder het Bevi. Ruimtelijke plannen in de nabijheid in de nabijheid van deze bedrijven moeten dus getoetst worden aan de risico's aan de omgeving. Het invloedsgebied in verband met de opslag van gevaarlijke stoffen bij het bedrijf Reflectielijnen Van Velzen overlapt niet met het plangebied en wordt verder dus niet beschouwd.

Transport over het water

De Oude Rijn ter hoogte van Bodegraven is niet opgenomen in het "Definitief ontwerp Basisnet Water" van januari 2008. Hieruit volgt dat er geen beperkingen in het plangebied zijn vanwege transport van gevaarlijke stoffen over water.

Transport over het spoor

Over het spoor Alphen – Utrecht worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit levert dus geen beperkingen op in het plangebied.

Transport door buisleidingen

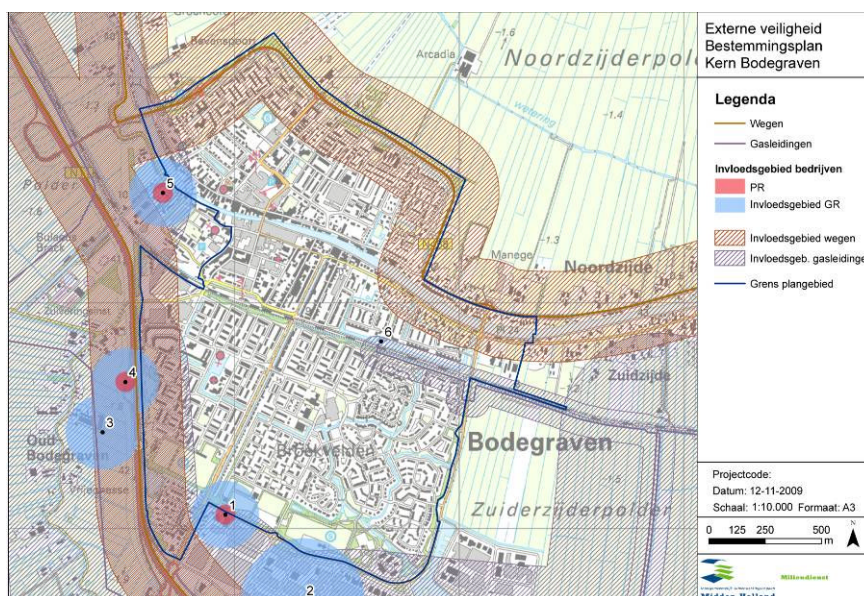
In en nabij het plangebied zijn twee hogedrukaardgasleidingen gelegen. In onderstaande tabel zijn de gegevens van deze leiding weergegeven. De invloedsgebieden van deze leidingen overlappen met het plangebied.

| Leiding | Diameter (inch) | Druk (bar) | Minimale bebouwingsafstand Cat. I | Toetsingszone | PR 10 ⁻⁶ | Invloedsgebied GR |
|----------|-----------------|------------|-----------------------------------|---------------|---------------------|-------------------|
| A 515 | 36 | 66 | 35 | 115 | 0 | 430 |
| W 501-10 | 6 | 40 | 4 | 20 | 0 | 70 |

Transport over de weg

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse wegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het gaat om de N11, A12 en de N458. De invloedsgebieden van deze wegen overlappen met het plangebied.

In de onderstaande figuur zijn de relevante 10⁻⁶/jr contouren en invloedsgebieden weergegeven.



Relevantie 10⁻⁶/jr contouren en invloedsgebieden rond Bodegraven

5.4.3. Toetsing plaatsgebonden risico

Plaatsgebonden risico inrichtingen

Alleen het de PR 10^{-6} contour van garage Kempenaar (45 meter vanaf het vulpunt) overlapt met het plangebied. Binnen deze contour zijn in het plangebied geen kwetsbare objecten gelegen of geprojecteerd.

Plaatsgebonden N458

In 2008 zijn er tellingen uitgevoerd naar het aantal transporten gevaarlijke stoffen over de N458. Uit deze tellingen blijkt dat het aantal transporten gevaarlijke stoffen niet leidt tot een PR 10^{-6} contour.

Plaatsgebonden risico rijkswegen N11 en A12

In 2006 zijn er tellingen uitgevoerd naar het aantal transporten gevaarlijke stoffen over de N11 en A12. Op basis van deze tellingen zijn berekeningen uitgevoerd waar het plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} maximaal zal komen te liggen (de zogenaamde veiligheidszone), rekening houdend met een te verwachten groeiscenario tot 2020. Deze afstanden zijn in het eindrapport Basisnet Weg (oktober 2009) weergegeven. Voor het weggedeelte A12 ter hoogte van de kern Bodegraven is deze veiligheidszone 28 meter vanaf het midden van de rijbaan. Deze veiligheidszone van 28 meter overlapt niet met het plangebied. Voor de N11 geldt er geen veiligheidszone.

In het voorstel Basisnet wordt daarnaast het plasbrandaandachtsgebied geïntroduceerd. Voor het weggedeelte A12 ter hoogte van de kern Bodegraven geldt er een plasbrandaandachtsgebied, welke 30 meter is gerekend vanaf de rechterraand van de rechterrijstrook. Deze zone overlapt niet met het plangebied. Voor de N11 geldt geen plasbrandaandachtsgebied.

Het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied ten aanzien van de N11 en A12 leveren dus geen belemmeringen op voor het plangebied.

Plaatsgebonden risico aardgasleiding

Door de Gasunie is berekend dat bij beide aardgasleidingen geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ontstaat ter hoogte van de kern Bodegraven. Het basisbeschermingsniveau voor de individuele burger tegen de aanwezige risico's is voldoende op basis van de genomen veiligheidsmaatregelen aan de aardgasleidingen (inherente veiligheid). Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Toetsing circulaire aardgasleidingen 1984

In verband met de circulaire moet de vrijwaringszone van 4 respectievelijk 5 meter aan beide zijden van de gasleiding W 501-10 en gasleiding A 515 worden vrijgehouden van bebouwing.

Daarnaast moet een bebouwingsafstand van 4 meter langs de W 501-10 en 35 meter langs de gasleiding A 515 in acht worden genomen. Deze zones zijn opgenomen op de verbeelding.

5.4.4. Toetsing groepsrisico

Groepsrisico inrichtingen

Voor alle (Bevi) inrichtingen geldt dat deze inrichtingen zelf buiten het plangebied zijn gelegen, maar dat het invloedsgebied overlapt met het plangebied. Binnen deze invloedsgebieden vinden in het plangebied geen ontwikkelingen plaats. Het groepsrisico ten aanzien van deze inrichtingen zal dan ook niet toenemen als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan kern Bodegraven.

1. LPG tankstation Kempenaar

Het groepsrisico voor dit LPG tankstation wordt in de huidige situatie overschreden (zie resultaten berekening in bijlage 4 van de rapportage omtrent de verantwoording groepsrisico). In deze berekening is geen rekening gehouden met de beschermende coating die in 2010 op alle tankwagens in Nederland zal worden aangebracht. Er is ook een berekening uitgevoerd waarin wel rekening is gehouden met deze coating en daaruit blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde uitkomt.

2. Van Dam, opslag gevaarlijke stoffen

Het invloedsgebied in verband met deze inrichting overlapt slechts voor een klein gedeelte met het plangebied, waarbinnen geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Het betreft een klein gedeelte van een sportveld dat binnen het invloedsgebied is gelegen.

3. Propaantank 18m³

Het invloedsgebied blijkt niet te overlappen met het plangebied en is dus niet relevant voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4. LPG tankstation N11 (Texaco)

In de directe omgeving van het tankstation zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen. Deze zijn meer dan 100 meter van het tankstation gelegen. Het groepsrisico is voor dit LPG tankstation is berekend met behulp van de LPG Tool (augustus 2009). Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde uitkomt.

5. LPG tankstation Versluys

Het invloedsgebied in verband met dit tankstation overlapt slechts voor een klein gedeelte met het plangebied. Ten noorden van de Oude Rijn. Hier vinden geen ontwikkelingen plaats.

Groepsrisico transport gevaarlijke stoffen over rijksweg N11, N458 en A12

Het groepsrisico in verband met de provinciale wegen is eind 2008 berekend voor de gehele regio Midden Holland. Voor het weggedeelte van de N11 en N458 ter hoogte van de kern Bodegraven is een groepsrisico berekend van lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het effect op de toename van het groepsrisico in verband met de uitbreiding van 40 zorgwoningen bij Zorgcentrum de Vijverhof en een tweetal woningen ter plaatse van de Zuidzijde 58 binnen het invloedsgebied van de N458 is verwaarloosbaar.

In het eindvoorstel Basisnet Weg (oktober 2009) is voor het weggedeelte A12 en N11 ter hoogte van de kern Bodegraven een groepsrisico berekend van lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Groepsrisico aardgasleiding

Het groepsrisico voor de aardgasleiding is per kilometer buisleiding berekend door de Gasunie op basis van de door de gemeente aangeleverde gegevens. Het betreft informatie over de personendichtheden langs de gasleiding ter hoogte van het plangebied. De Gasunie heeft op basis van deze gegevens een hoogste groepsrisico van 0,32 keer de oriëntatiewaarde berekend (zie bijlage 2 van de rapportage omtrent de verantwoording groepsrisico). Het betreft de kilometer ter hoogte van het nieuwe bedrijventerrein Rijnhoek. Deze kilometer valt buiten het plangebied. Binnen het plangebied zal het groepsrisico dus in ieder geval lager zijn dan 0,32 keer de oriëntatiewaarde.

5.4.5. Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het om de vraag wat de mogelijkheden zijn een eventueel incident te bestrijden. Voor de hierboven beschreven inrichtingen geldt dat de bereikbaarheid voldoende is, maar dat bluswater een belangrijk aandachtspunt is. Het gaat dan om het voldoende snel inzetbaar secundair bluswater. Bij een secundaire bluswatervoorziening moet gedacht worden aan bijvoorbeeld open water met voldoende capaciteit of een geboorde put. In relatie tot de hoogte van het groepsrisico is dit vooral relevant bij LPG tankstation Kempenaar (Broekveldselaan 7). De brandweer adviseert om een geboorde put aan te leggen ter hoogte van dit LPG tankstation. De gemeente zal de mogelijkheden voor de realisatie van een geboorde put op deze locatie onderzoeken.

Voor de N11 en A12 geldt ook dat snel inzetbaar bluswater een aandachtspunt is. Binnen de veiligheidsregio Holland-Midden wordt dit al opgepakt voor wat betreft de snelwegen A12 en A20. Het is namelijk een probleem dat overal langs rijkswegen speelt. De N11 zal ook bij dit project worden betrokken.

5.4.6. Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijk hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het scenario.

Het betreft een (overwegend) conserverend bestemmingsplan, dus er wordt geen nieuwe infrastructuur mogelijk gemaakt. Er zijn binnen het plangebied voldoende vluchtwegen die van de risicobronnen af leiden.

Aan de Broekveldselaan 12 is een woonlocatie voor verstandelijke of meervoudig gehandicapten gelegen (Siloah). Het gaat om ongeveer 75 bewoners. Deze locatie is aan de rand van het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding gelegen. De afstand tot de aardgasleiding is dusdanig dat geen extra maatregelen nodig zijn.

Binnen de bestemming "Sport" is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om hier een buitenschoolse opvang te realiseren. In de planregels is opgenomen dat deze mogelijkheid binnen de aangegeven invloedsgebieden is uitgesloten.

5.4.7. Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Omdat het een (overwegend) conserverend bestemmingsplan betreft zijn er geen mogelijkheden om via de ruimtelijke indeling van het gebied de veiligheidssituatie in het plangebied te verbeteren. Wel zijn er nog andere maatregelen te treffen die de overlevingskansen van personen vergroten en daarmee het groepsrisico positief te beïnvloeden.

Onderzoek realiseren geboorde put bij LPG tankstation Kempenaar

Zoals aangegeven is voldoende snel inzetbaar bluswater op deze locatie een knelpunt. De brandweer heeft geadviseerd om hier een geboorde put aan te leggen. De gemeente zal de realisatie van een geboorde put op deze locatie onderzoeken.

Regionale aanpak bestrijdbaarheid rijksweg A12

Het knelpunt van het snel verkrijgen van voldoende bluswater bij de A12 en N11, zal in regionaal verband worden opgepakt. Andere brandweerkorpsen van gemeenten langs de A12/A20 hebben aangegeven dezelfde problematiek te hebben wat betreft het snel

verkrijgen van voldoende bluswater langs snelwegen. Gezamenlijk met deze brandweerkorpsen en de regionale brandweer heeft in het najaar van 2009 een startoverleg plaatsgevonden hoe dit knelpunt kan worden opgelost.

Opnemen scenario's in oefenprogramma brandweer

De beschreven scenario's zullen worden meegenomen in het oefenprogramma van de brandweer.

5.4.8. Advisering regionale brandweer

Omtrent de veiligheidsaspecten rondom dit plan is advies gevraagd aan de regionale brandweer Hollands Midden. Dit advies is op 25 november 2009 uitgebracht en is opgenomen en verwerkt in het document, 'Verantwoording Groepsrisico bestemmingsplan Kern Bodegraven' van de Milieudienst Midden-Holland..

5.4.9. Conclusie en verantwoording

Algemeen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de wegen A12, N11, N458, hogedrukaardgasleidingen en verschillende inrichtingen.

Voor de grotere ontwikkelingslocaties die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, heeft in het kader van de vrijstellingsprocedure reeds onderzoek naar mogelijke gevolgen voor de externe veiligheid plaatsgevonden (zie ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de gevoerde vrijstellingsprocedures). Ook voor de overige locaties met een directe bestemmingsregeling vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering.

Binnen de bestemming "Sport" is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om hier een buitenschoolse opvang te realiseren. In de planregels is opgenomen dat deze mogelijkheid binnen de aangegeven invloedsgebieden is uitgesloten.

In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden is opgenomen, dat bij invulling van deze locaties voldaan moet worden aan wet- en regelgeving wat betreft externe veiligheid.

Situatie groepsrisico

Het betreft een (overwegend) conserverend bestemmingsplan, waardoor er geen extra personen bij komen als gevolg van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Er is dus maar sprake van één situatie van het groepsrisico.

Voor alle risicobronnen geldt dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Uitzondering is het LPG tankstation Kempenaar aan de Broekveldselaan 7. In de huidige situatie ligt het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde. Wanneer alle tankauto's volgend jaar van een

hittewerende coating zijn voorzien, zal ook voor deze risicobron het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde uitkomen.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft zijn er geen mogelijkheden om via de ruimtelijke indeling van het gebied de veiligheidssituatie in het plangebied te verbeteren. Wel zijn er nog andere maatregelen te treffen die de overlevingskansen van personen vergroten en daarmee het groepsrisico positief beïnvloeden.

Verantwoording

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Bodegraven kunnen op basis van bovenstaande afwegen of zij het groepsrisico aanvaardbaar achten.

Milieukundig advies realisatie Willibrord-Milandschool

Ten behoeve van de realisatie van de Willibrord-Milandschool heeft de Milieudienst Midden-Holland een advies opgesteld (Milieukundig advies Dronenplein, productnummer 201000894, 26 februari 2010). In dit advies zijn randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van verschillende milieukundige factoren, waaronder externe veiligheid. In de nabijheid van het plangebied zijn een aardgasleiding en de rijksweg N11 gelegen.

Verantwoording groepsrisico transport gevaarlijke stoffen over de N11

Ontwikkeling groepsrisico

Gezien de afstand tot het plangebied en het relevante scenario op deze afstand (blootstelling aan een toxisch gas) zal het groepsrisico niet significant toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

Voor de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zie onder het kopje “De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval”. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in dit gebied bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdingsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats aan de bron, op ruime afstand van het plangebied. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de

bestrijdbaarheid wordt op regionaal niveau onderzocht hoe de bestrijdbaarheid rond snelwegen kan worden verbeterd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt "schuilen" de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het plangebied wordt in geval zich een incident voordoet alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij bepaalde weersomstandigheden die gedurende het jaar weinig voorkomen. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die zijn voorzien van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

Transport per buisleiding

Ten westen van het plangebied is, op 390 meter afstand, een hogedruk aardgasleiding gelegen. Het gaat om de leiding (A515) met een diameter van 36 inch en een druk van 66 bar. Ten aanzien van de aan te houden afstanden is nog steeds de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984. Zoals in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) is aangegeven is deze circulaire verouderd en zal vervangen worden door het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb). In dit besluit zal zoveel mogelijk worden aangesloten op de risicobenadering zoals in het Bevi is vastgelegd (plaatsgebonden risico en groepsrisico). In de praktijk blijkt dat in de tussentijd zowel getoetst moet worden aan de circulaire uit 1984, als aan de risicobenadering conform Bevi.

De minimale bebouwingsafstand en toetsingszone zijn afkomstig uit de circulaire, het PR en GR worden berekend door de Gasunie. Het groepsrisico voor de huidige situatie (zonder het plan Dronenplein) is in het kader van het bestemmingsplan Kern Bodegraven reeds door de Gasunie berekend.

Toetsing circulaire 1984

De minimale bebouwingsafstand voor deze leiding bedraagt 35 meter. Gezien de afstand tot het plangebied (390 meter) wordt hieraan voldaan.

Toetsing toekomstig BEVB

De PR 10⁶ contour (plaatsgebonden risico) is door de Gasunie berekend en ligt op 0 meter vanaf de leiding. Dit vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Het invloedsgebied van de aardgasleiding overlapt slechts met een zeer klein gedeelte van het plangebied. Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied is door de Gasunie reeds berekend in het kader van het bestemmingsplan Kern Bodegraven. Het berekende groepsrisico is lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico met betrekking tot het plan "Dronenplein" is niet relevant om de volgende redenen:

de afstand tot het plangebied (390 meter);

het zeer kleine gedeelte van het plangebied dat overlapt met het invloedsgebied van de aardgasleiding;

mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico binnen het plangebied is gezien de bovenstaande redenen geen item.

5.5. Bedrijvigheid

Binnen en nabij het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven. Bij nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld woningbouw, moet voldoende afstand tussen bedrijven en woningen gecreëerd worden om zo een voldoende woon- en leefklimaat te garanderen en de belangen van bedrijvigheid te garanderen. Hierbij dienen de afstanden uit de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' (2007), het zogenaamde 'groene boekje', als richtwaarden. Het nieuwe uitgangspunt van de VNG-publicatie is "gemotiveerd toepassen". Het is aan de gemeente om te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een specifiek gebied toelaatbaar acht.

De systematiek van de richtafstandenlijst is ingrijpend aangepast om een aantal knelpunten uit de praktijk het hoofd te bieden en teneinde te voorzien in de behoefte aan een systematiek voor functiemenging. In de navolgende tabel zijn deze richtafstanden weergegeven:

Tabel richtafstanden VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--|---|
| 1 | 10 meter | 0 meter |
| 2 | 30 meter | 10 meter |
| 3.1 | 50 meter | 30 meter |
| 3.2 | 100 meter | 50 meter |
| 4.1 | 200 meter | 100 meter |
| 4.2 | 300 meter | 200 meter |
| 5.1 | 500 meter | 300 meter |
| 5.2 | 700 meter | 500 meter |
| 5.3 | 1000 meter | 700 meter |
| 6 | 1500 meter | 1000 meter |

Vanwege aanpassingen aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de nieuwe SBI codering is in maart 2009 een nieuwe VNG-

handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. De richtafstanden zijn echter ongewijzigd gebleven.

Toepassing in bestemmingsplan

Algemeen

Binnen het plangebied bevinden zich geen geluidszones behorend bij geluidgezoneerde industrieterreinen.

De brochure van de VNG "Bedrijven en zoneringen" maakt een onderscheid in verschillende gebieden: rustige woonwijk danwel een functiemengingsgebied en hangt aan beide typen een andere lijst. Dit leidt tot twee verschillende bestemmingen die verder inhoudelijk hetzelfde zijn. Bedrijvigheid in een woonomgeving kan om verschillende redenen leiden tot hinder. Om het woon- en leefklimaat in de kern Bodegraven te garanderen wordt voor onderhavig bestemmingsplan de systematiek van een "rustige woonomgeving" gehanteerd. Daarin zijn bedrijven toegestaan die maximaal vallen in milieucategorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst, zoals deze in de bijlage van het bestemmingsplan is weergegeven. Er is voor gekozen om de lijst te screenen en kantoor-, horeca- en detailhandelsactiviteiten buiten deze bestemming te houden, aangezien deze activiteiten binnen een zelfstandige bestemming worden opgenomen.

In een rustige woonwijk kan het bovendien zijn dat de verkeersstructuur niet is berekend op verkeersbewegingen ten behoeve van bedrijvigheid. In de bedrijvenlijst is ook een kolom opgenomen waarin de mate van verkeersaantrekkendheid wordt weergegeven op een schaal van 1 tot 3. Als algemene regels dan ook dat alleen bedrijven met een lage mate van verkeersaantrekkendheid zijn toegestaan, weergegeven met een '1' in de kolom 'verkeer'.

In de bestaande situatie kunnen bedrijven voorkomen die niet vallen binnen bovenstaande categorieën. Om te voorkomen dat zij onder het overgangsrecht vallen, zijn zij specifiek aangeduid. Deze aanduiding is van belang voor het kunnen waarborgen van de rustige woonomgeving in de nabijheid van de bedrijven.

Naast het mogen uitoefenen van het bestaande bedrijf is ook een omzetting toegestaan naar bedrijven, die op de bedrijvenlijst zijn opgenomen als categorie 1 of 2. Wil men een omzetting naar een andersoortig, niet genoemd, maar wel vergelijkbaar bedrijf, dan dient de uitstraling van het bedrijf en de invloed van het bedrijf op het milieu en de omgeving te worden getoetst in het kader van een daartoe opgenomen ontheffing. Daarnaast kan via ontheffing worden toegestaan dat bedrijven in een categorie hoger (categorie 3) zijn toegestaan, als dit passend is binnen de omgeving. Ook is voor beide ontheffingen een advies van een terzake deskundige vereist, teneinde de ontheffing zoveel mogelijk te kunnen objectiveren.

Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit geldt uitsluitend voor de 'gewone' woningen, dus die bestemd zijn met één van de bestemmingen Wonen. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven.

In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een ontheffing mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen. Daarnaast zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de lichtste categorie van het Activiteitenbesluit³, type a. Type b is uitsluitend via ontheffing toegestaan, omdat daarbij moet worden afgewogen of de activiteit geschikt is om in een woonomgeving te worden uitgeoefend.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid.

In de regels zijn de bestaande situatie en het gewenste toekomstbeeld op juridische wijze vastgelegd. Tezamen met verbeelding vormen de regels het instrument waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden getoetst.

³ De officiële naam luidt *Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer*

Ontwikkelingen

De nieuwe ontwikkelingen met een directe bestemmingsregeling hebben geen belemmerende invloed op omliggende bedrijfsactiviteiten. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het realiseren van gevoelige functies, is in deze bevoegdheden als voorwaarde opgenomen dat dit niet mag leiden tot een beperking van bestaande bedrijvigheid. Tevens dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren gevoelige functies.

Ten aanzien van Vromade wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vrijstellingsprocedure. Hieruit volgt dat geen sprake is van belemmeringen.

Ten behoeve van de uitbreiding van het zwembad met een sportzaal heeft de Milieudienst Midden-Holland een advies opgesteld (Milieukundig advies De Kuil Bodegraven, productnummer 200922906, 11 januari 2010). In dit advies zijn randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van verschillende milieukundige factoren, waaronder bedrijven en milieuzonering.

Hoewel de uitbreiding van het zwembad met een sportzaal valt binnen de bestemming "Sport", moet in het kader van deze ontwikkeling het aspect industrielawaai worden beschouwd. Voor het geluid ten gevolge van de uitbreiding van het zwembad zelf, dient de geluidemissie van de geprojecteerde technische installaties zodanig gedimensioneerd te worden dat ter hoogte van de meest nabijgelegen woningen tenminste wordt voldaan aan de wettelijke geluidgrenswaarden. Dit zal plaatsvinden in het kader van de bouwvergunningaanvraag. Geadviseerd wordt bij deze dimensionering reeds rekening te houden met de mogelijke woningbouw ter hoogte van de huidige bedrijven aan de Willem de Zwijgerstraat.

In de directe omgeving van de locatie Jaarsveld bevinden zich diverse functies. In de omgeving is sprake van een sterke functiemenging. Dit houdt tevens in dat ook sprake is van een veelheid bestaande woningen. Deze bestaande woningen zijn reeds maatgevend voor de mogelijk uit te voeren activiteiten en dus ook van de mogelijk te verwachten mate van hinder van de niet-woonfuncties in de omgeving.

Ten aanzien van de realisatie van de Willibrord-Milandschool geeft de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een afstand van 30 meter aan ten opzichte van gevoelige bestemmingen in een rustige woonwijk en 10 meter in een gemengd gebied. Hoewel omsloten binnenterreinen van scholen niet meer beoordeeld hoeven te worden vanuit de Wet Milieubeheer, moet in algemene zin hier wel aandacht aan worden besteed in relatie tot een 'goede ruimtelijke ordening'. Hierbij kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand.

De afstand van het bestemmingsvlak waarbinnen de Willibrord-Milandschool wordt gerealiseerd ten opzichte van de bouwvlakken van de omliggende woonbestemmingen bedraagt aan de noordzijde circa 20 meter. Aan de westzijde bedraagt het circa 15 meter (tot en met de kop van de appartementen tussen de Vrije Nesse en Heemraadslaan) en 25 meter (grondgebonden woningen aan de Heemraadslaan) ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor gemengde gebieden. Voor de grondgebonden woningen geldt daarbij bovendien dat er sprake is van een geluidluwe zijde aan de achterzijde van de woningen. Ten behoeve van de realisatie van de Willibrord-Milandschool heeft de Milieudienst Midden-Holland een advies opgesteld (Milieukundig advies Dronenplein, productnummer 201000894, 26 februari 2010). In dit advies zijn randvoorwaarden en aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van verschillende milieukundige factoren, waaronder bedrijven en milieuzonering. Uit de hierin verrichte inventarisatie is gebleken dat behoudens een cafetaria en een tandartspraktijk, geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. De school zal op een afstand van minder dan 30 meter ten opzichte van bestaande woningen worden gerealiseerd. In het kader van de Wet milieubeheer (en het Activiteitenbesluit) geldt voor het oprichten en in werking hebben van een school een meldingsplicht. Tevens dient een school zich te houden aan milieuvoorschriften. Er is echter geen aanleiding om aan te nemen dat de activiteiten van de te ontwikkelen scholen milieuhygiënische knelpunten zullen opleveren. In het kader van het Activiteitenbesluit is het mogelijk om, indien nodig, maatwerkvoorschriften op te leggen.

De gronden ter plaatse van de nieuwbouw van het dagactiviteitencentrum De Dorsvloer op de locatie Siloah hebben reeds de bestemming 'Maatschappelijk'. Het plan vormt derhalve geen belemmering in de bedrijfsvoering van de nabijgelegen bedrijven op het bedrijventerrein Broekvelden. Het gebied, waarin het dagactiviteitencentrum is gelegen, is vanwege de functiemenging (maatschappelijk, sportvelden) te beschouwen als gemengd gebied, zodat de richtafstanden ten opzichte van het bedrijventerrein met één afstandsstap kunnen worden verlaagd. Aangezien de afstand tot het projectgebied circa 60 m bedraagt en op het naastgelegen deel van het bedrijventerrein relatief lichte bedrijvigheid (distributie) aanwezig is, zal er ter hoogte van de nieuwbouw geen sprake zijn van onaanvaardbare milieuhinder. Ter plaatse van het projectgebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Als gevolg van het plan worden de aanwezige bedrijven ten zuiden van het projectgebied niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Derhalve staat het aspect bedrijven en milieuhinder de uitvoering van het plan niet in de weg.

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderijen kent geen saneringsplicht voor situaties waar normoverschrijdingen plaatsvinden. Bij nieuwvestiging van

geurgevoelige bestemmingen dient in het kader van goede ruimtelijke ordening en de afweging van belangen rekening gehouden te worden met de geurnormen en afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij en het Besluit Landbouw.

Per geval dient beoordeeld te worden of er bij realisering van een nieuwe dan wel verschuiving van een bestaande woning in het licht van de geurwetgeving voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening dan wel dat de belangen van de nabijgelegen veehouderijen niet worden geschaad. De gemeente heeft geen geurverordening vastgesteld. In het plangebied zijn ook geen knelpunten in het kader van dit aspect bekend.

Alle ontwikkelingen zijn binnenstedelijk gelegen, hier zijn geen knelpunten te verwachten in het kader van geurhinder van veehouderijen. De wijzigingslocatie aan de Zuidzijde 58 ligt in het overgangsgebied met het buitengebied. In het kader van het wijzigingsplan zal nagegaan moeten worden of geurhinder van veehouderijen geen belemmering geeft voor de gewenste ontwikkeling.

5.6. Kabels en leidingen

In en langs het plangebied ligt een aantal aardgastransportleidingen met planologische relevantie, zie hoofdstuk 5.4. Tevens is sprake van een riooltransportleiding, zie hoofdstuk 5.9. Voor het overige is geen sprake van kabels en leidingen welke planologische relevantie hebben.

5.7. Molenbiotoop

5.7.1. Algemeen

Het onderhavig plangebied ligt deels binnen de molenbiotoop van molen De Arkduif (Overtocht 45). De molen zelf is buiten het plangebied gelegen. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor er grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt. Een tweede aspect van de molenbiotoop heeft te maken met de belevingswaarde. Molens staan in een open landschap of steken uit boven hun omgeving.

Om de molenbiotoop stevig te verankeren in het planproces, heeft de provincie Zuid-Holland in 1998 speciale goedkeuringscriteria opgesteld voor het toetsen van gemeentelijke bestemmings-, stadsvernieuwings- en structuurplannen. Deze Provinciale Richtlijn Traditionele Windmolens is in 2002 verduidelijkt en wordt nu aangeduid als Goedkeuringscriteria



Molen De Arkduif

Molenbiotoop. De maximale hoogte van een gebouw wordt (binnen 400 meter) berekent aan de hand van een formule, met daarin onder ander verwerkt de hoogte van de molen, afstand tot het gebouw en de mate van verstedelijking van de omgeving.

De in de kader van de nWro in ontwikkeling zijnde Provinciale Verordening zal de goedkeuringscriteria vervangen. In de conceptverordening is opgenomen dat bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende moeten garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen die voldoen aan de volgende voorwaarden (molenformule):

- binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 1. In het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan $1/100$ van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel);
 2. In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing / beplanting niet hoger zijn dan $1/30$ van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen, indien:

- sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden;
- zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd;
- sprake is van nieuwe intensieve ontwikkelingen op knopen en overige HOV locaties zoals weergegeven op kaart in de verordening, niet zijnde beschermdde stads- of dorpsgezichten.

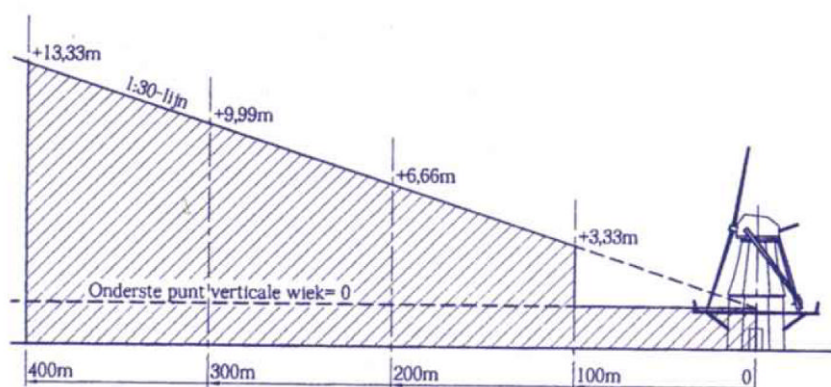
Bij deze ontheffing bezien Gedeputeerde Staten of aanleiding bestaat voor een financiële compensatieregeling voor maatregelen die nodig zijn om de vrije windvang van de molen te handhaven (bijvoorbeeld ophoging of verplaatsing van de molen). Dergelijke afspraken dienen financieel gedekt te zijn.

5.7.2. Verwerking in het bestemmingsplan

Onderhavige bestemmingsregeling voldoet aan de eisen van de molenbiotoop, maar in tegenstelling tot een doorgaande schuine lijn welke volgt uit de provinciale regeling, wordt gebruik gemaakt van een gestaffelde benadering. Hierdoor worden de bouwmogelijkheden direct inzichtelijk gemaakt en is daardoor praktischer in het gebruik. Een ontheffingsregeling zorgt voor de benodigde flexibiliteit:

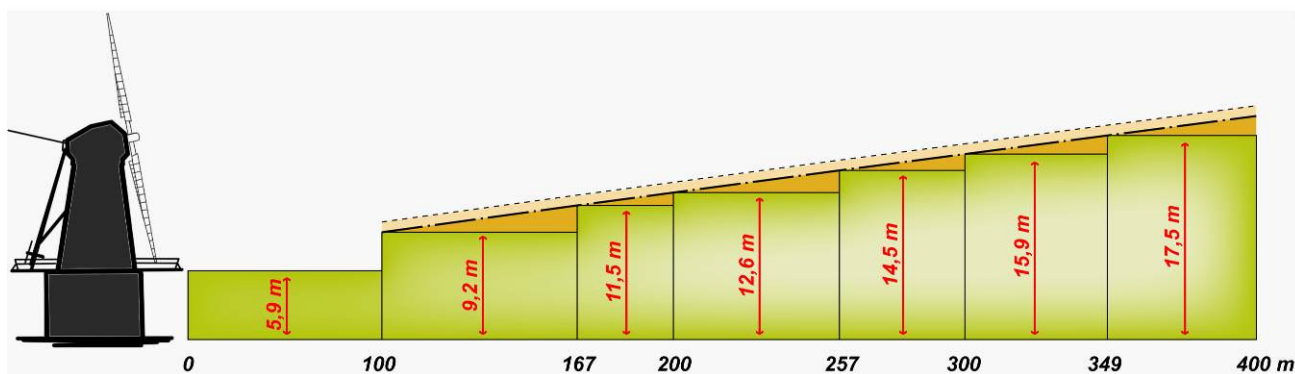
- De molenbiotoop is opgenomen ter bescherming van de nog functionerende molen. De beschermingszone is opgedeeld in meerdere gebieden, die op de verbeelding zijn aangeduid door middel van de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop”. Ter bescherming van de molen geldt dat getoetst moet worden of de molen gehinderd wordt door op te richten bebouwing: hoe groter de afstand tot de molen, hoe hoger de bebouwing mag worden. Op de verbeelding is het voorgaande geïllustreerd door de maximale bouwhoogte te verwerken in de gebiedsaanduiding. Van deze toetsingsplicht zijn de bij woningen behorende aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen uitgezonderd. De reden hiervan is dat dit gebouwen zijn met een beperkte hoogte, die in de nabijheid van reeds bestaande, hogere, gebouwen mogen worden gesitueerd. De nieuwe gebouwen zorgen derhalve niet voor een extra belemmering van het functioneren van de molen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in het algemeen toegestaan, aangezien deze de hoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen niet kunnen overschrijden.
- De hoogtematen van de gebiedsaanduidingen zijn gebaseerd op de formule zoals deze is opgenomen in Provinciale Richtlijn Traditionele Windmolens. Om rekening te houden met eventuele hoogteverschillen in het maaiveld, is in het bestemmingsplan voor een 'veilige' benadering gekozen, en is de toegestane hoogte 0,5 m lager dan uit de formule voortvloeit.
- Door middel van de opgenomen ontheffingsbevoegdheid kunnen gebouwen worden gebouwd, die de op de verbeelding aangeduide hoogtemaat overschrijden, maar voldoen aan de genoemde formule. Wanneer een gebouw niet voldoet aan deze formule kan de afweging zijn dat bestaande bebouwing al een belemmering vormt voor de windvang van de molen en de nieuwe bebouwing geen extra belemmering opwerpt.

Onderstaand is de afbeelding uit de provinciale beleidsnota “De molenbiotoop Zuid-Holland” weergegeven. Daaronder is een schematische weergave van de regeling in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.



Molenbeschermingszone in stedelijk gebied (provinciale beleidsnota "De molenbiotoop Zuid-Holland")

In onderstaande afbeelding is de regeling conform het bestemmingsplan weergegeven. Het groene gebied betreft de getrapte molenbiotoop, zoals ook opgenomen op de verbeelding. De per trede behorende hoogtematen staan in rood weergegeven. In oranje is het gebied weergegeven waarin via ontheffing gebouwen kunnen worden gebouwd, die de op de verbeelding aangeduide hoogtemaat overschrijden, maar voldoen aan de biotoop-formule. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot ontheffing wanneer een gebouw niet voldoet aan deze formule, maar dat bestaande bebouwing al een belemmering vormt voor de windvang van de molen en de nieuwe bebouwing geen extra belemmering opwerpt. In licht-oranje is de marge van 0,5 meter weergegeven ten opzichte van de provinciale regeling, waarmee met eventuele verschillen in het maaiveld rekening wordt gehouden. Deze marge valt binnen de ontheffingsregeling. Bij het bepalen of een bouwplan binnen deze ontheffingsmogelijkheid valt, kunnen de NAP-hoogten worden betrokken.



Regeling molenbiotoop in bestemmingsplan Kern Bodegraven

Gekozen is voor deze regeling, aangezien:

- De regeling niet leidt tot overschrijding van de biotoopformule in de provinciale beleidslijn;
- De regeling meer rechtszekerheid geeft door directe kenbaarheid van de toegestane hoogtes;

- De flexibiliteit blijft, doordat er een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen;
- De regeling leidt tot een bestuurlijke lastenvermindering, omdat minder ontheffingsprocedures zullen moeten doorlopen.

5.8. Natuurwaarden

5.8.1. Algemeen

De kwaliteit van de natuurlijke leefgebieden in Nederland gaat achteruit. Belangrijke veroorzakende ontwikkelingen zijn verstedelijking, verblijfsrecreatie, infrastructuur, intensieve landbouw en verdroging. Door ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur wordt geprobeerd om de kwaliteit van de leefgebieden te verbeteren en verbindingen te leggen. De belangrijkste wet- en regelgeving met ruimtelijke relevantie ten aanzien van de natuur in Nederland zijn de Flora en Faunawet (soortbescherming), de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Alle aangewezen vogel- en habitatrichtlijn gebieden worden omvat door Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van Europese beschermde gebieden, waarvan er 162 in Nederland gelegen zijn en waarvoor instandhoudingsdoeleinden gelden.

De woonkwaliteit van Bodegraven wordt mede bepaald door de landschappelijke waarde van de omgeving. Het West-Nederlandse veenweidegebied, waar het landelijk gebied van Bodegraven deel van uitmaakt, kent een kenmerkende flora en fauna. Deze worden bepaald door het samenspel van bodem, waterhuishouding en agrarisch grondgebruik.

De provincie wil een samenhangend netwerk van natuurgebieden en goede verbindingen daartussen, de zogenaamde provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (bron: www.zuidholland.nl)

Aangrenzend aan de noordzijde van de gemeente zijn de Nieuwkoopse Plassen gesitueerd. Dit laagveengebied behoort tot de meest belangrijke laagveengebieden van West-Europa, en herbergt onder andere de grootste kolonie purperreigers van Europa. Ten zuiden van de gemeente ligt een ander belangrijk gebied voor diverse vogelsoorten, namelijk de Reeuwijkse Plassen. De Nieuwkoopse Plassen en een gedeelte van de Reeuwijkse Plassen zijn aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn.

Om uitwisseling van natuurwaarden mogelijk te maken tussen deze natuurgebieden, zal in het kader van de landinrichting een ecologische verbinding worden gerealiseerd. Tevens wordt door middel van de landinrichting een ecologische verbinding tot stand gebracht in oost-westelijke richting tussen Polder Zegveld en Polder Reeuwijk. In het buitengebied zijn twee ecologische verbindingzones uit de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur gesitueerd: Bodegraven

Noord/Reeuwijk en Boskoop/Reeuwijk/Bodegraven Noord. Beide verbindingzones worden gedeeltelijk binnen het herinrichtingsplan Bodegraven gerealiseerd.

5.8.2. Verwerking in het bestemmingsplan

In het onderhavig plangebied zijn geen gebieden aanwezig, die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur of anderszins beschermd door natuurwetgeving. Het betreft een bestaand woon-, werk- en voorzieningengebied. Ontwikkelingen zijn over het algemeen ondergeschikt van aard (uitbreiding van een woning) en/of op (ruime) afstand van beschermde gebieden gelegen. Het plangebied betreft de bebouwde kom van Bodegraven. De (kleinschalige) ontwikkelingen zullen naar verwachting geen belemmering vormen voor strikt beschermde soorten, voor zover deze al aanwezig zijn.

Voor de grotere ontwikkelingslocaties (Graafse Waard, Vromade) die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, is in het kader van de vrijstellingsprocedure reeds onderzoek verricht naar mogelijke gevolgen voor de eventueel aanwezige natuurwaarden (zie ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de vrijstellingsprocedures).

Ten behoeve van de uitbreiding van het zwembad met een sportzaal heeft onderzoek plaatsgevonden (Watersnip advies, Verkennend ecologisch onderzoek Zwembad De Kuil te Bodegraven, projectnummer 09A044, januari 2010). De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt:

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS-gebieden of ecologisch verbindingzones).
- Voor de algemeen beschermde soorten Groene- en Bruine kikker en Gewone pad, geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er is voor het verontrusten van deze soorten geen ontheffing nodig.
- De vegetatie dient verwijderd worden buiten het broedseizoen van vogels, zodat overtreding van de FF-wet wordt voorkomen. Daarbij is het van belang dat de FF-wet geen standaardperiode hanteert voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest aan wordt getroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de FF-wet, zijn niet aangetroffen of te verwachten in het plangebied. Vóór aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels. Als een nest wordt aangetroffen kan dit tot ernstige vertraging leiden: Geadviseerd wordt het bosplantsoen te verwijderen tussen 1 september en 1 maart.
- Een klein deel van het biotoop van de Huismus zal verdwijnen, doordat een deel van de vegetatie verwijderd wordt. Er blijft echter

genoeg geschikt biotoop over waardoor er geen schade zal ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding. Compensatie in het kader van het Provinciaal Compensatiebeginsel is daarom niet noodzakelijk.

- Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden en er open stukken grond ontstaan kan het plangebied geschikt biotoop worden voor de Rugstreepad met name als voortplantings- en overwinteringsgebied. Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol op te laten stellen en een terzake deskundige te betrekken bij de uitvoering van de werkzaamheden. Het ecologisch werkprotocol dient bekend te worden gemaakt onder de betrokken werknemers. Het werkprotocol beschrijft hoe voorkomen kan worden dat rugstreepadden zich vestigen op het terrein en in welke periode bepaalde maatregelen het meest effectief zijn. Op deze wijze kunnen tijdig, adequate maatregelen getroffen worden ter voorkoming van vestiging van deze soort. Het aanvragen van een FF-ontheffing, of het tijdelijk stilleggen van de werkzaamheden bij plotselinge vestiging van de soort wordt op deze manier voorkomen.
- De bomen en struiken op en rond het plangebied worden naar verwachting gebruikt als foerageergebied en migratieroute door verschillende beschermde vleermuissoorten. Omdat er voor de werkzaamheden slechts een klein deel van het bosplantsoen verwijderd wordt, ontstaat er geen schade aan de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen. Mitigerende- en compenserende maatregelen en/of een ontheffingsaanvraag zijn daarom niet nodig.

De locatie Jaarsveld is binnenstedelijk gelegen. Op de locatie vinden relatief intensieve bedrijfsactiviteiten plaats. Natuurloket geeft in haar onderzoeksgebied 110-455 aan dat hier een viertal planten voorkomen die op de rode lijst staan. In dit onderzoeksgebied van één vierkante kilometer ligt echter een groot deel in het Buitengebied, te weten het polderlandschap de Binnenwetering. Daar het plangebied waar het hier om gaat, geheel bebouwd en verhard is, kan er hier geen sprake zijn van natuurlijke groeiplaatsen voor planten. Van nature voorkomende beschermde planten zullen hier niet worden aangetroffen.

De aanwezigheid van zoogdiersoorten kan niet geheel worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft dan echter meer algemeen voorkomende soorten als de veldmuis, waarvoor de geheel verharde omgeving geen natuurlijk leefgebied is. Er zijn hier geen procedurele consequenties aan verbonden.

Vleermuizen jagen veelal langs opgaande groene lijnelementen in het landschap, als hoge struiken en bomen. Deze zijn in het plangebied niet aanwezig. Van aantasting van belangrijke vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zal in het bebouwde gebied geen sprake zijn.

Er zijn geen bomen of struiken in het plangebied aanwezig die geschikt zouden kunnen zijn als broedplaats voor vogels. De bebouwing van en in

de omgeving is wel geschikt als mogelijke broedplaats. Er zal dus rekening gehouden moeten worden met het broedseizoen. Als conclusie mag er in redelijkheid vanuit gegaan worden dat de Flora- en faunawet de uitvoering van het bouwplan niet in de weg staat.

De locatie waar de nieuwbouw van de Willibrord-Milandschool wordt gerealiseerd bestaat op dit moment uit een verhard parkeerterrein. Ook hier kan de verwachting uitgesproken worden dat ter plaatse geen sprake is van de aanwezigheid van (beschermde) dieren- en plantensoorten.

Ten behoeve van de uitbreiding van het dagactiviteitencentrum De Dorsvloer op de locatie Siloah zal een interne verbouwing en nieuwbouw plaatsvinden. Voor deze ontwikkeling zullen de volgende werkzaamheden plaatsvinden:

- mogelijke kapwerkzaamheden opgaand groen;
- grondwerkzaamheden;
- interne bouwwerkzaamheden en nieuwbouw bebouwing.

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, maar is wel op 1,5 km afstand van het Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein' gelegen. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Gezien de relatief grote afstand tussen het projectgebied en het Natura 2000-gebied, de tussenliggende buffers als gebouwen en wegen is de verwachting dat er geen negatieve effecten uitgaan van het projectgebied op het nabijgelegen Natura 2000-gebied en de daarbij behorende aangewezen soorten. De Natuurbeschermingswet staat de betreffende planontwikkeling niet in de weg. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de PEHS.

De planontwikkeling kan leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten (gebaseerd op het Natuurloket en de verspreidingsatlassen). Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.

Mogelijk zijn zwaar beschermde vleermuizen (tabel 3, bijlage IV HR), dan wel vogels met een vaste nestplaats binnen het projectgebied aanwezig. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen en/of primaire vliegroutes of primaire foerageergebieden van deze soorten aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van nader (veld)onderzoek, voorafgaand aan uitvoering van het plan, in het voorjaar, zomer en najaar moet worden vastgesteld) en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen worden

genomen, zal de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Indien de vereiste maatregelen niet mogelijk zijn, dient in nader overleg met de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV bepaald te worden of het plan in zijn huidige vorm uitvoerbaar is.

Voor een aantal ontwikkelingen wordt in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheden is opgenomen, dat bij invulling van deze locaties de natuurwaarden alsnog onderzocht zullen moeten worden.

De bescherming van natuurwaarden is hiermee in het bestemmingsplan afdoende geregeld. Onverkort blijft bij de verschillende ontwikkelingen de zorgplicht conform de Flora- en faunawet gelden.

5.9. Waterhuishouding

5.9.1. Algemeen

De laatste jaren is er een toenemende aandacht voor het water. Enerzijds vormt het water een bedreiging vanwege de toenemende neerslagintensiteit en de stijging van de zeespiegel. Maatregelen zijn noodzakelijk om wateroverlast nu en in de toekomst te voorkomen. Anderzijds biedt het water ook kansen om meerwaarde te creëren voor de leefomgeving. Een biologisch gezond watersysteem is daarvoor essentieel.

Het inrichten en beheren van water is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, de waterschappen en andere betrokken partijen. Gemeenten hebben een belangrijke taak in het beheer van de waterketen: het verzamelen en afvoeren van hemelwater en vuilwater. Een belangrijke taak van de waterschappen is het beheer van het oppervlaktewatersysteem, zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het water. Het (vuile) water van de waterketen komt uiteindelijk in het watersysteem terecht. Hierdoor bestaat er een relatie tussen de waterketen en het watersysteem. Door samenwerking tussen de keten – en systeembeheerders is naar verwachting meer te bereiken dan de som der delen.

Op alle voor de waterhuishouding relevante ruimtelijke plannen is het toepassen van de watertoets en het opstellen van een waterparagraaf verplicht (besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening). De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen in het kader van ontheffingprocedures. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit

wateradvies. In het kader van de watertoets wordt overleg met de hoogheemraadschappen van Rijnland (HvR) en De Stichtse Rijnlanden (HDSR) gevoerd over de volgende inhoud voor de waterparagraaf.

5.9.2. *Beleid*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van de hoogheemraadschappen en het gemeentelijke Waterplan nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Vierde nota waterhuishouding (NW4)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Provinciaal

- Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 – 2010
- Grondwaterbeheerplan
- Bestemmingsplannen blauw gekleurd
- Nota Regels voor Ruimte
- (Ontwerp) Provinciale Structuurvisie
- (Ontwerp) Verordening Ruimte

Hoogheemraadschap van Rijnland

- Waterbeheerplan 2010-2015
- Nota inrichtingscriteria watergangen en kunstwerken
- Nota dempingen en verhard oppervlak
- Beleidskader overname beheer en onderhoud water
- Baggernota 2004
- Handreiking natuurvriendelijke oevers
- Beleidsnota visstandbeheer
- Keur 2009

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

- Waterstructuurvisie: Waterbeheervisie 21^e eeuw
- Waterbeheerplan 2010-2015
- Beheersplan primaire waterkeringen
- Baggerprogramma 2001-2020
- Studie Wateropgave, 2005
- Stroomgebiedsvisie Amstelland, 2002
- Beleidsnota peilbesluiten, 2005
- Afvalwaterketenbeleid

- Waterbalansstudie 2005
- Keur

Gemeentelijk:

- Wet Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken
- Gemeentelijk Rioleringsplan
- Groenstructuurplan
- Structuurvisie, vitaliteit op een knooppunt
- Baggerplan gemeente Bodegraven
- Gemeentelijk waterplan

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 22 december 2009 is een nieuwe keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. Een nieuwe keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en

toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 28 oktober 2009 het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Beschreven staat hoe het hoogheemraadschap deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in het beheergebied kan uitvoeren en wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015. Beleidsthema's in het waterbeheerplan zijn veiligheid, voldoende water, schoon water, recreatie en landschap en cultuurhistorie. Tevens is een aantal vernieuwende projecten opgenomen met als doel het toekomstige waterbeheer een impuls te geven. Eén van de vernieuwende projecten is de Wateropgave Oude Rijn.

Op dit moment wordt door het hoogheemraadschap gewerkt aan een nieuwe Keur. De Keur is een verordening die het waterschap inzet om zijn taken op het gebied van veilige dijken, droge voeten en schoon water uit te kunnen voeren. Zonder een vergunning van het waterschap mag niemand iets wijzigen aan waterkeringen, watergangen en waterkunstwerken zoals gemalen en stuwen. De belangrijkste (voorgestelde) verandering ten opzichte van de huidige Keur is, dat voor bepaalde kleine wijzigingen aan het watersysteem geen vergunning meer hoeft te worden aangevraagd. Hier kan worden volstaan met een meldingsplicht.

Gemeentelijk Waterplan Bodegraven

De gemeente Bodegraven ligt in het beheersgebied van twee hoogheemraadschappen. De grens tussen de beheersgebieden is globaal op de Oude Rijn gelegen. De samenwerking tussen deze instanties bleef tot nu toe beperkt tussen de gemeente en het betreffende hoogheemraadschap. Het gemeentelijk waterplan geeft een gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente Bodegraven op de (middel)lange termijn (tot 2030), inclusief de plaats van het stedelijk water binnen de inrichting van het stedelijke gebied (strategische functie). Het waterplan bevat gezamenlijk gedragen voorstellen voor het te voeren waterbeleid (tactische functie), de ambities, de benodigde maatregelen en de kosten daarvan met als einddoel het realiseren van een duurzaam en biologisch gezond watersysteem in de gemeente Bodegraven (operationele functie). Het plan richt zich voornamelijk op het stedelijk

gebied van de gemeente Bodegraven waarbij de invloed op en de gevolgen voor het buitengebied ook meegenomen worden. Afspraken op nationaal niveau in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en op Europees niveau in de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn geïntegreerd in het Waterplan. Volgens het NBW moet het watersysteem in 2015 op orde moet zijn, dat wil zeggen, wateroverlast is beperkt tot een geaccepteerd niveau. De KRW bevat afspraken over het bereiken van een goede (grond)waterkwaliteit uiterlijk in 2027.

Het waterplan vormt een belangrijk kader voor de waterparagraaf, onderstaand volgt de samenvatting. Voor uitgebreide informatie wordt dan ook verwezen naar het waterplan.

Knel- en aandachtspunten

Tijdens de inventarisatie van het watersysteem in Bodegraven is een aantal knel- en aandachtspunten gesignaleerd. De belangrijkste zijn:

- lokale (grond)wateroverlast tijdens extreme buien;
- lokaal slecht functionerende waterafvoer;
- slechte waterkwaliteit in een aantal watergangen en de nadelige invloed van riooloverstorten daarop;
- de ‘technische’ oevers in het stedelijk gebied (weinig ecologische potentie);
- geen inzicht in optredende grondwaterpeilen en -fluctuaties;
- achterstallig onderhoud in een aantal watergangen, mede door slechte bereikbaarheid;
- oncontroleerbare particuliere waterinlaten langs de Oude Rijn en de Meije.

Doelstellingen voor de lange termijn

In het waterplan zijn per thema doelstellingen voor de lange termijn tot 2030 geformuleerd. De thema's betreffen:

- Waterkwantiteit en veiligheid
- Water en ruimtelijke ordening
- Waterkwaliteit en ecologie
- Waterketen (riolering) en afkoppelen
- Grondwater
- Recreatie
- Handhaving, beheer en onderhoud
- Bewustwording

De voorgenomen maatregelen per thema zijn vervolgens uitgewerkt in een maatregelenprogramma. Het programma bestrijkt de periode 2008-2012. In het maatregelenprogramma zijn het kalenderjaar van uitvoering, de kosten van de maatregelen en de kostenverdeling over de drie partijen aangegeven. Tevens is de financiële dekking aangegeven. De grootste investering om het watersysteem te verbeteren ligt in de riolering. De gemeente neemt hierin haar verantwoordelijkheid en gaat

fors investeren de komende tijd. Een andere belangrijke maatregel is dat jaarlijks geïnvesteerd wordt in de aanleg van natuurvriendelijke oevers om de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Verder zijn maatregelen aangegeven om lokale knelpunten op te lossen op het gebied van zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit als grondwater. Voor sommige locaties is hiervoor eerst nader onderzoek nodig.

Waterkwantiteit en veiligheid

Het hoofddoel van de gemeente en de beide hoogheemraadschappen ten aanzien van waterkwantiteit en veiligheid is het voorkomen van wateroverlast. Dit houdt in dat de aanwezige boezemkaden voldoen aan de veiligheidsnormen voor waterkeringen (NBW) en dat deze goed worden onderhouden. Om wateroverlast bij langdurige regenval zo goed mogelijk te voorkomen, is er voldoende ruimte om het regenwater tijdelijk te bergen. Dit is al in 2015 op orde zoals afgesproken in het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Om het hoofddoel te bereiken is een aantal algemene subdoelen geformuleerd. Voor het stedelijk gebied zijn de volgende subdoelen geformuleerd:

- grote, robuuste peilgebieden zijn gecreëerd. Hierin treden minder grote peilstijgingen op ten gevolge van extreme neerslagsituaties, dan nu het geval is in versnipperde peilgebieden, zoals in Bodegraven Noord;
- extra waterberging is gerealiseerd, bij voorkeur binnen de bebouwde kom en in hetzelfde peilgebied, anders langs de randen van de bebouwde kom maar wel in hetzelfde (robuuste) peilgebied. Bij het zoeken naar locaties voor waterberging buiten de bebouwde kom is aangesloten bij de ontwikkelingen in de Oude Rijnzone, de verbreding van de A12 en het platform Gouwe - Wiericke;
- een goede doorstroming is gecreëerd, bij voorkeur met aaneengesloten open waterverbindingen, in tweede instantie met ruim gedimensioneerde duikerverbindingen;
- een onbelemmerde afvoer van water vindt plaats naar bergingslocaties binnen en buiten de bebouwde kom;
- het principe van meervoudig ruimtegebruik met waterberging (bijvoorbeeld waterberging onder een parkeerterrein) is toegepast in gebieden met beperkte of geen mogelijkheden voor de aanleg van open water. Een dergelijke situatie doet zich bijvoorbeeld voor op het bedrijventerrein Broekvelden;
- het peilbeheer is afgestemd op de gebruiksfunctie.

Verder is de doelstelling dat in nieuwbouw- en herstructureringsgebieden voldoende open water volgens de NBW normen is gerealiseerd. Bij kleinschalige bouwlocaties daarentegen, kan de waterbergingsopgave wegens fysieke beperkingen niet altijd worden gerealiseerd. Voor dergelijke gevallen is een aantal zoekgebieden aangewezen waarin een

eventueel waterbergingstekort kan worden opgelost. Deze zoekgebieden zijn:

- Z1: de watergang langs de rand van Bodegraven Noord, parallel aan de Burgemeester Kremerweg. Hier zijn mogelijkheden voor het verbreden van de watergang in combinatie met de aanleg van een natuurvriendelijke oever;
- Z2: in Dronenwijk langs de N11 (ligt momenteel in een ander peilgebied dan het centrum);
- Z3: het verruimen van de hoofdwatergang tussen Watersnip en de Broekveldselaan;
- Z4: ten zuidoosten van het bedrijventerrein De Grootte Wetering. Daarnaast is de behoefte aan extra open water zoveel mogelijk gecombineerd met het verbeteren van de doorstroming, het creëren van open waterverbindingen en het wegwerken van obstakels.

5.9.3. Huidig watersysteem

Het grootste deel van Bodegraven Zuid is gelegen in de Zuidzijderpolder. Het overtollige water uit dit deel van Bodegraven wordt in oostelijke richting afgevoerd via de watergang langs de Boesemsingel naar het gemaal aan het oosteinde van de Grootte- of Zuidzijderwetering, waar het wordt uitgeslagen op de Enkele Wiericke. Het watersysteem van de Zuidzijderpolder heeft een vast peil van NAP -2,10 m. Uitzonderingen hierop zijn de watergang langs de Emmakade, met een peil van NAP -1,40 m, en de hoogwatergebieden langs de Oude Rijn.

Het westelijk deel van Bodegraven Zuid behoort tot de polder Reeuwijk met een vast peil van NAP -2,20 m. Het overtollige water wordt rechtstreeks uitgeslagen op een zijtak (voorboezem) van de Oude Rijn. Voor het aanvullen of doorspoelen van het watersysteem kan water via verschillende punten worden ingelaten vanuit de Oude Rijn.

Het watersysteem van Bodegraven Noord is gescheiden van de omliggende Noordzijderpolder. In Bodegraven-Noord kunnen globaal drie waterpeilen worden onderscheiden. In de watergang aan de Burg. van Dobben De Bruijnstraat en de vijver aan de Laan van Turkenburg wordt een waterpeil van NAP -0,90 m in stand gehouden. Het waterpeil in de watergang langs de west- en noordrand van Bodegraven Noord bedraagt NAP -1,50 m, terwijl het waterpeil langs de oostrand NAP -2,10 m bedraagt.

Het overtollige water van Bodegraven Noord stroomt nabij het oude gemaal aan het Kopeind via een duiker onder de Burgemeester Kremerweg af in noordelijke richting en vervolgens via de Dwarswetering (peil NAP -2,34 / -2,24 m) in oostelijke richting naar het gemaal waar het rechtstreeks wordt uitgeslagen op de Oude Rijn.

Via twee inlaatpunten wordt water vanuit de Oude Rijn ingelaten in het stedelijk watersysteem van Bodegraven-Noord. Het Oude Rijn water wordt enerzijds ingelaten in de vijver aan de burgemeester Dobben de Bruijnstraat en vervolgens via de noordelijke ringsloot naar de duiker

onder de Burgemeester Kremerweg geleid (circuit met de wijzers van de klok mee). Anderzijds wordt het Oude Rijn water ingelaten ter hoogte van de Noordhof en via duikers en de vijver langs de Hoefslag naar de ringsloot langs de Burgemeester Kremerweg aan de oostzijde van Bodegraven geleid. Ook hier wordt het water vervolgens via de duiker onder de Burg. Kremerweg afgevoerd richting polder (circuit tegen de wijzers van de klok in). Beide inlaten staan altijd voor een deel open zodat het watersysteem continu wordt voorzien van water vanuit de Oude Rijn.

In een smalle zone langs beide zijden van de Oude Rijn bevinden zich zogenaamde hoogwatervoorzieningen. Binnen deze zones wordt een afwijkend, hoger waterpeil aangehouden dan in het aangrenzende peilgebied. Het overtollige water stroomt onder vrij verval af richting aangrenzend peilgebied.

De Oude Rijn vormt een zogenaamde “boezemwatergang”. Hierlangs is sprake van een (regionale) waterkering, zie bovenstaande afbeelding. Deze heeft ten noorden van de Oude Rijn een minimale breedte van 12 meter en gelegen op de as van de wegen Noordzijde-Noordstraat-Kerkstraat-Buitenkerk. Tevens is sprake van (regionale) waterkering rond de voorboezem parallel aan Noordhof en Johan de Wittstraat. Ook aan de zuidzijde van de Oude Rijn is sprake van een regionale waterkering. Hier is sprake van een relatief bredere zone, de begrenzing is gelegen op 25 meter ten zuiden van het tracé Zuidzijde-Wilhelminastraat-Van Tolstraat-Overtocht. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de waterkering aan weerszijden van de Oude Rijn weergegeven.



Ligging regionale waterkering langs Oude Rijn (binnen plangebied)

Tevens is in het plangebied sprake van meerdere “hoofdwatergangen”, zie onderstaande afbeelding. Langs deze watergangen is conform de leggers sprake van een beschermings- en onderhoudszone van 5 meter breed.



Huidig watersysteem met ligging hoofdwatergangen

Door het noordwestelijke deel van het plangebied loopt een rioolwatertransportleiding. Deze loopt vanaf het rioolgemaal op de hoek Willem de Zwijgerstraat-Burgemeester Kremmerweg, via de Willem de Zwijgerstraat, het Voorplein, de Kerkstraat en ongeveer ter plaatse van molen de Arkduif en de Doortocht verder zuidwestelijke richting naar de rioolwaterzuivering aan de J.C. Hoogendoornlaan. Aan weerszijden van de leiding geldt een onderhouds- en beschermingsstrook van 2,5 meter.

5.9.4. Verwerking in het bestemmingsplan

Bestemmingsbepalingen

Water en groenvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemmingen “Water”, “Groen” en “Verkeer - Verblijfsgebied”. Hiermee ontstaat binnen

het openbare gebied flexibiliteit om (extra) waterhuishoudelijke voorzieningen en natuurvriendelijke oevers aan te leggen.

Ter plaatse van de waterkering aan weerszijden van de Oude Rijn is een dubbelbestemming opgenomen (Waterstaat - Waterkering).

Ook ter plaatse van de beschermings- en onderhoudszone rond de hoofdwatgangen in het beheersgebied van hoogheemraadschap van Rijnland is een dubbelbestemming opgenomen (Waterstaat - Waterlopen).

De onderhouds- en beschermingsstrook aan weerszijden van de rioolwatertransportleiding is ook middels een dubbelbestemming opgenomen.

Ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan betreft overwegend een conserverend bestemmingsplan. Uitbreiding van bebouwing betreft overwegend het vergroten van bestaande bebouwing op perceelsniveau (aan- en bijgebouwen), veelal reeds mogelijk binnen de vigerende regelingen. Deze ontwikkelingen zijn dusdanig ondergeschikt dat zij geen invloed hebben op het watersysteem.

Daarnaast is in onderhavig bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen opgenomen. Voor de ontwikkelingen van de Graafse Waard en Vromade zijn reeds separate planologische procedures ex artikel 19, lid 2 WRO doorlopen, waarin ook afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de waterhuishouding. Kortheidshalve wordt ten aanzien van deze ontwikkelingen verwezen naar de hiervoor opgestelde ruimtelijke onderbouwingen, die ten behoeve van de gevoerde vrijstellingsprocedures zijn opgesteld.

Ten aanzien van de uitbreiding van het zwembad met een sportzaal is met het Hoogheemraadschap afgestemd dat een watercompensatie van 15 % van de toename van het verharde oppervlak plaats dient te vinden. Het gaat om een oppervlakte van 120 m² aan open water. Deze compensatie zal niet op de locatie zelf maar elders plaatsvinden.

De locatie Jaarsveld is in de huidige situatie geheel bebouwd en/of verhard. Bij een toename van het verharde oppervlakte is volgens Hoogheemraadschap Rijnland ook een toename van het percentage van het oppervlaktewater met 15% noodzakelijk. Echter wanneer het verharde oppervlakte kleiner is dan 500 m² is deze eis niet relevant. Bij het nieuwbouw plan neemt het verharde oppervlakte niet toe en is een verhoging van het percentage van het oppervlaktewater niet nodig. Er is geen mogelijkheid tot een afkoppelingsplan omdat openbaar water niet in de nabije omgeving aanwezig is.

De realisatie van de Willibrord-Milandschool vindt plaats op het huidige (overwegend) verharde parkeerterrein op de hoek Vrije Nesse Dronenplein. De toename aan verharding is hier minder dan 500 m², waardoor geen compenserend oppervlaktewater hoeft worden aangelegd.

De uitbreiding van het dagactiviteitencentrum De Dorsvloer op de locatie Siloah en de verplaatsing van het parkeerterrein vinden grotendeels plaats op reeds verhard terrein. Ook hier is de toename aan verharding minder dan 500 m², waardoor geen compenserend oppervlaktewater hoeft worden aangelegd.

Conform vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Hemelwater dat op het dak en terras valt, stroomt af onder vrij verval en zonder tussenkomst van een rioolstelsel. Het hemelwater afkomstig van het parkeerterrein wordt via de bodem afgevoerd en komt vervolgens in het oppervlaktewater terecht.

Voor de nieuwbouw dienen duurzame, niet-uitlogbare materialen toegepast te worden (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

Door de ontwikkeling worden geen aanpassingen aan het watersysteem mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet nodig een vergunning in het kader van de Keur aan te vragen.

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterveiligheid in de omgeving. Als gevolg van de beschreven ontwikkeling treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

In het kader van de wijzigingsbevoegdheden is als voorwaarde opgenomen dat voldaan moet worden aan de eisen ten aanzien van de waterhuishouding, waarmee de waterbelangen zijn geborgd.

5.9.5. Overleg

In het kader van de watertoets is (voor)overleg met de hoogheemraadschappen gevoerd over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de hoogheemraadschappen zijn verwerkt in bovenstaande waterparagraaf. Tevens zijn de regels en verbeelding aangepast.

5.10. Archeologie

De beleidsmatige situatie ten aanzien van het aspect archeologie, alsmede de wijze waarop dit in onderhavig bestemmingsplan is verankerd, is reeds in hoofdstuk 3.3.6 aan bod gekomen. Onderstaand

wordt volstaan met de wijze waarop in de nieuwe ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan rekening is gehouden met dit aspect.

Ten aanzien van de ontwikkelingen van Graafse Waard en Vromade wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen die ten behoeve van de gevoerde vrijstellingsprocedures zijn opgesteld.

Uitbreiding zwembad met sportzaal

Ten behoeve van de uitbreiding van het zwembad met een sportzaal is een archeologisch bureau- en een inventariserend veldonderzoek verricht (Archeomedia BV, Archeologisch onderzoek aan de Sportlaan A1 (locatie zwembad De Kuil) te Bodegraven (gemeente Bodegraven) Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met Boringen, projectcode A09-106-1, januari 2010).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat:

- de bodem op de onderzoekslocatie bestaat uit oever- en geulafzettingen (rivierklei- en zand) van de Oude Rijn (Formatie van Echteld);
- de onderzoekslocatie volgens de Archeologische Monumentenkaart geen deel uitmaakt van een gebied met een vastgestelde archeologische waarde;
- de onderzoekslocatie volgens de IKAW grotendeels een hoge archeologische trefkans heeft;
- voor de onderzoekslocatie volgens de CHS een hoge archeologische trefkans geldt;
- de onderzoekslocatie op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Bodegraven deel uitmaakt van een gebied waarvan de archeologische verwachting middelhoog is voor de periode bronstijd - ijzertijd en hoog voor de periode middeleeuwen Nieuwe tijd;
- van de onderzoekslocatie zelf geen waarnemingen of vondstmeldingen geregistreerd zijn;
- op de onderzoekslocatie een middelhoge tot hoge verwachting op bewoningsresten vanaf de ijzertijd/Romeinse tijd geldt;
- de verwachting op bewoningsresten uit de late middeleeuwen middelhoog tot hoog is;
- voor de Nieuwe tijd een lage verwachting voor bebouwing en zeer hoge verwachting voor perceelsgreppels geldt.

Uit het verkennende booronderzoek is gebleken dat:

de aangetroffen bodemopbouw overeenstemt met de verwachting;

- dit booronderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor intacte archeologische (vondstrijke) nederzettingen;
- de middelhoge tot hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de ijzertijd/Romeinse tijd en de late middeleeuwen naar beneden kan worden bijgesteld;

- de lage verwachting op bewoningsresten en de zeer hoge verwachting op perceelsgreppels uit de Nieuwe tijd gehandhaafd kan worden.

De resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserende veldonderzoek geven geen aanleiding tot aanpassingen in de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie.

Op basis van dit booronderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek op de onderhavige onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht.

Locatie Jaarsveld

De locatie Jaarsveld is gelegen binnen het gebied dat op de Archeologische Monumentenkaart van Zuid-Holland is aangewezen als een terrein met archeologische waarden. Er is een Archeologisch Bureauonderzoek uitgevoerd (Hazenberg Archeologie Leiden bv, Plangebied Nassaustraat 1, gemeente Bodegraven Archeologische bureauonderzoek, Publicaties 2009-16, 1 december 2009). In het rapport worden onderstaande conclusies en adviezen beschreven.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied waar de aanwezigheid van archeologische resten in het verleden al is vastgesteld, en die ook al gewaardeerd zijn. Het terrein heeft een status gekregen van terrein van zeer hoge waarde en komt daarmee in aanmerking voor wettelijke bescherming. In de regel geldt tot die tijd een planologische bescherming door middel van een aanlegvergunningstelsel. De behoudenswaardigheid van de resten is dus al vastgesteld, waarbij het algemene principe geldt dat gestreefd moet worden naar behoud in situ (=ter plaatse in de bodem). Iedere verstoring van de ondergrond tot in het archeologisch relevante niveau moet daarom voorkomen worden. Indien dit niet mogelijk is, dient het behoud van de waardevolle resten op een andere wijze gerealiseerd te worden.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende advies uitgebracht:

In het plangebied mogen géén bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

In principe dienen de archeologische resten behouden te blijven. Wanneer behoud in situ niet mogelijk is, dient voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een archeologische opgraving uitgevoerd te worden. Er kan voor gekozen worden om voorafgaand aan de feitelijke opgraving eerst een proefopgraving te doen, om zo de aard en conditie van de plaatselijk aanwezige resten vast te stellen. Een dergelijk proefsleuvenonderzoek kan het maken van bestek en raming beter mogelijk maken.

In beide gevallen dient de huidige opstand gesloopt te worden, voordat het onderzoek plaats kan vinden. Daarbij dienen de ondergrondse delen en de aanwezige oppervlakteverharding onder archeologische begeleiding gesloopt te worden. Mogelijk is het daarbij wenselijk dat zo veel mogelijk ondergrondse elementen (zoals heipalen) pas verwijderd worden ná de opgraving en niet al bij de sloop; dit ter beoordeling aan archeologisch adviseur.

Voor al de genoemde onderzoeken dient vooraf een Programma van Eisen opgesteld te worden, waarin onder andere rekening gehouden dient te worden met de civieltechnische beperkingen. Het is raadzaam om voor het project een archeologieplan op te laten stellen.

Aangezien de kosten voor een opgraving relatief hoog kunnen zijn en in principe voor rekening van de initiatiefnemer komen, is het zinvol om de mogelijkheid voor archeologiesparend bouwen te onderzoeken. Het is echter vooraf niet aan te geven of daar ook daadwerkelijk mogelijkheden voor zijn.

De beslissing welk nader archeologisch onderzoek wordt verlangd in het kader van de vergunningaanvraag, wordt genomen door de daartoe bevoegde overheid, de gemeente Bodegraven.

Voordat de bouw van het appartementencomplex op de planlocatie mag aanvangen is definitief archeologisch onderzoek nodig. Ook moet vooraf de provinciaal archeoloog de locatie vrij hebben gegeven.

In het onderhavige bestemmingsplan is voor deze locatie de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" van toepassing. Dit betekent dat zonder archeologisch onderzoek geen nieuwe bouwwerken worden opgericht. Bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hieruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere voorwaarden, zoals genoemd in de dubbelbestemming, verbinden aan de bouwvergunning. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is tevens een aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, alsmede voorwaarden aan het verlenen van een bouwvergunning voor het bouwen.

Nieuwbouw Willibrord-Milandschool

In verband met de herinrichting van het Dronenplein is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (RAAP bv, Plangebied Dronenplein, Gemeente Bodegraven; Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, projectcode BODP, ISSN 0925-6369, maart 2010). Doel van dit onderzoek was allereerst het

middels bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het doel van het veldonderzoek was vervolgens die verwachting te toetsen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische vindplaatsen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Op basis van het bureauonderzoek werd verwacht dat de ondergrond van het plangebied zou bestaan uit crevasse-afzettingen, mogelijk afgedekt door komafzettingen. Voor de komafzettingen gold een lage archeologische verwachting voor archeologische vindplaatsen uit alle perioden. Voor de crevasse-/veenontwateringsgeulen gold een hoge verwachting voor vindplaatsen vanaf de IJzertijd/Romeinse tijd. Indien de crevasse is gevormd voor het Neolithicum, gold voor deze afzettingen eveneens een hoge verwachting voor vindplaatsen uit het Neolithicum en de Bronstijd. De vindplaatsen kunnen worden aangetroffen in/op de zandige oevers van de crevasse- of veenontwateringsgeulen. Wanneer geen sprake is van zandige oevers langs de crevasse- of veenontwateringsgeul, zal deze vrijwel zeker niet geschikt zijn geweest voor menselijke bewoning. Derhalve geldt in dat geval voor vindplaatsen vanaf het Neolithicum een lagere archeologische verwachting.

In tegenstelling tot wat verwacht werd, blijkt alleen in het zuidelijke deel een crevasse- of veenontwateringsgeul in de ondergrond aanwezig te zijn. In het noordelijke deel van het plangebied zijn alleen komafzettingen aangetroffen. Er zijn geen zandige oeverafzettingen aangetroffen en dus wordt de kans dat er in het plangebied vindplaatsen vanaf het Neolithicum aanwezig zijn zeer klein geacht.

Tijdens het veldonderzoek zijn in alle boringen puinspikkels en in enkele boringen ook een fragment roodbakkend, geglazuurd aardewerk aangetroffen. Deze zijn aangetroffen in de bouwvoor, het opgebracht/verstoorde pakket of in de komafzettingen direct daaronder. Regelmatig is in dezelfde laag ook kachelslik of git aangetroffen. Deze laag is waarschijnlijk verstoord als gevolg van recente activiteiten. Ook de willekeurige verspreiding van de boringen met puinspikkels over het hele plangebied wijst daarop. Op basis daarvan vormen deze puinspikkels dan ook geen aanwijzing voor de aanwezigheid van een vindplaats en als gevolg van agrarische activiteiten en/of bioturbatie.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Uitbreiding dagactiviteitencentrum De Dorsvloer (Siloah)

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland laat zien dat er voor het projectgebied geen indicatieve waarde op het aantreffen van archeologische sporen is. Er hoeft dan ook geen verkennend onderzoek uitgevoerd te worden.

Wijzigingsbevoegdheden

In het kader van de wijzigingsbevoegdheden zal aandacht besteed moeten worden aan het aspect archeologie.

Naast bovenstaande blijft onverkort de plicht van kracht dat, indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, de desbetreffende vondsten conform artikel 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg 2007 (direct) gemeld moeten worden bij het bevoegd gezag (gemeente Bodegraven) verplicht.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

6.1.1. *Vormgeving bestemmingsplan*

Het is belangrijk, dat nieuwe bestemmingsplannen op dezelfde basis worden ontwikkeld. Mede hierdoor ontstaat binnen de gemeente voor burgers een grote mate van rechtsgelijkheid. Door het hanteren van dezelfde methodiek worden gelijke gevallen gelijk behandeld. De regels (de nieuwe benaming voor voorschriften) ten aanzien van het bouwen in Bodegraven zijn dan ook in principe hetzelfde. Ook voor de gemeente vereenvoudigt deze standaardisering het begeleiden van de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de kernen.

Om deze uniformering en standaardisering te kunnen bereiken, is het handboek voor bestemmingsplannen vastgesteld. Het is niet de bedoeling geweest, dat dit handboek van meet af aan volledig is. Het handboek zal door ervaringen en voortschrijdende inzichten geleidelijk evolueren. Hiermee krijgt het eigen gemeentelijk beleid geleidelijk aan kleur.

Ander aspect is dat relatief globaal in het handboek is omschreven op welke wijze de verbeelding wordt opgezet. Het betreft hier de wijze waarop de bouwvlakken (hoofdmassa) en de aanduiding bijgebouwen worden “geconstrueerd”. Deze uitgangspuntennotitie geeft hiervoor de uitgangspunten weer.

Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht en de behoefte aan nadere detaillering van het handboek zijn in de uitgangspuntennotitie de uitgangspunten ten aanzien van de opzet van het bestemmingsplan opgenomen.

De beleidsdoelstellingen zijn zoveel mogelijk juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende (digitale en analoge) verbeelding. Voor de gemeente Bodegraven is een handboek en een uitgangspuntennotitie opgesteld. Dit handboek en de uitgangspuntennotitie vormen de basis voor de op te stellen bestemmingsplannen in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de kernen.

Op basis van een inventarisatie is een kaart gemaakt met daarop de verschillen tussen wat enerzijds geïnterpreteerd is en wat de vigerende bestemming is voor de gronden (retrospectieve toets). Voor elke afwijking is vervolgens nagegaan welke bestemming het meest passend is. Daarnaast gelden uitgangspunten voor de *vormgeving* van het juridische plan. Deze luiden als volgt:

- De verbeelding wordt in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W - wonen) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008, conform de wettelijke verplichting vanaf 1 januari 2010
- De schaal van de verbeelding is 1: 1000
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

6.1.2. Inhoud juridisch plan

Als een belangrijk inhoudelijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan geldt de gedachte, dat het vigerend bestemmingsplan voor de niet-woonfuncties de basis vormt van de regeling. De inhoud van de vigerende bestemmingsplannen wordt uitsluitend aangepast opgenomen in het beheerplan indien, of uit oogpunt van de harmonisatiegedachte of uit oogpunt van gedateerdheid/afwijking bestaande functie, een aanpassing noodzakelijk is.

Over de inhoud van het bestemmingsplan zijn voorts de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De begripsbepalingen en wijze van meten, zoals opgenomen in het handboek voor alle nieuw te ontwikkelen beheerplannen. Het handboek is opgesteld voordat de inhoud van SVBP2008 bekend was, dus waar nodig zijn er aanpassingen verricht. Ook enkele begrippen zijn aangepast aan huidige wensen. Een voorbeeld is het begrip detailhandel dat nog niet was afgestemd op internetverkoop.
- Bij de bestemmingtoekenning is gezocht naar waar mogelijk verzamelbestemmingen. Op deze wijze kunnen functionele wisselingen, voorzover gewenst, op een eenvoudige wijze plaatsvinden.
- In het onderhavige bestemmingsplan heeft dit uitgangspunt o.a. geleid tot één bestemming Centrum voor diverse centrumvoorzieningen, Gemengd voor diverse voorzieningen en Maatschappelijk voor school en kerk.

6.1.3. Planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. Voor de verbeelding geldt dat binnenkort een verandering zal intreden. Voorlopig is de analoge verbeelding ("papieren" versie van de plankaart) van het plangebied juridisch bindend. Na inwerkingtreding van de digitaliseringsverplichting op grond van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening zal de digitale verbeelding van het plangebied juridisch bindend worden.

De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder algemene ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden en een gebruiksbepaling.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Opbouw

6.2.1. Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. Het grootste deel van Kern Bodegraven heeft een woonfunctie en is bestemd voor Wonen. Daarnaast komen hier niet-woonfuncties voor, zoals centrumvoorzieningen, dienstverlenende functies, maatschappelijke functies, horeca, sport en bedrijven. Deze hebben elk hun eigen bestemmingsregeling gekregen.

Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde ruimten, grotendeels openbaar, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: Verkeer - Verblijfsgebied, Groen en Water. Daarnaast wordt een deel van de onbebouwde ruimte bepaald door privé gronden met de bestemming Groen - Landelijk groen.

Tot slot is er een dubbelbestemming opgenomen, namelijk Waarde – Archeologie, ter bescherming van de in de bodem aanwezige en verwachte archeologische waarden.

6.2.2. Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie op een goede manier dient te worden gereguleerd. Doelstelling is dat de kern van Bodegraven in zijn karakter gehandhaafd blijven. Dit betekent dat de bouwwijze voor woningen is vastgelegd. Er is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, halfvrijstaande woningen aangeduid als "twee-aaneen", rijenwoningen aangeduid als "aaneengebouwd" of appartementen aangeduid als "gestapeld" zijn toegestaan.

- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. In het kader van de harmonisering kunnen de maximale hoogten enigszins afwijken van de vigerende regeling. Daar waar vigerende regelingen onderling zeer verschillen waardoor niet te beargumenteren hoogteverschillen ontstaan, is gekozen voor hoogtematen die afgestemd zijn op de bestaande hoogten.
- *Dakhelling*
Om onderscheid te maken tussen een plat dak en een kap, zijn in het plan eisen aan de dakhelling gesteld.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan. Voor de regulering van de andere functies zijn bouwvlakken op de kaart aangeduid. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Indien andere functies, zoals bijvoorbeeld detailhandel en dienstverlening, voorkomen tussen woningen in, zal aansluiting gezocht worden op de woonomgeving, bijvoorbeeld door dezelfde vlakkenverdeling als in Wonen op te nemen. Daar waar het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen bij bedrijven niet relevant is, is er slechts één bouwvlak opgenomen.
- *Bebouwingspercentage*
Bij de regeling van andere dan woonfuncties, is zowel voor de situering van de gebouwen als voor het toegestane bebouwingspercentage, uitgegaan van de vigerende regeling. Dit betekent dat in de regels is opgenomen voor welk deel het bebouwingspercentage geldt. Het kan voorkomen dat een bebouwingspercentage geldt voor het gehele bestemmingsvlak (zie formulering in betreffende bestemming), dus niet voor uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak.
- *Monumenten*
Deze gebouwen vinden voor zover het de monumenten betreft reeds bescherming via plaatsing op de lijst van Rijks- en Gemeentelijke monumenten volgens de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening van Bodegraven. De monumenten zijn op de verbeelding aangeduid als “cultuurhistorische waarden” ter instandhouding van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

6.2.3. Opbouw verbeelding bestemming Wonen

Hoofduitgangspunt bij de actualisatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Bodegraven is het opstellen van een uniforme regeling voor het gehele stedelijke gebied. In de loop der jaren zijn een groot aantal bestemmingsplannen van kracht geworden waartussen, niet te motiveren, onderlinge verschillen in de juridische regelingen bestaan. Doel van het actualiseringsproces is onder andere, het wegnemen van dergelijke onderlinge verschillen in vergelijkbare situaties.

Binnen de bestemming wonen is het bestemmingsvlak in 3 gebieden onderverdeeld, te weten:

- een bouwvlak;
- een aanduiding bijgebouwen;
- een gebied buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding bijgebouwen.

Voor het bepalen van elk van deze gebieden zijn, voor rijenwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen, standaardregels opgesteld die hierna worden beschreven en toegelicht. Voor gestapelde woningen (appartementengebouwen) en patiowoningen is het niet mogelijk om standaardregels op te stellen. De vormgeving van deze typen woningen is zeer divers en niet in een standaardregel te vervatten. Voor deze woningtypen wordt situatieafhankelijk maatwerk verricht, waarbij aansluiting wordt gezocht op de hoofdregels en waar mogelijk dezelfde bestemmingssystematiek wordt gehanteerd.

Opgemerkt wordt dat bij de bepaling van deze gebieden rekening gehouden wordt met de bestaande bebouwing. Daar waar deze bebouwing op de ondergrond zichtbaar is, zullen de grenzen van de verschillende gebieden om deze bestaande bebouwing geplaatst worden. Daar waar de ondergrond niet volledig is, beschermen de regels de bestaande bebouwing om te voorkomen dat deze onder het overgangsrecht wordt geplaatst.

Bouwvlak

Binnen het bouwvlak zijn woningen (inclusief aan- en uitbouwen), kelders, ondergeschikte woningdelen, bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan.

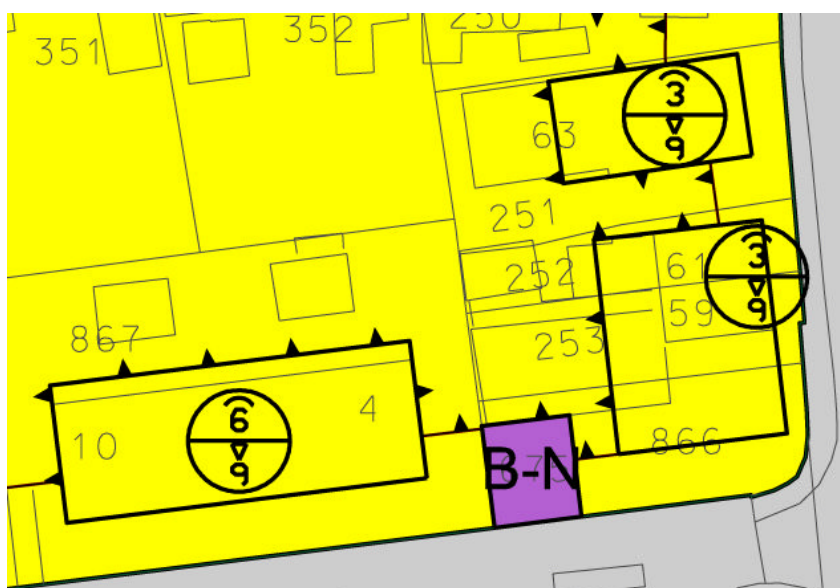
Omvang

Om te komen tot de op de verbeelding ingetekende bouwvlakken zijn de volgende richtlijnen gehanteerd:

1. De **voorzijde** van het bouwvlak wordt gelegd op de voorzijde van de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw of – in het geval dat nog

geen woning aanwezig is – op de grens van de bestaande bebouwingmogelijkheid;

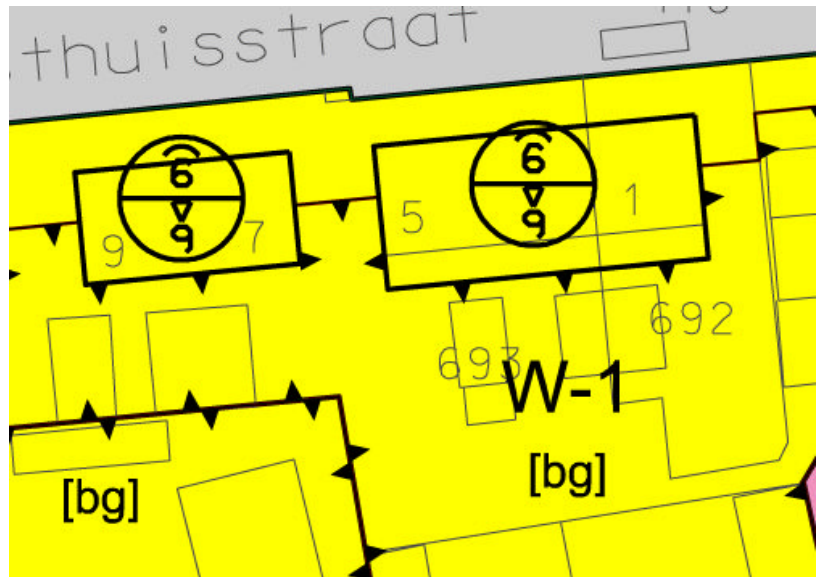
2. De **diepte** van het bouwvlak wordt bepaald door een drietal aspecten, te weten de bestaande bebouwing, de ruimtelijke situatie en de diepte van het bouwperceel. Dit heeft geleid tot het in principe differentiëren in zones met een diepte van 10 m voor rijenwoningen, 12 m voor twee-onder-één-kap woningen en 15 meter voor vrijstaande woningen⁴. Deze onderverdeling sluit goed aan op de typen woningen in Bodegraven. Tevens wordt aangesloten op de hedendaagse maatvoering waarmee vergelijkbare woningtypen uit diverse realisatieperiodes meer gelijke gebruiksmogelijkheden kunnen krijgen.



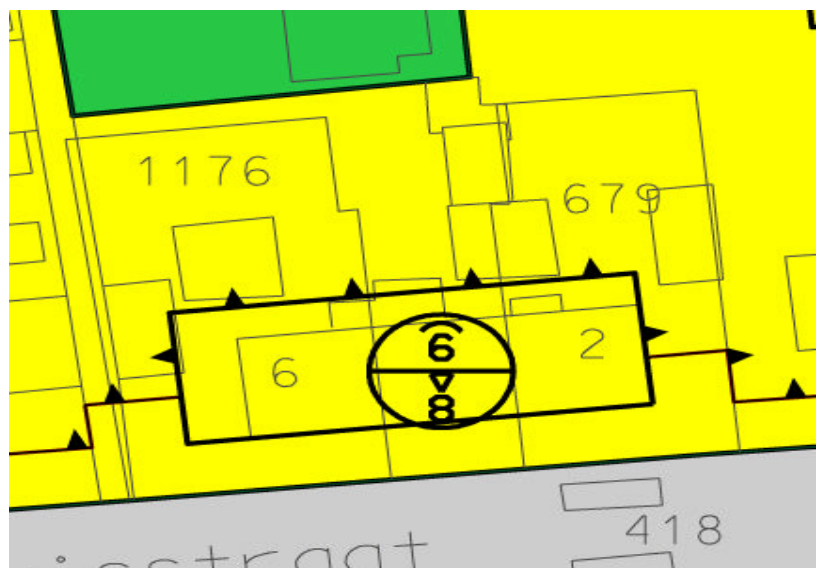
3. Het hanteren van de standaarddifferentiatie is afhankelijk van 2 voorwaarden:
 - a. De afstand tussen de achterste perceelsgrens (gemeten ten opzichte van de daadwerkelijke perceelsgrens, dus exclusief een eventueel gedeeltelijk in eigendom zijnd achterpad) en de achterste grens van het bouwvlak bedraagt tenminste 8 m. Hiermee wordt voorkomen dat de hoofdgebouwen te dicht op elkaar gesitueerd worden. Door de maat van 8 meter aan te houden resteert, achter de hoofdmassa en een eventuele uitbouw van de begane grond in de aanduiding bijgebouwen, voldoende open (tuin)ruimte en wordt voorkomen dat achtererven (vrijwel) volledig worden volgebouwd. Wanneer geen tuindiepte van 8 m resteert, wordt de diepte van het bouwvlak hierop aangepast: het bouwvlak krijgt de maximaal mogelijke diepte bij een tuindiepte van 8 m.

⁴ In het handboek wordt nog uitgegaan van een diepte van in principe maximaal 10 meter en bij grotere kavels (diepte > 25/30 meter) 12 meter.

Indien de bestaande achtergevel reeds op minder dan 8 meter van de perceelsgrens staat wordt de bestaande achtergevel aangehouden. Dit zal bijvoorbeeld van toepassing zijn in de oude kern. Hier is reeds sprake van een dichtbebouwd gebied. Om ongewenste situaties met een slecht leefklimaat tot gevolg, te vermijden, is verdere verdichting hier op voorhand dan ook niet mogelijk.



- b. In het geval het om 2 of meer aaneengebouwde woningen gaat, mag de diepte van het bestaande hoofdgebouw niet meer dan 2 m toenemen. Deze voorwaarde is gesteld om te voorkomen dat bij één van de woningen de lichtinval overmatig wordt gehinderd door de uitbouw over meer lagen van de aangebouwde woning(en).



Bouwhoogtes

Op basis van de bebouwingstypologie van de woonwijken worden de geïnventariseerde bouwhoogtes van de woningen in meer of mindere mate gedifferentieerd op de plankaart opgenomen. In het geval van historische bebouwingslinten worden de geïnventariseerde hoogtes nauwkeurig overgenomen, afgerond op hele meters. Wanneer het recentere woonstraten met kleine verschillen in goothoogtes en bouwhoogtes betreft, worden de goot- en bouwhoogtes geglobaliseerd naar een aanvaardbare vaker voorkomende maat. Zulks komt bijvoorbeeld voor bij de particuliere woningbouw. Hier worden vaak relatief kleine hoogteverschillen geconstateerd waarbij het exact vastleggen van de maat geen bijdrage levert aan de instandhouding van een straatbeeld. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de historisch gegroeide linten waar de hoogteverschillen de individualiteit van de bebouwing benadrukt.

Een voorbeeld:

| woning | geïnventariseerde goothoogte | geïnventariseerde bouwhoogte |
|----------|------------------------------|------------------------------|
| woning 1 | 3 | 8 |
| woning 2 | 3 | 9 |
| woning 3 | 4 | 7 |

Geglobaliseerd worden de maten als 4 m goothoogte en 9 m bouwhoogte op de kaart opgenomen.

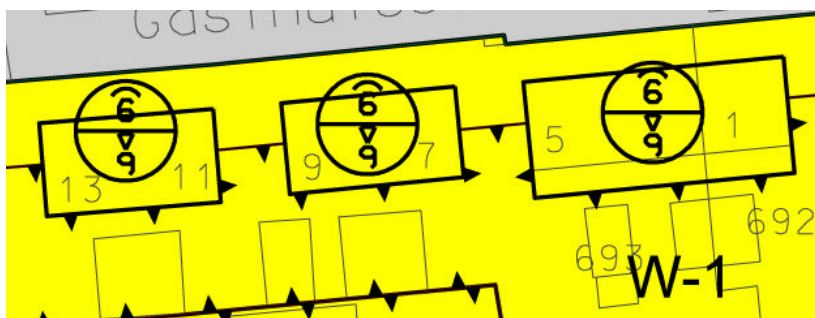
Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor appartementencomplex, zeker daar waar het solitaire complexen betreft, de hoogtematen over het algemeen niet zullen worden veralgemeniseerd. Hier is meer sprake van maatwerk, waarbij per situatie wordt gekeken op welke wijze de bouwhoogte op de plankaart wordt opgenomen.

Aanduiding bijgebouwen

Binnen de aanduiding bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan aan- en uitbouwen, kelders, ondergeschikte woningdelen, vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

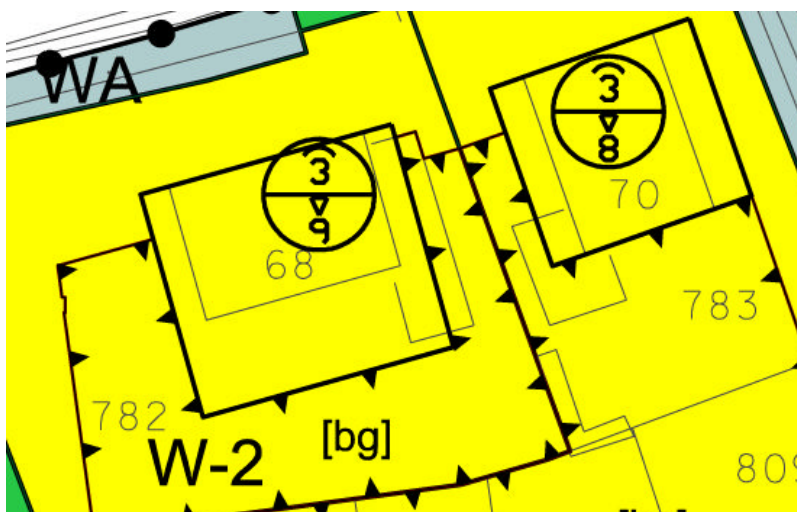
Om te komen tot de op de plankaart ingetekende aanduiding bijgebouwen zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

1. Daar waar de aanduiding bijgebouwen naar het openbaar gebied gekeerd is, wordt deze in principe ingetekend op 3 meter achter de voorzijde(n) van het bouwvlak. Hiermee wordt de "korrel van de bebouwing", het losstaan van de verschillende woningen ten opzichte van elkaar, gehandhaafd.

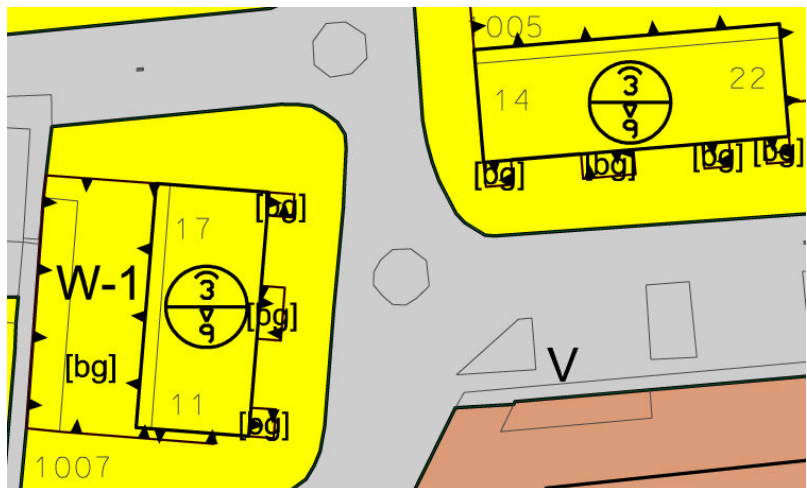


Op dit beginsel is een aantal uitzonderingen van toepassing:

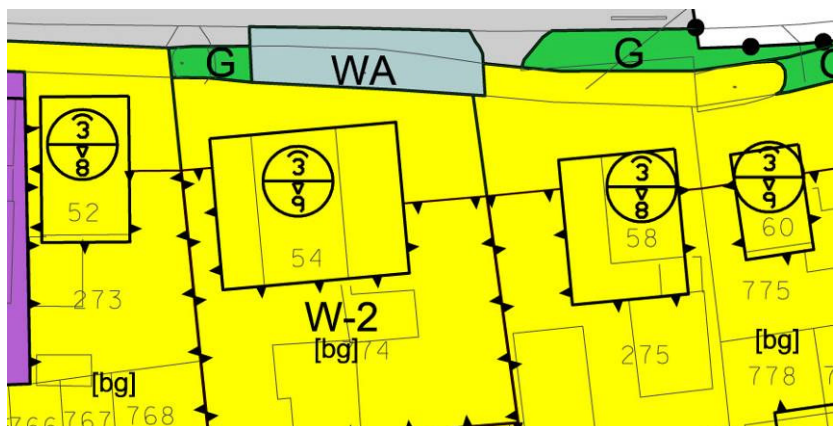
2. Indien zich in de feitelijke situatie reeds aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen voor deze 3 meter lijn bevinden, is de grens hier strak omheen gelegd, waarna de 3 meter lijn weer is opgepakt.



3. In gevallen waarin een aan-, of uitbouw of een bijgebouw reeds voor het hoofdgebouw gesitueerd is, wordt deze binnen een 'solitaire' aanduiding "bijgebouwen" gelegd. Omdat deze geen ruimtelijke gevolgen hebben voor aan-, uit- of bijgebouwen aan de achterzijde (tegenaan volbouwen achtererven) worden deze niet meegerekend met het maximaal in de regels van het bestemmingsplan opgenomen toegestane oppervlak.

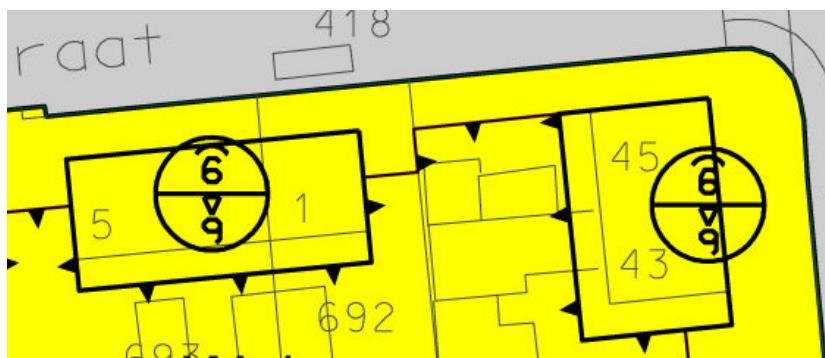


4. Indien tussen twee hoofdgebouwen met gelijke oriëntatie sprake is van een verspringende voorgevellijn, is de achterste voorgevel maatgevend voor de begrenzing van de aanduiding "bijgebouwen". Het geen in de praktijk voor het voorste hoofdgebouw een afstand van bijvoorbeeld 5 meter tot de voorgevel kan betekenen als de voorgevel van dit hoofdgebouw 2 meter naar voren is gelegen ten opzichte van het naastgelegen hoofdgebouw.



Indien dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van de aanduiding "bijgebouwen" van de voorste woning, waardoor bijvoorbeeld (vrijwel) geen mogelijkheden resteren voor een aan-, uit- of een bijgebouw, geldt als uitgangspunt voor de begrenzing dat deze parallel aan de openbare weg wordt gelegd op 3 meter achter de voorgevel van het voorste hoofdgebouw en verspringt op de kavelgrens.

5. Bij hoeksituaties van halfopen bouwblokken loopt in beginsel de begrenzing van de aanduiding "bijgebouwen", voor het zijerf van de woning op de kopse kant gelijk aan de voorgevel van de eerste woning van de lange kant. Verdere verschuiving in de richting van de openbare ruimte is over het algemeen ruimtelijk ongewenst, onder andere in verband met de uitstraling van het straatbeeld (voorkomen dat woningen "verborgen" raken achter bijgebouwen) en de hiermee gepaard gaande vernauwing van het ruimtelijke profiel. Indien zich in de feitelijke situatie reeds aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen bevinden, zijn deze opgenomen in de aanduiding bijgebouwen.



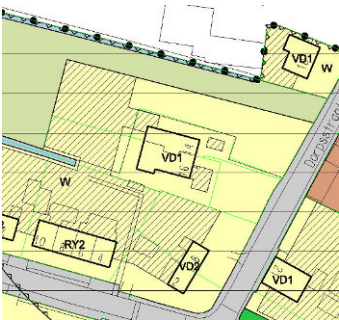
Indien bovenstaande leidt tot een onaanvaardbare inperking van de aanduiding "bijgebouwen" van de woning op de kopse kant, zal een nadere belangenafweging plaatsvinden. Hiervoor is geen standaardregel op te nemen.



6. Bij hoeksituaties van open bouwblokken loopt in beginsel de begrenzing van de aanduiding "bijgebouwen", voor het zijerf van de woning op de kopse kant gelijk aan de zijgevel van de woningen. Verdere verschuiving in de richting van de openbare ruimte is over het algemeen ruimtelijk ongewenst. Ook hier spelen aspecten mee als de uitstraling van het straatbeeld, het voorkomen dat een ongewenste vernauwing van het ruimtelijke profiel plaatsvindt en de oriëntatie en het beeld van (uit) woningen / functies die hier met de voorzijde naar toe zijn gekeerd. Indien zich in de feitelijke situatie reeds aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen bevinden, zijn deze opgenomen in de aanduiding bijgebouwen.



7. Indien de voorzijde van het ene perceel en achtererf van het aangrenzende perceel aan dezelfde zijde aan de openbare ruimte grenzen, wordt de aanduiding "bijgebouwen" op het achtererf bepaald door de 3 meter lijn vanuit de woning die met de voorzijde aan de openbare ruimte grenst.



8. Op basis van de ruimtelijke beeldkwaliteit kan de aanduiding anders gesitueerd zijn, bijvoorbeeld om bepaalde open, onbebouwde ruimtes veilig te stellen en/of het zicht op beeldbepalende panden niet in te perken. Dit kan bijvoorbeeld gelden voor de percelen aan de Zuidzijde. Het "beperken" van de aanduiding bijgebouwen zorgt er voor dat de historische structuur hier zichtbaar blijft.

Aangetekend wordt dat vergunningvrije bouwwerken op 1 meter achter de voorgevel zijn toegestaan. Toch is ervoor gekozen om de aanduiding bijgebouwen op 3 m achter de voorgevel te leggen. Bij de bijgebouwen die vergunningvrij gebouwd kunnen worden, is alleen een platte afdekking toegestaan. De bijgebouwen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, kunnen ook met een kap afgedekt worden. Wanneer bijgebouwen met kap op 1 m afstand van de voorgevel gerealiseerd kunnen worden, wordt de open ruimte naast het hoofdgebouw dicht gebouwd. Dit heeft een ongewenste verdichting van de straatwand tot gevolg. Bij een plat dak is het nog mogelijk om over het bijgebouw heen te kijken.

Bebouwd oppervlak

Ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" geldt een maximaal bebouwingspercentage en een maximaal te bebouwen oppervlakte. Op deze wijze wordt verzekerd dat een deel van de gronden onbebouwd blijft; een te grote verstening van tuinen/open ruimten wordt voorkomen.

In het handboek wordt het oppervlakte, naast een maximaal percentage, ook begrensd door één absolute oppervlaktemaat (60 m² per bouwperceel). Bij relatief grote percelen vormt het echter stedenbouwkundig geen probleem om grotere oppervlakten aan aan-, uit- of bijgebouwen toe te staan. Hierbij wordt een trapsgewijze regeling

voorgesteld, gerelateerd aan het maximale oppervlakte van de aanduiding "bijgebouwen":

| Maximale oppervlakte zone bijgebouwen | Maximale oppervlakte aan-, uit- of bijgebouwen |
|---------------------------------------|--|
| < 200 m ² | 60 m ² |
| 200 – 500 m ² | 90 m ² |
| ≥ 500 m ² | 120 m ² |

Met deze maatvoering resteert voldoende open ruimte. Uiteraard blijft het maximale percentage (50%) onverkort van toepassing.

Gebied buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding bijgebouwen

Op de gronden op de verbeelding die gelegen zijn buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding bijgebouwen (in de regel zijn dit voortuinen en zijtuinen) mogen in principe geen woningen en of andere gebouwen worden opgericht. Hier zijn uitsluitend aan de woning aangebouwde kleine bouwwerken zoals portieken, erkers en balkons alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

6.2.4. Opbouw verbeelding bestemmingen voor andere functies

Bij andere functies wordt uitgegaan van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. De verschillen in de wijze waarop de regeling in de vigerende bestemmingsplannen voor andere functies is opgenomen, wordt in één uniforme regelingswijze omgezet.

Op de verbeelding zullen voor bedrijven op bedrijventerreinen "bouwvlakken" en "gebieden buiten de bouwvlakken" worden onderscheiden.

De verbeelding zal voor alle andere functies worden afgestemd op de omgeving. In de kleinschalige omgevingen, zal het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen van belang zijn en is een driedeling zoals bij de bestemming Wonen in het perceel veelal gewenst. Bij solitair staande bebouwing zal een afweging gemaakt kunnen worden of een driedeling noodzakelijk is. Het is heel wel mogelijk dat een tweedeling daarbij voldoet: een deel waarop bebouwing is toegestaan en een deel dat onbebouwd (ook zonder bijgebouwen) dient te blijven.

Opgemerkt wordt dat, daar waar de vigerende mogelijkheden tot problemen leiden voor de omgeving een aanpassing plaats zal moeten vinden. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan nader worden onderbouwd

6.3. Bestemmingen en regelingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen en regelingen – voor zover noodzakelijk en niet eerder besproken – afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

6.3.1. Bedrijf

Bedrijvenlijst

De brochure van de VNG "Bedrijven en zonerings" maakt een onderscheid in verschillende gebieden: rustige woonwijk danwel een functiemengingsgebied en hangt aan beide typen een andere lijst. Bedrijvigheid in een woonomgeving kan om verschillende redenen leiden tot hinder. Om het woon- en leefklimaat in de kern Bodegraven te garanderen wordt voor onderhavig bestemmingsplan de systematiek van een "rustige woonomgeving" gehanteerd.

De bestemming Bedrijf richt zich op de verspreid binnen het plangebied aanwezige bedrijven die zijn gevestigd in een rustige woonwijk. In een rustige woonwijk kan het zijn dat de verkeersstructuur niet is berekend op verkeersbewegingen ten behoeve van bedrijvigheid. In de bedrijvenlijst is ook een kolom opgenomen waarin de mate van verkeersaantrekkendheid wordt weergegeven op een schaal van 1 tot 3. Als algemene regels dan ook dat alleen bedrijven met een lage mate van verkeersaantrekkendheid zijn toegestaan, weergegeven met een '1' in de kolom 'verkeer'. De verspreid gelegen bedrijven zijn specifiek aangeduid, voor zover ze niet zijn opgenomen op de bedrijvenlijst. Dit zijn dus bedrijven die bijvoorbeeld vallen in een hogere bedrijfscategorie of een hogere score hebben in de kolom 'verkeer'. Deze aanduiding is van belang voor het kunnen waarborgen van de rustige woonomgeving in de nabijheid van de bedrijven.

Naast het mogen uitoefenen van het bestaande bedrijf is ook een omzetting toegestaan naar bedrijven, die op de bedrijvenlijst zijn opgenomen als categorie 1 of 2.

Wil men een omzetting naar een andersoortig, niet genoemd, maar wel vergelijkbaar bedrijf, dan dient de uitstraling van het bedrijf en de invloed van het bedrijf op het milieu en de omgeving te worden getoetst in het kader van een daartoe opgenomen ontheffing. Daarnaast kan via ontheffing worden toegestaan dat bedrijven in een categorie hoger (categorie 3) zijn toegestaan, als dit passend is binnen de omgeving. Ook is voor beide ontheffingen een advies van een terzake deskundige vereist, teneinde de ontheffing zoveel mogelijk te kunnen objectiveren.

De lijst komt uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordening

praktijk", 29 december 2006. In deze publicatie is een bedrijvenlijst opgenomen, voor bedrijven in een rustige woonwijk. Er is voor gekozen om de lijst te screenen en kantoor-, horeca- en detailhandelsactiviteiten buiten deze bestemming te houden, aangezien deze activiteiten binnen een zelfstandige bestemming worden opgenomen.

Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan binnen deze bestemming, aangezien volgens het handboek de bestemming "kantoren" hiervoor is bedoeld. Een kantootje ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten wordt beschouwd als een onzelfstandig kantoor en is toegestaan.

Buitenopslag

Buitenopslag kan het straatbeeld negatief beïnvloeden. Daarom is dit niet ongelimiteerd mogelijk, maar uitsluitend binnen het bouwvlak of waar dit als zodanig is aangeduid.

Detailhandel

Detailhandel is als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan, voorzover het betrekking heeft op ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen. Er moet dus een duidelijke relatie zijn tussen de productie en de verkoop hiervan. De ondergeschiktheid blijkt uit de oppervlakte, zowel absoluut als relatief, en de verkoopactiviteit mag geen verkeersaantrekkende werking hebben.

Bedrijfswoningen

Voor de regeling van de bestaande bedrijfswoningen is aansluiting gezocht op de vigerende regeling. De reeds toegestane bedrijfswoningen zijn aangeduid.

6.3.2. Bedrijf - Nutsvoorziening

De nutsvoorzieningen zijn geregeld binnen deze bestemming. Voor de maatvoering is aangesloten bij de vergunningvrije bouw mogelijkheden. Om toch de nutsvoorzieningen een juiste plek te kunnen geven, is hiervoor een eigen bestemming opgenomen, die volgens het SVBP2008 bij de hoofdgroep Bedrijf hoort.

6.3.3. Centrum

In een centrumgebied worden diverse functies naast elkaar toegestaan. Uitwisselbaarheid van functies is daarbij gewenst. In het centrumgebied worden de functies, zoals detailhandel, dienstverlening en horeca uitsluitend op de begane grond toegestaan. De woonfunctie komt ook voor in het centrum, maar er wordt geregeld dat dit uitsluitend is toegestaan op de verdieping. Daar waar de woonfunctie op de begane grond aanwezig is, is dit als zodanig aangeduid. De aanwezig woning kan altijd omschakelen naar één van de andere centrumfuncties, zoals winkels.

Horeca is toegestaan, maar het kan ongewenste effecten op de omgeving krijgen als er geen sturing is welke vorm op welke plek wordt toegestaan. Bestaande horeca wordt daarom aangeduid. Binnen de functie horeca wordt onderscheid gemaakt naar horecacategorie oplopend van horecacategorie 1 als lichtste vorm en met weinig overlast naar de omgeving, naar horecacategorie 3 als zwaarste vorm. De lichtste horecacategorieën worden direct toegestaan, als er al een horecabedrijf aanwezig is. De zwaardere categorieën en nieuwe horecabedrijven kunnen worden toegestaan door middel van wijzigingsbevoegdheid, waarbinnen een afweging plaatsvindt of het horecabedrijf passend is in de omgeving. Met name potentiële overlast in geluid en parkeren wordt hierbij afgewogen.

In het centrumgebied worden publieksgerichte functies toegelaten. Dienstverlening in de vorm van persoonlijke of zakelijke dienstverlening past hierin vanwege de baliefuncties. Dit in tegenstelling tot kantoren zonder baliefunctie. Deze zijn vanwege het introverte karakter niet toegestaan. In het centrumgebied is een enkele kantoorvestiging aanwezig. Deze is toegestaan door middel van een aanduiding. Ditzelfde geldt voor de maatschappelijke functie. Maatschappelijke functies zijn niet toegestaan, aangezien ook deze functies vaak een introvert karakter hebben. De bestaande maatschappelijke functies zijn als zodanig aangeduid. Op deze locaties mag wel een andere vorm van een maatschappelijke functie komen. Een aantal maatschappelijke functies is echter uitgesloten, omdat deze een grote impact op de omgeving zullen hebben en derhalve niet passend zijn in een centrumgebied, zoals een crematorium, justitiële inrichting of militaire basis. Een maatschappelijke functie kan geluidgevoelig zijn, zoals scholen of ziekenhuizen. Derhalve zijn nieuwe geluidgevoelige functies uitsluitend via een ontheffing toegestaan, zodat getoetst kan worden of voldaan wordt aan de geluidsnormen.

Voor kamerverhuur en logies is recentelijk beleid opgesteld. Kamerverhuur betreft het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers voor bewoning. Logies betreft het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf, voor een kortdurend verblijf. Beide vormen worden op dezelfde wijze in het bestemmingsplan geregeld. In het centrumgebied, bestemming Centrum, en in het aanloopgebied, bestemming Gemengd – 4, wordt kamerverhuur en logies toegestaan. De bestaande kamerverhuur en logies locaties hebben hiervoor de aanduiding ‘kamerverhuur’ gekregen, waarbij tevens het maximum aantal bewoners is aangeduid. Dit aantal wordt vastgelegd om hiermee een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor de omgeving te kunnen waarborgen. Nieuwe locaties voor kamerverhuur of logies zijn uitsluitend toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid, zodat ook voor de nieuwe locaties een aanduiding wordt opgenomen.

6.3.4. Cultuur en ontspanning

Binnen de bestemming Cultuur en ontspanning zijn zeer uiteenlopende functies toegestaan. Niet iedere functie past naar omvang en uitstraling in een kern. Om er voor te zorgen dat de uitsluitend in een centrumgebied of woongebied passende functies worden toegestaan, zijn alle bestaande functies aangeduid. Verandering van functie binnen deze bestemming is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Een wijzigingsbevoegdheid is noodzakelijk om de functie op de verbeelding te kunnen aanduiden. Deze bestemming is opgenomen om een bestaande dansschool, jongerenontmoetingscentrum, kinderboerderij en atelier te regelen. Ook een museum zou onder deze bestemming kunnen vallen functies. In het centrum is een museum gevestigd, maar deze is meer ondersteunend aan de maatschappelijke functies die in hetzelfde gebouw zijn gevestigd.

6.3.5. Detailhandel

Bestemmingen zoals detailhandel en dienstverlening zijn volop in beweging, dikwijls onder de noemer van de zogenaamde branchevervaging om economisch te kunnen overleven. Winkels bieden vormen van dienstverlening aan en andersom bieden dienstverleners niet alleen diensten maar ook steeds vaker producten aan. Een volledige verandering van de bedrijfsaard van winkel naar dienstverlening of vice versa is in de praktijk dan ook dikwijls aan de orde.

In het bestemmingsplan voor de kern Bodegraven blijven echter de beide bestemmingen "Detailhandel" en "Dienstverlening" bestaan. De aard van de handelingen verschilt – de winkel verkoopt een product en de dienstverlener verleent een dienst – waardoor beide bestemmingen qua (steden)bouwkundige en ruimtelijke inpasbaarheid kunnen verschillen, zodat ze niet zonder meer uitwisselbaar zijn. Detailhandel en dienstverleners worden dan ook conform de bestaande situatie positief bestemd. De beide bestemmingen worden gehanteerd wanneer de functies buiten het kernwinkelgebied voorkomen. In het kernwinkelgebied zijn de functies opgenomen binnen de bestemming "Centrum". Om ook buiten het kernwinkelgebied de gewenste flexibiliteit te bieden wordt in de bestemming "Detailhandel" een ontheffingsbepaling opgenomen om de functie dienstverlening toe te kunnen staan.

In de afweging voor deze ontheffing wordt tenminste aandacht besteed aan het volgende:

- Inpasbaarheid in het ruimtelijke beleid.
In een structuur- of centrumvisie kan het uitgangspunt geformuleerd worden dat gestreefd wordt naar een concentratie van specifieke functies in een bepaald gebied, b.v. dienstverlening in de aanloopstraten van een centrum, terwijl detailhandel in geconcentreerde vorm in het centrum zelf gewenst wordt.

- Inpasbaarheid in de directe omgeving.
De ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking en bedrijfsactiviteiten – zoals laden en lossen – die kunnen leiden tot overlast kunnen tussen een winkel en dienstverlener sterk verschillen.
- Inpasbaarheid op kavel/gebouw.
Ruimtelijke en functioneel gezien zijn de kavel of de bebouwing niet zonder meer geschikt om van functie te veranderen, een supermarkt staat qua gemiddelde omvang niet in verhouding tot de gemiddelde omvang van een dienstverlener.

De detailhandelsfunctie is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Het centrumbeleid is erop gericht om detailhandelsfuncties te clusteren in het centrumgebied; derhalve wordt geen uitbreiding naar de verdieping toegestaan. Daarnaast is de praktijk dat de ruimte op de verdieping veelal wordt gebruikt voor opslag; dit heeft een negatieve invloed op het straatbeeld.

Binnen de bestemming is ook wonen op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond mag uitsluitend in de vorm van een dienstwoning. De reden hiervan is dat het voor de leefbaarheid van een kern belangrijk is dat dienstverlenende activiteiten behouden blijven en dat gronden met deze bestemming derhalve niet te eenvoudig omgezet kunnen worden naar een woonbestemming. In het algemeen geldt dat daar waar vigerend woonmogelijkheden bestonden naast een andere functie, deze woonmogelijkheden behouden zijn gebleven.

6.3.6. Dienstverlening

De bestemming dienstverlening is opgenomen voor de aanwezige dienstverlenende functies. Het gaat hierbij om 'kantoorachtigen' met een baliefunctie, dus waar mensen zonder afspraak kunnen binnenlopen.

In de bestemming "Dienstverlening" wordt het niet mogelijk gemaakt om te schakelen naar detailhandel, aangezien het gemeentelijke beleid erop is gericht om detailhandelsvestigingen uitsluitend in het kernwinkelgebied toe te staan. De regeling is daarom niet gelijk aan het besprokene in 6.3.5 ten aanzien van de detailhandelsfunctie.

Binnen de bestemming is ook wonen op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond mag uitsluitend in de vorm van een dienstwoning. De reden hiervan is dat het voor de leefbaarheid van een kern belangrijk is dat dienstverlenende activiteiten behouden blijven en dat gronden met deze bestemming derhalve niet te eenvoudig omgezet kunnen worden naar een woonbestemming. In het algemeen geldt dat daar waar vigerend woonmogelijkheden bestonden naast een andere functie, deze woonmogelijkheden behouden zijn gebleven.

6.3.7. Gemengd – 1

Buiten het kernwinkelgebied komt nog een enkele locatie voor met een menging van functies. De functie lijkt erg op de bestemming “Centrum”, maar verschilt hiervan op onderdelen. Uitgangspunt binnen deze bestemming is dat de begane grond niet uitsluitend is gereserveerd voor functies anders dan wonen. Dit houdt in dat wonen op de begane grond is toegestaan. De complexen aan de Vrije Nesse vormen hierop echter een uitzondering. Deze complexen zijn zo specifiek gesitueerd en op de begane grond ingericht voor functies anders dan wonen, dat de woonfunctie op de begane grond niet is toegestaan.

Binnen deze bestemming is de functie kantoor (zonder baliefunctie) toegestaan. Het introverte karakter dat in een kernwinkelgebied minder gewenst is, is hier passend.

Voor de maatschappelijke functies geldt hetzelfde als in de bestemming “Centrum”; nieuwe geluidgevoelige functies kunnen via een ontheffingsbevoegdheid worden toegestaan. De maatschappelijke functies die een grotere impact op de omgeving kunnen hebben, worden via een wijzigingsbevoegdheid getoetst.

Voor horecavestigingen is de wijze waarop de horecavestigingen zijn toegestaan, gelijk aan de bestemming “Centrum”: bestaande horecavestigingen zijn aangeduid. Hier zijn de lichtere horecavormen toegestaan, zoals een broodjeszaak. Daar waar mogelijk een hogere horecacategorie aanwezig is, is deze als zodanig aangeduid. In de toetsing of er op een andere plek, of op een bestaande plek een ander type horecabedrijf is toegestaan, zal echter worden meegewogen dat de horecavestiging buiten het centrumgebied is gelegen en daarvoor andere maatstaven van passendheid en aantasting van het woon- en leefmilieu gelden.

6.3.8. Gemengd – 2

De bestemming “Gemengd – 2” is opgenomen voor Vromade. Dit gebied onderscheidt zich qua functies zodanig van de bestemming “Gemengd – 1” dat gekozen is voor een aparte bestemming.

Binnen deze bestemming is de begane grond gereserveerd voor functies anders dan wonen. De woonfunctie is uitsluitend toegestaan op de bovenste bouwlagen.

De functies die zijn toegestaan op de begane grond zijn detailhandel, dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, sport en horeca, uitsluitend in horecacategorie 1 en 2a.

De regeling voor de maatschappelijke functies en horecavoorzieningen is gelijk aan de regeling in de bestemming “Gemengd – 1”. Daarnaast is binnen deze bestemming ook de sporthal opgenomen met bijbehorende kantine.

6.3.9. Gemengd – 3

De bestemming Gemengd wordt opgenomen voor een menging van functies; welke functies dit zijn, wordt in de bestemming nader gespecificeerd. De bestemming “Gemengd – 3” is opgenomen voor het Evertshuis en de daarbij gevestigde bibliotheek. Deze bestemming is gericht op functies die behoren tot de maatschappelijke doeleinden en cultuur en ontspanning. Een strikte scheiding tussen deze functies is niet noodzakelijk, vandaar dat door middel van deze bestemming uitwisselbaarheid van de functies mogelijk is. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen om welke type functies het binnen de doeleind cultuur en ontspanning betreft. Het gaat om een kleinschalige uitoefening van culturele functies.

6.3.10. Gemengd – 4

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het centrumgebied en het aanloopgebied. In bestemming Gemengd – 4 is het aanloopgebied opgenomen. Ook binnen deze bestemming is een uitwisseling van verschillende functies toegestaan, zoals dit ook in de bestemming Centrum het geval is. Nieuwe detailhandelsvestigingen zijn hier echter niet toegestaan, omdat gestreefd wordt naar een grotere concentratie van de winkelfunctie, om daarmee het centrum te versterken. De bestaande detailhandelsvestigingen zijn toegestaan en aangeduid. Mocht er een pand leeg komen te staan, dan kan het college gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding ‘detailhandel’ te verwijderen. Maatschappelijke functies zijn in dit gebied overal toegestaan, aangezien dit in het algemeen een publieksgerichte functie is, ondanks het wat introverte karakter. De woonfunctie is hier overal toegestaan, dus er zal meer een menging tussen wonen en functies kunnen gaan optreden. Ook hier is het zo dat bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande, aangeduide, bedrijven.

6.3.11. Gemengd – 5

De bestemming Gemengd wordt opgenomen voor een menging van functies; welke functies dit zijn, wordt in de bestemming nader gespecificeerd. De bestemming “Gemengd – 5” is opgenomen voor de locatie Spoorstraat 2a/2c. Hier is sprake van verschillende functies, waaronder een praktijk voor manuele/ psychosomatische en een belastingadviseur/ accountant. Er is geen sprake van één hoofdbestemming, een strikte scheiding tussen deze functies is hier niet noodzakelijk, vandaar dat door middel van deze bestemming uitwisselbaarheid van de functies mogelijk is. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen om welke type functies het betreft.

6.3.12. Gemengd – 6

De bestemming Gemengd – 6 is opgenomen voor een specifiek complex. Daarin zijn kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies toegestaan. Detailhandel behoort tot het kernwinkelgebied; dit complex is daarbuiten gelegen, dus wordt detailhandel niet toegestaan. Wonen vindt uitsluitend op de verdieping plaats. Omdat het nieuwbouw betreft, is er nog geen sprake van een 'bestaand' aantal woningen dat als maximum geldt, maar is er daarom een maximaal aantal woningen op de verbeelding aangegeven. Daarnaast is er een ondergrondse parkeergarage voorzien; deze is aangeduid op de verbeelding.

6.3.13. Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden. Binnen deze bestemming zijn kleinere speelvoorzieningen rechtstreeks toegestaan; de grotere speelvoorzieningen worden aangeduid waar deze zijn toegestaan. Nieuwe grotere speelvoorzieningen worden via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt, zodat op de verbeelding een aanduiding kan worden opgenomen. Hierbij zal een afweging plaatsvinden of de locatie geschikt is ten opzichte van mogelijke hinder naar de omgeving en of de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.

6.3.14. Groen – Landelijk groen

Deze bestemming richt zich op de voorkomende weilanden en andere voormalige agrarische gronden en tuinen. Het gebruik dient hobbymatig te zijn. Een deel van deze gronden zou kunnen worden ingericht als paardenbak. Tegen het extensief recreatief gebruik is op zichzelf geen bezwaar; voorkomen moet echter worden dat het gebruik intensiveert en tendeert naar bedrijfsmatige of manege-achtige activiteiten. Derhalve is in de regels de gebruiksbepaling hierop gericht (verbod op bedrijfsmatige gebruik) en zijn verlichtingsmasten niet toegestaan.

6.3.15. Horeca

De bestemming Horeca richt zich op de horecavestigingen die buiten het centrumgebied zijn gelegen. Alleen de bestaande horecavestigingen zijn opgenomen binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming wordt onderscheid gemaakt naar horecacategorie oplopend van horecacategorie 1 als lichtste vorm en met weinig overlast naar de omgeving, naar horecacategorie 3 als zwaarste vorm.

Het onderscheid in horecacategorieën is als volgt:

1. horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden wordt verstrekt en waarvan de exploitatie

- doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, bodega's;
2. horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken wordt verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden een aantasting van het woon- en leefklimaat met zich mee kan brengen: broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafé voor zover een horeca-activiteit wordt ontplooid, afhaalhoreca. Met betrekking tot de gerichtheid van de horeca-activiteiten kan het volgende onderscheid worden gemaakt:
 - vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten en geen druk op de omgeving veroorzaken (horecacategorie 2a);
 - vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de reguliere horeca en druk op de omgeving kunnen veroorzaken (horecacategorie 2b);
 3. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: café, bars, dancings, discotheken en nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

De lichtste horecacategorieën worden direct toegestaan, als er al een horecabedrijf aanwezig is. De zwaardere categorieën horecabedrijven kunnen worden toegestaan door middel van wijzigingsbevoegdheid, waarbinnen een afweging plaatsvindt of het horecabedrijf passend is in de omgeving. Met name potentiële overlast in geluid en parkeren wordt hierbij afgewogen. In de afweging zal worden betrokken dat de horecavestiging buiten het centrumgebied is gelegen en daarvoor andere maatstaven van passendheid en aantasting van het woon- en leefmilieu gelden.

6.3.16. Kantoor

Binnen deze bestemming zijn kantoorfuncties opgenomen die geen baliefunctie hebben. Mensen kunnen dus niet zomaar binnenlopen, maar er zal op afspraak worden gewerkt, waardoor de kantoorfunctie wordt aangemerkt als een niet publieksgerichte functie, dit in tegenstelling tot de bestemming "Dienstverlening". De functie is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Door middel van een ontheffingsprocedure kunnen kantooractiviteiten op de verdieping worden toegestaan. Hierbij worden zaken getoetst of dit geen onevenredige aantasting vormt voor de woonomgeving en de stedenbouwkundige kwaliteit. Daarnaast moet beoordeeld worden of er voldoende parkeervoorzieningen zijn voor werknemers en bezoekers.

In het algemeen geldt dat daar waar vigerend woonmogelijkheden bestonden naast een andere functie, deze woonmogelijkheden behouden zijn gebleven.

6.3.17. Maatschappelijk

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied aanwezige kerk en begraafplaats, school en andere maatschappelijke functies.

Bedrijfswoningen zijn toegestaan als deze in het vorige bestemmingsplan ook al waren toegestaan. De begraafplaats heeft een specifieke aanduiding gekregen, zodat voor de omgeving duidelijk is waar deze wordt of is gesitueerd. Een sporthal in combinatie met een school is opgenomen in de bestemming “Maatschappelijk” en specifiek aangeduid. Daarbij is geregeld dat deze ook zelfstandig mag worden geëxploiteerd. Uitwisseling met andere maatschappelijke functies is daarbij mogelijk.

Binnen deze bestemming zijn ook zorginstellingen opgenomen. Deze zorginstellingen zijn puur gericht op het verlenen van zorg, waarbij het wonen meer ondergeschikt is aan de zorgverlening. Dit onderscheidt zich van de bijzondere woongebouwen die zijn opgenomen binnen de bestemming Wonen – 1. Daar wordt wonen gecombineerd met zorg. De uitstraling van dit type zorginstelling is echter zodanig gelijk aan woningen zonder zorgfunctie, dat gekozen is om dit binnen de bestemming Wonen – 1 op te nemen. Door middel van een aanduiding wordt aangewezen op welke plek deze zorg is toegestaan. Dit betreft dus een mogelijkheid; de woonfunctie mag ook worden voortgezet zonder zorgaspect.

Een aantal maatschappelijke functies is uitgesloten, omdat deze een grote impact op de omgeving zullen hebben en derhalve niet passend zijn in een centrumgebied, zoals een crematorium, justitiële inrichting of militaire basis. Een maatschappelijke functie kan geluidgevoelig zijn, zoals scholen of ziekenhuizen. Derhalve zijn nieuwe geluidgevoelige functies uitsluitend via een ontheffing toegestaan, zodat getoetst kan worden of voldaan wordt aan de geluidsnormen.

Binnen deze bestemming is ook ondersteunende horeca toegestaan. Deze horecavorm moet ondergeschikt zijn en ten dienste staan aan de hoofdfunctie, namelijk maatschappelijke functies. Een zelfstandige horeca-activiteit is daarmee niet mogelijk.

6.3.18. Sport

De bestemming “Sport” is opgenomen voor zowel de sportvelden als ook gebouwde sportvoorzieningen, zoals een fitnessruimte en het zwembad. Een sporthal in combinatie met een school is opgenomen in de bestemming “Maatschappelijk”. Daarbij is geregeld dat de sporthal ook zelfstandig mag worden geëxploiteerd. Binnen de bestemming “Sport” is ondersteunende horeca toegestaan. Deze horecavorm moet

ondergeschikt zijn en ten dienste staan aan de hoofdfunctie, namelijk sportactiviteiten. Een zelfstandige horeca-activiteit is daarmee niet mogelijk.

De bestemming Sport is verbreed om kinderopvang op iedere sportlocatie mogelijk te maken. Op de sportvelden aan de Broekveldselaan spelen echter een aantal milieufactoren, waardoor kinderopvang op delen van het sportterrein niet is toegestaan. Dit betreft bijvoorbeeld het groepsrisico van het lpg-vulpunt, een bedrijf en het groepsrisico van de gasleiding. Daarnaast geldt er een contour voor de N11 in het kader van luchtkwaliteit. De buitengrens van al deze contouren vormt de begrenzing van het gebied waarbinnen geen kinderopvang is toegestaan. Dit gebied is aangeduid met de aanduiding 'naschoolse opvang uitgesloten'.

Daarnaast komt er bij een sportlocatie, te weten een fitness-studio, een fysiopraktijk aanwezig. Dit is mogelijk gemaakt door middel van de aanduiding 'maatschappelijk'. Dit houdt in dat hier sportgerelateerde maatschappelijke functies zijn toegestaan, zodat hiervoor nog wat vrijheid in invulling bestaat.

6.3.19. Verkeer – Railverkeer

Het spoor en de bijbehorende perrons zijn binnen deze bestemming opgenomen. Wachtruimtes zijn toegestaan, maar een stationsgebouw niet. Bij het spoor behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn vergunningvrij. Binnen deze bestemming zijn ook tunnels aanwezig ten behoeve van het doorgaande (auto)verkeer. Deze tunnels zijn specifiek aangeduid. Ter plaatse van tunnels en spoorwegovergangen zijn binnen deze bestemming ook auto-, fiets- en voetgangersverkeer toegestaan.

6.3.20. Verkeer - Verblijfsgebied

Opzet

Deze bestemming richt zich op een groot deel van het openbaar gebied van Bodegraven. De bestemming is globaal geformuleerd waarbinnen verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn toegestaan, parkeervoorzieningen maar ook groen. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Achterpaden en stegen

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen achterpaden die eigenlijk alleen een functie hebben als achterontsluiting van woningen en daarnaast de stegen en paden die een meer openbaar karakter hebben en soms ook als voetpad zijn aangeduid.

De achterontsluitingen vallen onder de bestemming Wonen en de stegen en paden onder de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Uitzondering hierop zijn de achterpaden waarbij de voordeuren van de woningen aan het achterpad liggen. Deze achterpaden worden bestemd als Verkeer – Verblijfsgebied omdat het achterpad de hoofdontsluiting voor deze woningen is. Zulks komt vaak voor bij seniorenwoningen.

6.3.21. Water

De binnen het plangebied gelegen waterlopen, alsmede de Oude Rijn zijn als zodanig bestemd. Voorzover het water zichtbaar is heeft dit de bestemming “Water” gekregen. De aanwezige A-watgangen zijn niet altijd volledig zichtbaar door bijvoorbeeld onderduikering. De A-watgangen worden derhalve apart via een dubbelbestemming “Waterstaat – Waterlopen” beschermd. Bruggen voor verkeersdoeleinden voor gemotoriseerd verkeer worden specifiek aangeduid.

6.3.22. Wonen – 1

De bestemming “Wonen – 1” is opgenomen voor de ‘reguliere’ woningen. In de hierna te bespreken andere woonbestemmingen zijn type woningen opgenomen die een specifieke regeling vragen.

Opbouw verbeelding

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 6.2. Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang:

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages).

De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de aanduiding bijgebouwen en het bouwvlak.

In de tuin, het onbenoemde deel, worden erkers direct toegestaan, gekoppeld aan een beperkte maatvoering.

Bedrijfsactiviteiten aan huis

Aan huis worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. In paragraaf 5.5 is hierover een nadere uitleg opgenomen.

Binnen het plangebied komt op een enkele locatie een activiteit voor die groter is dan de oppervlakte die geldt voor de al dan niet publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, waarbij ook een woning aanwezig is. De woning is een belangrijk onderdeel van het geheel doordat de uitstraling passend is bij de woonomgeving. Uitsluitend een bedrijfsfunctie toestaan doet afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld. Daarom is aan de bestemming de functieaanduiding voor een woon-/ werkeenheden toegevoegd. Hiermee worden functies toegestaan

die ook met de aan huis verbonden beroepen en bedrijvenregeling worden toegestaan, maar geldt geen maximale oppervlakte. Wel is een voorwaarde dat de functie altijd in combinatie met een woning *moet* worden uitgeoefend. Op dit punt wijkt de regeling dus duidelijk af van een bedrijfsbestemming, waarin een bedrijfswoning een *mogelijkheid* is. Naast deze aanduiding zijn nieuwe woon-/werkeenheden mogelijk via een ontheffingsprocedure. Dit betreft een grotere oppervlakte voor zowel niet-publieksaantrekkende als publieksaantrekkende activiteiten (zie definitie woon-/werkeenheid). De ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten wordt toegepast om publieksaantrekkende activiteiten toe te staan (gelijk aan de regeling voor niet-publieksaantrekkende activiteiten).

Omdat met de ontheffing voor woon-/werkeenheden de activiteit in omvang toeneemt, is wonen niet meer de overheersende functie en wordt dit aangemerkt als een woon-/werkeenheid.

Bijzonder woongebouw

Binnen deze bestemming komt ook een enkele bijzonder woongebouw voor. Dit houdt in dat wonen gecombineerd wordt met zorg. De uitstraling van dit type zorginstelling is echter zodanig gelijk aan woningen zonder zorgfunctie, dat gekozen is om dit binnen de bestemming Wonen – 1 op te nemen. Door middel van een aanduiding wordt aangewezen op welke plek deze zorg is toegestaan. Dit betreft dus een mogelijkheid; de woonfunctie mag ook worden voortgezet zonder zorgaspect. Dit onderscheidt zich van de zorginstellingen die puur gericht zijn op het verlenen van zorg, waarbij het wonen meer ondergeschikt is aan de zorgverlening. Deze zorginstellingen zijn opgenomen binnen de bestemming “Maatschappelijk”.

Achterpaden en stegen

Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen achterpaden die eigenlijk alleen een functie hebben als achterontsluiting van woningen en daarnaast de stegen en paden die een meer openbaar karakter hebben en soms ook als voetpad zijn aangeduid. De achterontsluitingen vallen onder de bestemming Wonen en de stegen en paden onder de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.

Uitzondering hierop zijn de achterpaden waarbij de voordeuren van de woningen aan het achterpad liggen. Deze achterpaden worden bestemd als Verkeer – Verblijfsgebied omdat het achterpad de hoofdontsluiting voor deze woningen is. Zulks komt vaak voor bij seniorenwoningen.

Ontheffing parkeren in de voortuin

Parkeren direct voor de voorgevel is niet toegestaan. Het ruimtelijk effect van de voortuin gaat teniet op het moment dat bewoners hun tuin ten behoeve van het parkeren inrichten, waardoor het groene aanzien van een wijk wordt verslechterd. Tevens gaat het vaak ten koste van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, vanwege de noodzakelijke oprit,

waardoor per saldo geen sprake is van uitbreiding van parkeercapaciteit. In sommige situaties kan het daarbij ook voorkomen dat een inrit een plantsoen doorkruist. Het parkeren in de tuin gaat daarmee nog meer ten koste van het groene karakter van de straat en de wijk.

Bovenstaande heeft hoofdzakelijk op rijtjeswoningen. Voor woningen aan het einde van een blok met rijtjeswoningen en voor (half)vrijstaande huizen is de situatie anders. Meestal hebben deze woningen een garage of een carport op eigen terrein naast de woning. Indien de auto op de inrit naast de woning wordt geparkeerd komt de auto (deels) achter de voorgevelrooilijn te staan en daarmee (deels) uit het zicht. Hierdoor wordt de auto uit het zicht genomen en wordt het straat beeld niet alleen door auto's bepaald, waardoor het ruimtelijk effect van de voortuinen grotendeels intact blijft. Uitzonderingen zijn bijvoorbeeld drive-inwoningen of woningen waarvan de voortuin nadrukkelijk zodanig is ontworpen dat er een auto kan worden gestald.

Parkeren op eigen terrein is alleen acceptabel als het zo min mogelijk in het zicht plaatsvindt en dus voldoende achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij het toch gewenst kan zijn om parkeren in de voortuin mogelijk te maken. Bijvoorbeeld bij een herinrichting van de opneembare ruimte of de nieuwbouw van een woningblok. Of parkeren in de voortuin toegestaan kan worden dient in die gevallen integraal te worden beoordeeld, waarbij onderzocht moet worden of dit de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie en de omgeving niet aantast. Aspecten die bij deze beoordeling aan de orde zijn, zijn onder andere:

- De afweging of het gecreëerde straatbeeld (van gevel tot gevel) past binnen de omgevingskarakteristieken c.q. of sprake blijft van een voldoende groen straatbeeld of dat het juist ruimtelijk gewenst is om hier van af te wijken.
- In totaal moet voldoende parkeercapaciteit resteren, waarbij ook voldoende mogelijkheden resteren in de openbare ruimte voor bezoekers.
- Het ruimtelijk profiel moet voldoende maat hebben om in- en uitrijden (veilig) mogelijk te maken.
- Het betreffende perceel/voortuin dient voldoende maat te hebben (breedte en diepte) om een auto op normale wijze te kunnen parkeren, waarbij voldoende ruimte resteert om de voordeur te benaderen (ook voor hulpdiensten).

Naast ruimtelijke belangen kan een afweging plaatsvinden waarbij maatschappelijke belangen de doorslag geven. Een voorbeeld is het realiseren van een parkeerplaats in de voortuin voor een mindervalide, indien in de directe nabijheid van de woning in de openbare ruimte daar geen mogelijkheden voor zijn.

6.3.23. Wonen - 2

De inhoudelijke regeling van “Wonen – 2” is bijna volledig vergelijkbaar met “Wonen – 1”. In de bestemming “Wonen – 2” zijn de vrijstaande woningen in de oude linten opgenomen. Belangrijk is om de doorzichten naar het buitengebied te behouden. Vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt is het gewenst om de bebouwing op deze percelen niet aaneen te laten ‘groeien’ met de bebouwing op de naastgelegen percelen. Door middel van de aanduiding “bijgebouwen” wordt ervoor gezorgd dat bebouwing grotendeels los van het naastgelegen perceel wordt gehouden.

De woningen binnen deze bestemming betreffen veelal oude boerderijen van een behoorlijke omvang. Om de openheid in dit gebied te behouden, zijn geen mogelijkheden opgenomen om het hoofdgebouw of de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te vergroten.

6.3.24. Wonen – 3

De bestemming “Wonen – 3” is opgenomen ten behoeve van de binnen het plangebied aanwezige patio-woningen. Dit type woning heeft een zo specifieke bebouwingsvorm dat deze niet te vangen is in de algemene regel van de bestemming “Wonen – 1”. Deze patio-woningen bestaan uit een hoger deel van twee bouwlagen, een twee delen van één bouwlaag hieraan gebouwd. Het overige deel is in gebruik als tuin. Voor het hoge deel is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen deze grotere hoogte is opgenomen. Het lagere deel en de tuin zijn opgenomen binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’. Hierbinnen geldt een aparte maximaal te bebouwen oppervlakte. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend platte daken toegestaan, zoals gedefinieerd.

6.3.25. Wonen – 4

De woonwagendplaatsen zijn binnen deze bestemming opgenomen. Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak. In de regels is aangegeven hoe de woonwagen gesitueerd dient te worden. Per bouwvlak is het maximaal aantal toegestane woonwagens aangeduid. Bij de woonwagens zijn bijgebouwen toegestaan. Voor de woonwagens en de bijgebouwen zijn aparte maximale bebouwde oppervlaktes gegeven.

6.3.26. Leiding – Gas

Aan de oostzijde van het plangebied is een gasleiding van 6 inch aanwezig, waarvoor in deze dubbelbestemming een beschermende regeling is opgenomen.

Voor de zonering is in het bestemmingsplan uitgegaan van de circulaire van VROM uit 1984, “Regels inzake de zonering langs hogedruk-aardgastransportleidingen”. In deze circulaire is een tot gasleidingen te hanteren afstand opgenomen, die afhankelijk is van de diameter van en de druk in de desbetreffende gasleiding.

Ter bescherming van de gasleiding is zijn binnen de op de verbeelding opgenomen beschermingszone uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, zoals meet- en regelkasten. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is uitsluitend na het verlenen van ontheffing toegestaan.

Tevens is in de regels een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit houdt in dat voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders nodig is, waarbij afgewogen wordt of de werken leiden tot veiligheidsrisico's en aantasting van de gasleiding.

Zowel voor de ontheffing als voor de aanlegvergunning dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder.

6.3.27. Leiding – Riool

De bestemming Leiding – Riool betreft een dubbelbestemming. Hiermee zijn de belangen van de riooltransportleiding beschermd. Voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen zal een toetsing moeten plaatsvinden aan de belangen van deze leiding.

6.3.28. Waarde – Archeologie 1, 2 en 3

De archeologische waarde, zoals aangegeven in paragraaf 3.3.6, wordt door middel van dubbelbestemming, aangegeven op de verbeelding, gewaarborgd.

In de regels zijn in totaal 3 dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen, afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde (zeer hoog, hoog en middelhoge) van de betreffende gronden. Het verschil tussen de dubbelbestemmingen zit in de oppervlakte die wordt vrijgesteld van de plicht tot archeologisch onderzoek alvorens op de gronden gebouwd mag worden.

Voor het gebied met een zeer hoge verwachtingswaarde mogen zonder archeologisch onderzoek geen nieuwe bouwwerken worden opgericht. Voor de gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde is een onderscheid gemaakt tussen een gebied langs de Oude Rijn en het overige gebied, voor het gebied langs de Oude Rijn geldt een onderzoeksplicht bij het bouwen van een bouwwerk van meer dan 50 m², voor de overige gronden is dit 100 m².

Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is tevens een aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, alsmede voorwaarden aan het verlenen van een bouwvergunning voor het bouwen.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een bouwvergunning

onder (archeologische) voorwaarden wordt verleend of dat aanlegvergunning benodigd is.

6.3.29. Waterstaat – Waterkering

De bescherming van de bij de Oude Rijn behorende waterkering is binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering geregeld. Binnen deze bestemming wordt het bouwen ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst of dit de waterkering zal schaden of dat het onderhoud aan de waterkering wordt belemmerd. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt de Keur van het waterschap. Ook het bouwen valt onder de regels van de Keur van het waterschap, maar door de opgenomen ontheffingsregeling wordt voorkomen dat er een bouwvergunning wordt verleend, waarvoor geen ontheffing van de Keur kan worden verkregen. Er is namelijk advies van het waterschap vereist. Hierdoor vindt er afstemming plaats tussen de bouwvergunning en de bepalingen uit de Keur.

6.3.30. Waterstaat – Waterlopen

De bescherming van de hoofdwatgangen vindt plaats via de dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen. Binnen deze dubbelbestemming is de beschermingszone van de hoofdwatgang opgenomen. Het kan voorkomen dat de hoofdwatgang niet zichtbaar is, maar onderduikerd, dan zorgt de dubbelbestemming ervoor dat de instandhouding van de hoofdwatgang is gewaarborgd.

Binnen deze bestemming wordt het bouwen ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst of dit de hoofdwatgang of het onderhoud hiervan zal schaden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt de Keur van het waterschap. Ook het bouwen valt onder de regels van de Keur van het waterschap, maar door de opgenomen ontheffingsregeling wordt voorkomen dat er een bouwvergunning wordt verleend, waarvoor geen ontheffing van de Keur kan worden verkregen. Er is namelijk advies van het waterschap vereist. Hierdoor vindt er afstemming plaats tussen de bouwvergunning en de bepalingen uit de Keur.

6.3.31. Wijzigingsbevoegdheden

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan worden diverse ontwikkelingen voorgestaan. Deze zijn besproken in Hoofdstuk 4. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn op de verbeelding begrensd door een aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied....' met een nummer. In de regels is deze wijzigingsbevoegdheid op verschillende plekken terug te vinden. Als de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid slechts over één bestemming is gelegen, dan zijn de regels van deze wijzigingsbevoegdheid in de betreffende bestemming terug te vinden. Als de begrenzing van een wijzigingsbevoegdheid over meerdere bestemmingen is gelegen, dan is dit opgenomen in Hoofdstuk 3

Algemene regels, en dan onder het artikel 'Algemene wijzigingsregels'. Er zal in ieder geval aan alle voorwaarden moeten worden voldaan die in de wijzigingsregels zijn opgenomen. Daarnaast kan de wet of gemeentelijk beleid nog zorgen dat een nadere afweging benodigd is.

6.4. Handhaving

6.4.1. Algemeen

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven. Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving.

Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van die ontwikkelingen. Het bestemmingsplan geeft richting aan het gemeentelijk beleid. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan voor burger en overheid bindend.

Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- De voorschriften en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- Regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar / zichtbaar én controleerbaar zijn;
- Het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan zoals hierboven omschreven, heeft geen zin indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Handhaving begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die dit moeten naleven.

Het sluitstuk van een goede basis voor handhaving is voldoende controle van de feitelijke situatie in het bestemmingsplangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden.

7. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bestaand plangebied met een overwegend conserverend karakter. Voor zover er in het plan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, beperken deze zich over het algemeen tot kleine particuliere initiatieven. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

Daar waar het grotere particuliere ontwikkelingen betreft, die direct zijn bestemd in onderhavig bestemmingsplan zijn (anterieure) overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemers. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

Daar waar wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, zullen in het kader van de wijzigingsplannen de benodigde financiële afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en initiatiefnemers.

Door middel van deze overeenkomsten zijn alle kosten en risico's voor de initiatiefnemers van de plannen en zijn hier dus geen gemeentelijke kosten mee gemoeid.

Ten behoeve van de uitbreiding van het zwembad met een sportzaal heeft de gemeenteraad met de vaststelling van de Kadernota 2009 een bedrag van 3,3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de bouw van de nieuwe sportzaal.

De financiële uitvoerbaarheid van de Willibrord-Milandschool is geregeld via een investeringsbudget in de gemeentelijke begroting.

8. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1. Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 29 mei tot en met donderdag 9 juli 2009 ter inzage gelegen voor de inspraak. Op het voorontwerpplan zijn 41 inspraakreacties ingediend (waarvan twee door plaatselijke instanties die bepaalde belangen behartigen). Tevens is van een viertal vooroverleginstanties een reactie ontvangen.

In de Nota van beantwoording (gemeente Bodegraven, d.d. augustus 2009) worden de verschillende reacties weergegeven en van een antwoord voorzien door de gemeente.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode was het bestemmingsplan ontvankelijk voor het indienen van zienswijzen. In de Nota van beantwoording (gemeente Bodegraven, d.d. april 2010) worden de verschillende zienswijzen weergegeven en van een antwoord voorzien door de gemeente. In de Nota van Wijzigingen (gemeente Bodegraven, d.d. april 2010) zijn de voorgestelde wijzigingen weergegeven, die voortkomen uit de zienswijzen en de gewenste ambtelijke wijzigingen.