

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Bestemmingsplan Korte Waarder 33, Nieuwerbrug



Artist impression nieuw atelier achter de boerderijwoning.

IDN: NL.IMRO.1901.11KorteWaarder33NB-BP80

Datum: 29 juni 2011
Versie: 05
Status: vastgesteld
Opsteller: W.P. Kaandorp

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.2.1	Provinciale Visie op Zuid-Holland	6
2.2.2	Verordening Ruimte	7
2.3	Regionaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	9
2.4.1	Structuurvisie	9
2.4.2	Welstandsbeleid	10
2.4.3	Duurzaam bouwen	11
2.5	Conclusie	11
3.	Planbeschrijving	12
3.1	Bestaande situatie plangebied	12
3.2	Planbeschrijving	12
3.3	Verkeer en parkeren	14
4.	Milieu en overige aspecten	16
4.1	Milieu	16
4.1.1	Milieuzonering	16
4.1.2	Geluid	18
4.1.3	Bodem	19
4.1.4	Luchtkwaliteit	20
4.1.5	Externe veiligheid	21
4.2	Watertoets	23
4.3	Archeologie	24
4.4	Landschap	26
4.5	Flora- en fauna	27
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	28
4.6.1	Kabels en leidingen	28
5.	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Plankaart	29
5.3	Planregels	29
5.3.1	Inleidende regels	29
5.3.2	Bestemmingsregels	29
5.3.3	Algemene regels	30
5.3.4	Overgangs- en slotregels	30
5.4	Handhaving bestemmingsplan	31
6.	Uitvoerbaarheid	32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	32
	Bijlagen	33

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel aan de Korte Waarder 33 was vroeger een veehouderijbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is in 1996 opgeheven, omdat voortzetting vanwege schaalvergroting in de agrarische sector niet meer rendabel was. Het perceel is hierna verkocht, waarna de functie is gewijzigd naar woondoeleinden. De huidige eigenaar woont hier al met zijn gezin vanaf 1998. De bijgebouwen zijn in gebruik als galerie voor kunstzaken en kantoordoeleinden (ITC-bedrijf).

Brink Kunstzaken adviseert en begeleidt bedrijven, instellingen en particulieren bij het aankopen van beeldende kunst en het opbouwen van een kunstcollectie. Het ITC bedrijf (IT-Company) houdt zich bezig met automatiseringsvraagstukken gericht op het bankwezen.

Een herinrichting van het perceel wordt voorgestaan, waarbij een uitbreiding van de woning mogelijk wordt gemaakt tussen de bestaande boerderij en de in de achtertuin gelegen galerie. In de hiernaast gelegen voormalige schuur worden de bestaande kantooractiviteiten en het gastenverblijf geformaliseerd. Eerder is hieraan medewerking verleend door middel van een artikel 19 WRO procedure.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Waarder plan in Hoofdzaak", waarin het perceel nog voor agrarische doeleinden is bestemd. De gevraagde planontwikkeling is hiermede in strijd, omdat het wonen en de bijkomende functies (galerie en kantoorruimten) niet zijn toegestaan. Mitsdien is een herziening van het bestemmingsplan nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde planontwikkeling. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen vergroting van de woning, de galerie- en naastgelegen kantoorruimten in het plangebied juridisch planologisch mogelijk.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het meest zuidelijke gedeelte van de bebouwde kom van de kern Nieuwerbrug. Ten noorden van de Korte Waarder is de woonwijk met een basisschool op de hoek van de Burg. Bruntstraat en Schoolstraat gelegen. Ten westen van het plangebied liggen weidegebieden. Aan de oostzijde van het plangebied is nog een veehouderijbedrijf gevestigd op nummer 35. Dit bedrijf zal zijn activiteiten beëindigen, nadat hier een woningbouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Aan de achterzijde van het plangebied liggen eveneens weilanden met verderop de spoorverbinding Leiden/ Alphen aan den Rijn - Woerden/ Utrecht.



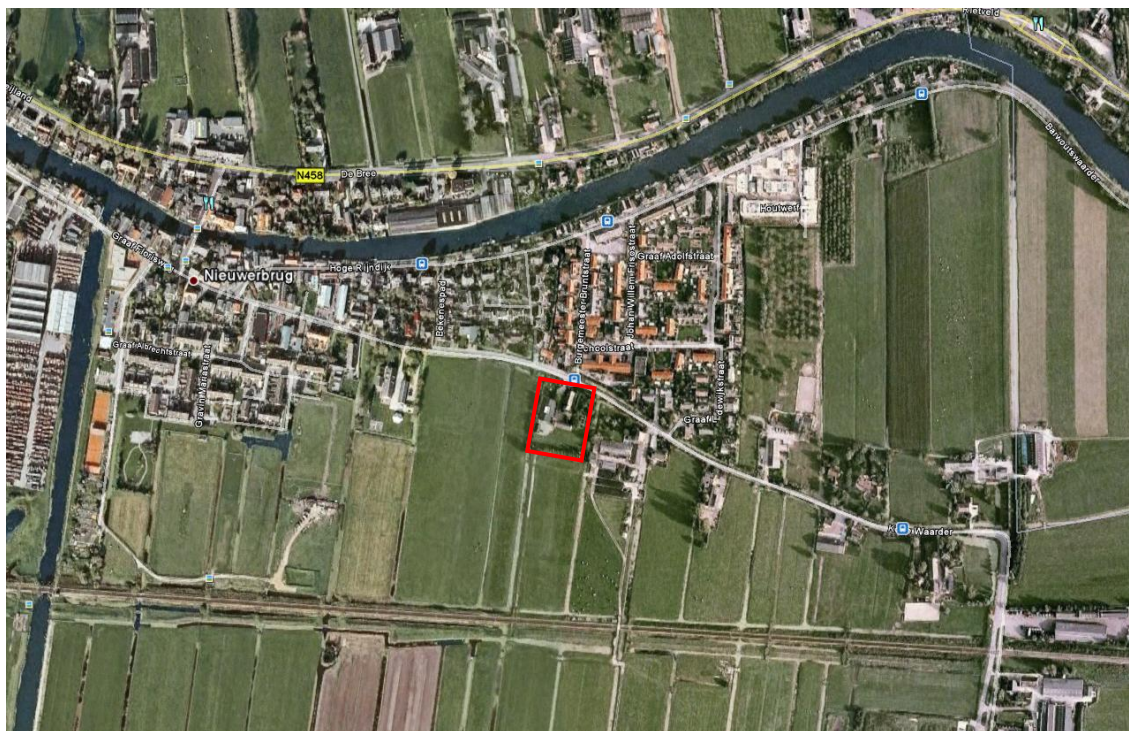
Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het betreffende plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Uitspraak Kroon
Bestemmingsplan "Waarder plan in Hoofdzaak"	21 januari 1960	8 augustus 1960	-

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor "Agrarische doeleinden, categorie B", waarin woonbebouwing niet is toegestaan. Binnenkort zal het bestemmingsplan in het kader van de 10 jaarlijkse actualisering worden herzien. Vooruitlopende hierop is dit bestemmingsplan noodzakelijk om aan de bouwplanontwikkeling planologische medewerking te verlenen. Het bestemmingsplan geldt voor het hele ensemble in samenhang tussen de verschillende functies op hetzelfde perceel.



Luchtfoto plangebied in zijn omgeving.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de milieuaspecten, waaronder ook de watertoets. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 1 januari 2011 zijn de gemeenten Bodegraven en Reeuwijk gefuseerd tot de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In dit bestemmingsplan wordt nog gesproken over de gemeente Bodegraven. Daar waar nodig moet dit worden gelezen als de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Het Groene Hart is in de Nota Ruimte aangeduid als een Nationaal Landschap. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Voor de nationale landschappen geldt dat per nationaal landschap ruimte geboden wordt voor ten hoogste migratiesaldo nul.

In de toelichting op PKB deel 1 van de Nota Ruimte heeft de benadering van kwaliteitszoning plaatsgevonden en wordt geconstateerd dat het Groene Hart geen uniform geheel vormt, maar uit deelgebieden bestaat met grote verschillen in ruimtelijke kwaliteit, kansen en bedreigingen. Om de inrichtings- en investeringsopgave doelgericht te realiseren wordt een gedifferentieerde benadering nodig geacht. Dit deelgebied wordt aangemerkt als een landschappelijke eenheid¹. Dit zijn gebieden met een relatief gaaf en weinig verstedelijkt landschap, waar (grondgebonden) landbouw, natuur, waterbeheer en recreatie in een herkenbare cultuurhistorische context samengaan. (Gebieden binnen de veenweiden en plassegebieden zoals de Venen, de Waarden en het Hollands/Utrechts plassegebied.)

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het rijk² een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB³ vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

Bodegraven in haar omgeving

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk ligt binnen het Nationale Landschap het Groene Hart. De gemeente vormt door haar ligging en de aanwezigheid van de Oude Rijn en de nabij gelegen plassegebieden een vitaal onderdeel van het Groene Hart binnen de Deltametropool. Het Groene Hart speelt een belangrijke rol in het beleid dat erop gericht is om enerzijds de internationale concurrentiepositie te versterken en anderzijds het milieu en de leefbaarheid veilig te stellen. De gemeente is een belangrijk onderdeel van het open landschap met rust en ruimte binnen deze Deltametropool. Vanaf de A12 is dit open landschap (ook wel aangeduid als het Groene Venster) duidelijk zichtbaar.

¹ Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in zogenaamde transformatiezones (zoals de westzijde van het Groene Hart) en uitloopgebieden. Deze gebieden bevinden zich eveneens aan de randen van Het Groene Hart.

² Het document is van de (voormalige) ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

³ De Ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met de concept AMvB.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland

In verband met de Wet ruimtelijke ordening hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, opgesteld. Deze komt in de plaats van de bestaande streekplannen. Voor dit plangebied is dat het streekplan Zuid-Holland Oost en de Streekplanherziening Zuid-Holland Oost, Oude Rijnzone.

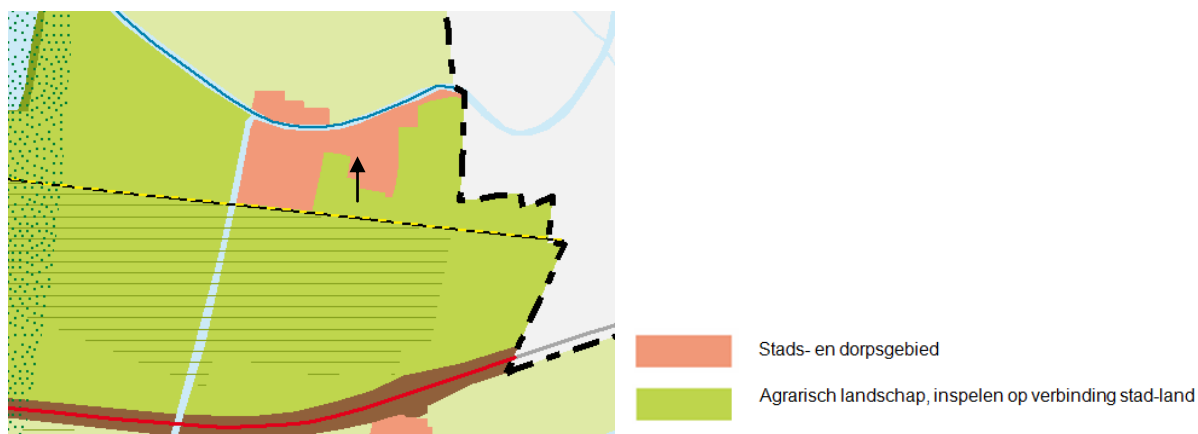
In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Provinciale Staten hebben de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte op 2 juli 2010 vastgesteld.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

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 kaart 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. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.



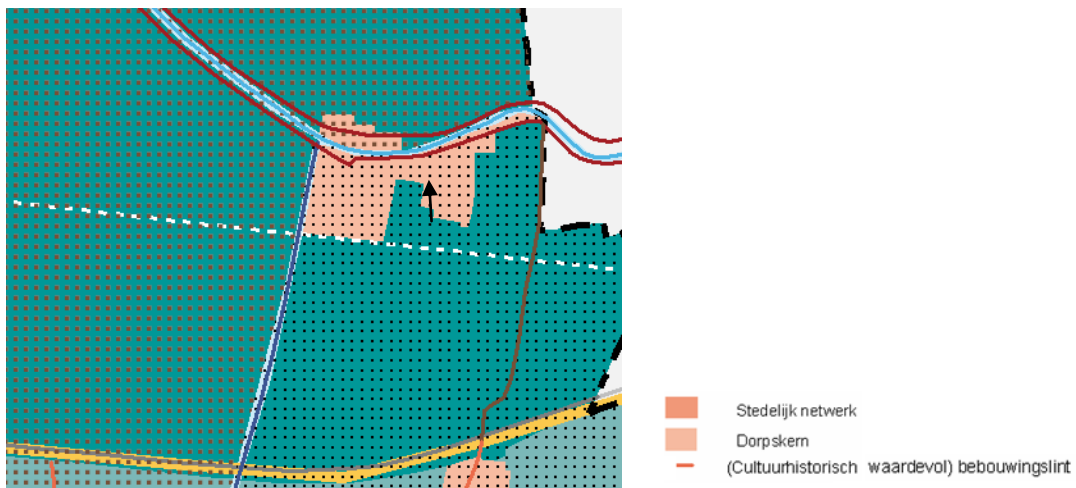
Figuur 2: uitsnede functiekaart.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de ontwerp Structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. (figuur 2).

Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale

regionale schaal. Op de kwaliteitskaart is dat dorpskern (figuur 3). De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.



Figuur 3: uitsnede kwaliteitskaart.

2.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. Uitgangspunt is dat nieuwe woonbebouwing binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte (figuur 4). Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.



Figuur 4: bebouwingscontour Nieuwerbrug.

2.3 Regionaal beleid

De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft op 22 februari 2007 Transformatievisie “Focus Oude Rijn 2020” vastgesteld. Het doel van de Transformatievisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Oude Rijnzone door herstructurering, het creëren van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en leven en het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingzones. De Transformatievisie heeft geleid tot een partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost. De Structuurvisie is onlangs hiervoor in de plaats gekomen.

Ten opzichte van de eerdere versie van juli 2005 zijn beleidswijzigingen aangebracht, waarbij de stuurgroep Oude Rijnzone zich bij het opstellen van de Transformatievisie heeft laten leiden door de resultaten uit de gebiedsateliers die in drie deelgebieden hebben plaatsgevonden. De gewijzigde visie kan als volgt worden samengevat, voor zover relevant voor dit postzegelbestemmingsplan.

Groene vensters

Groengebieden versterken de verbinding van de Oude Rijnzone met het Groene Hart. Aan de randen van de nieuwe woon- en werklocaties worden groen- en waterstructuren aangelegd. Fiets- en voetpaden zorgen ervoor dat de vensters goed toegankelijk zijn en aansluiting hebben op het netwerk van recreatieve routes in het Groene Hart. Belangrijke groene vensters liggen onder andere tussen Bodegraven en Woerden.



Het doorzicht ten zuiden van het plangebied. Op de achtergrond is de A12 zichtbaar.

Verkeer

Nieuwe en bestaande woon- en werkgebieden moeten goed bereikbaar zijn. Daarvoor is het nodig om bestaande knelpunten op te heffen en een logische aansluiting op de bestaande hoofdstructuur te creëren. Ook moet worden gewerkt aan de verbetering van de leefkwaliteit langs binnenstedelijke wegen. De belangrijkste infrastructurele verbeteringen om deze doelen te bereiken, zijn de aanleg van de Maximaburg en de verbetering van de aansluitingen op de N11 en de A12 (Bodegravenboog).

Deelgebied Bodegraven Oost en Nieuwerbrug

In de Transformatievisie worden vier deelgebieden onderscheiden, waaronder het gebied tussen Bodegraven-Oost en Nieuwerbrug tot aan de provinciegrens. Op basis van de deelgebiedsuitwerkingen heeft de Stuurgroep de volgende keuzen gemaakt voor het deelgebied Bodegraven Oost en Nieuwerbrug. De onderstaande tekst is overgenomen uit de Transformatievisie (citaat):

Deelgebied Bodegraven Oost en Nieuwerbrug

Groen, water en recreatie

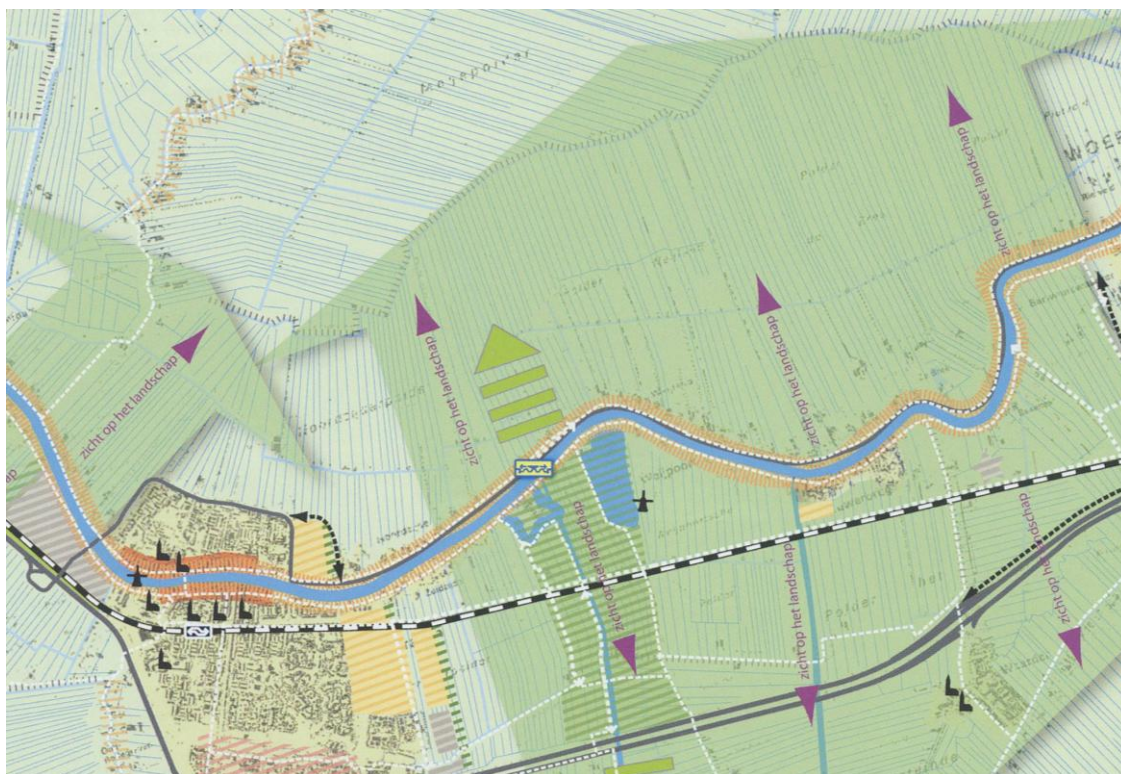
In dit deelgebied tussen Bodegraven en Woerden is de verbetering en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten een zeer belangrijke opgave. Het 'Venster Bodegraven - Woerden' is een van de laatste open vensters tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het Groene Hart. Belangrijk element in 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. De ecologische hoofdstructuur die het gebied kruist, is in overeenstemming met het landinrichtingsplan Driebruggen als groene verbinding en natuurgebied opgenomen.

Infrastructuur

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.

Visiekaart

Op de visiekaart (zie figuur 5) is het plangebied ter plaatse aangeduid als “bebouwing” (in de kern van Nieuwerbrug). Daarnaast is de rivieroever aangeduid als “versterken kwaliteit oevers”.



Figuur 5: uittreksel visiekaart Oude Rijnzone 2020.

2.4 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan de structuurvisie “Vitaliteit op een knooppunt”. In deze visie worden de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren vastgelegd. Deze beleidsuitgangspunten zullen ondermeer worden vertaald in de komende herzieningen van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied. Hierna zal worden ingegaan op welstandsbeleid en duurzaamheid.

2.4.1 Structuurvisie

De gemeenteraad van Bodegraven heeft op 29 januari 2004 de structuurvisie “Vitaliteit op een knooppunt” vastgesteld. Deze visie geeft de ambities en beleidsuitgangspunten weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Bodegraven tot 2015 met een doorkijk naar de langere termijn. Met het opstellen van deze visie is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij beleidskaders zoals de Nota Ruimte, het streekplan Zuid-Holland Oost (2003), de regiovisies Midden-Holland en Rijnstreek en de bestuursovereenkomst Oude Rijnzone.

Gemeentelijke visie

Bodegraven is enerzijds een belangrijke schakel in het stedelijk netwerk van de Deltametropool binnen een infrastructurele transformatiezone van het Groene Hart en anderzijds vormt de gemeente een essentieel verbindingsstuk tussen twee gave Groene-Harteenheden. Op het knooppunt van deze gebieden heeft zich de kern Bodegraven ontwikkeld. Door gebruikmaken van vervoer over weg, spoor en water is een synergie ontstaan tussen wonen, werken, voorzieningen, recreatie, cultuurhistorie en landschap. Bodegraven wil deze synergie versterken door concentratie van activiteiten in een knooppuntontwikkeling, die regionaal is afgestemd. De ontwikkeling tot een knooppunt zal verder bijdragen aan de doelstelling om zuiniger met de schaarse ruimte om te gaan.

Binnen het stedelijk netwerk profileert Bodegraven zich met een eigen functiemix op het gebied van winkelveorzieningen, zorg, onderwijs, wonen, werken, recreatie, cultuurhistorie en mobiliteit.

De gemeente wil investeren in de ruimtelijke kwaliteit in het binnenstedelijke gebied. Dit mondt uit de in de volgende centrale visie (citaat uit structuurvisie):

Centrale visie

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.

Beleidsuitgangspunten

Gestreefd wordt naar een Bodegraven als duurzame en goed functionerende schakel in de Groene Deltametropool. Dat betekent investeren in de ruimtelijke kwaliteit, zowel in het groenblauwe raamwerk als binnenstedelijk. Hierbij gaat het om duurzaamheid, intensief ruimtegebruik en 'rood voor groen' oplossingen.

Voor de kern Nieuwerbrug is aandacht nodig voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering en de leefbaarheid. Het perceel ligt binnen de rode contouren. Binnen de streekplancontour zijn nog beperkte mogelijkheden voor woningbouw. Woningen en voorzieningen zijn bij voorkeur te situeren bij het snijpunt van structurerende lijnen. Op de structuurvisiekaart is de voorgestelde bebouwingscontour 2015 aangegeven, rekening houdend met de stedelijke ruimteclaims, inbreidings- en herstructurerings-mogelijkheden en stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteitsoverwegingen. Voor de kern Nieuwerbrug is deze contour getrokken conform de tweede streekplanherziening. De nadere invulling van de beperkte uitbreidingsmogelijkheid binnen deze contour zal gebeuren in samenhang met een op te stellen leefbaarheidsplan voor Nieuwerbrug. Op de plankaart (figuur 6) is het plangebied aangeduid als "bestaand woongebied".



Figuur 6: uitsnede plankaart structuurvisie Bodegraven.

2.4.2 Welstandsbeleid

In de door de gemeenteraad op 24 juni 2004 vastgestelde Welstandsnota zijn criteria vastgelegd voor gebiedsindeling, gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten van Bodegraven. Het gaat hier om de volgende gebieden:

- De kernen;
- Landelijk gebied;
- Lintbebouwing bijzondere waarden.

Onder 'De kernen' worden de dorpskernen Bodegraven en Nieuwerbrug verstaan. Uitgangspunt is het behouden van de samenhang en eenheid binnen een bouwblok, straat of wijk. Aan de in de welstandsnota opgenomen criteria betreffende ligging in de omgeving, massa en detaillering

zal worden voldaan. Het conceptplan met betrekking tot de uitbreiding van de woonboerderij is voorgelegd aan de welstandscommissie Dorp, stad en landschap. Op 25 november 2009 heeft de commissie in principe akkoord gegeven op het principeplan.

2.4.3 Duurzaam bouwen

In november 1996 werd de intentieverklaring Duurzame Woningbouw Midden-Holland ondertekend door onder meer alle gemeente binnen het gebied van het Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden-Holland. Met deze verklaring zijn afspraken gemaakt tussen gemeenten en marktpartijen over de wijze waarop aandacht wordt gegeven aan duurzame maatregelen bij nieuwbouw. Het initiatief daarvoor ligt bij de opdrachtgever. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de uitvoering zal plaatsvinden overeenkomstig alle vaste en kostenneutrale maatregelen en tenminste 30% van de variabele (niet-kostenneutrale) maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen – Utiliteitsbouw en Nieuwbouw woningen.

2.5 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

Op de functiekaart van de provinciale Structuurvisie is het gebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. Voorts is de planontwikkeling in overeenstemming met de Verordening Ruimte, omdat het plangebied binnen de bebouwingscontour ligt. Mitsdien is er geen strijdigheid met het provinciaal belang.

De uitbreiding van de woonruimte met een galerie op onderhavige locatie past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De nieuwbouw wordt op een landschappelijke wijze ingepast, zodanig dat de cultuurhistorische structuur van het bebouwingslint wordt versterkt.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie plangebied

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Korte Waarder 33 in Nieuwerbrug is in 1996 aangekocht door de heer M.J.M. Voorhuis, nadat de grondgebonden veehouderijactiviteiten waren beëindigd. Initiatiefnemer heeft achter de woning een galerieruimte. Ook in de naastgelegen voormalige stal zijn galerie- en kantoorruimten. Door herschikking van functies wordt het plangebied efficiënter ingericht. Dit bestemmingsplan maakt een permanente functiewijziging mogelijk.

De bestaande boerderijwoning.



De bestaande galerie achter de woning.



Rechts de bestaande kantoorruimten en galerie.



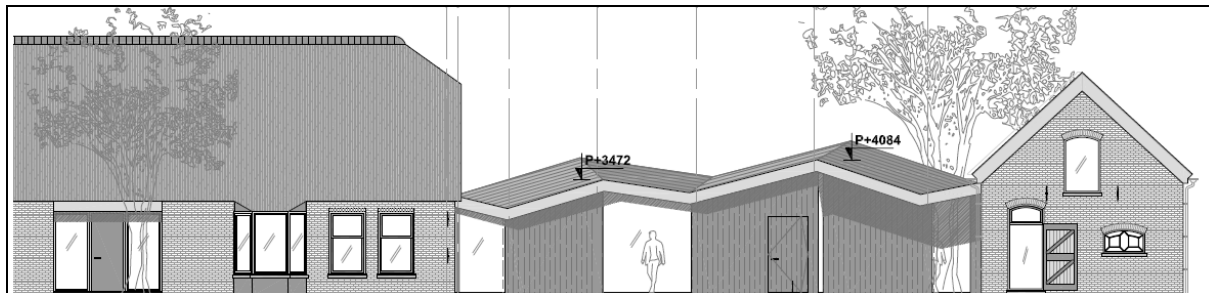
Gedeelte van galerieruimte.

3.2 Planbeschrijving

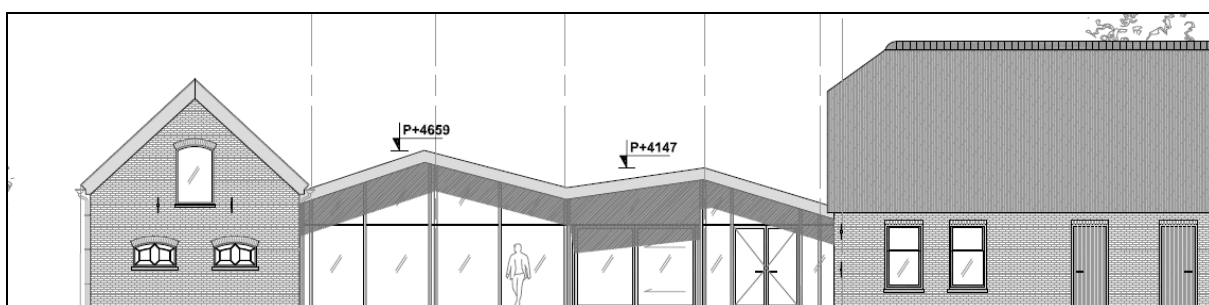
Tussen de boerderijwoning en de galerie wordt een uitbreiding van de woning gerealiseerd. De westelijk gelegen stal is verbouwd tot een galerie met kantoorruimten. Op het terrein zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Het erf is met inheemse groenbeplanting omzoomd. De woonbebouwing heeft een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

Het ontwerp is zodanig gekozen dat de dakvormen van de beide bestaande gebouwen niet alleen fysiek, maar ook vormtechnisch een verbinding maken tussen beide gebouwen. Daarnaast is er in de architectuur gekozen voor een eenvoudige ingreep die zeer minimaal is vormgegeven, waarin glas en natuurlijke materialen zijn toegepast. In principe wordt er een gevouwen houten dakvlak gemaakt tussen de twee gebouwen, ondersteund door een drietal verticale houten vlakken. De gebruikte materialen zijn zeer duurzaam en zijn in hun detaillering hoog isolerend uitgevoerd. De overstekken aan de oostzijde en de dichte vlakken aan de

westzijde zorgen voor een natuurlijke zonwering in een verder zeer open ontwerp. Dit draagt bij aan een vermindering van benodigde koeling. Verdere koeling en verwarming is gebaseerd op een laag-temperatuursysteem in de vloer en werkt op basis van warmte- en koude-opslag. Tevens wordt er bij de verbouwing een aantal zonnepanelen op de grote galerie toegevoegd.



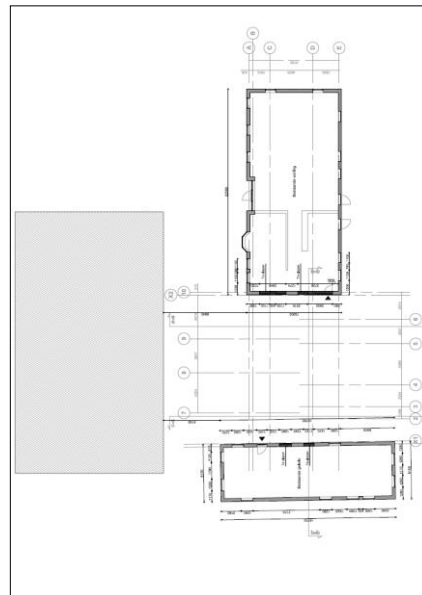
Figuur 7: aanzicht westgevel



Figuur 8: aanzicht oostgevel.



Figuur 9: situatieschets nieuw en bestaand.





Maquette nieuwbouw.



Zicht vanuit de tuin.

3.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting autoverkeer

Vanaf de Korte Waarder kan in oostelijke richting naar de A12 worden gereden. In westelijke richting is Bodegraven bereikbaar. De ontsluiting van de lintbebouwing voor het autoverkeer is goed.

Ontsluiting openbaar vervoer

De locatie is bereikbaar per openbaar vervoer door de ligging van een bushalte voor het plangebied. De hier halterende openbaarvervoersdienst (buurtbus) geeft verbinding tussen het station van Woerden en Bodegraven. Op station Woerden wordt gehalteerd door treinen in de richtingen Utrecht, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Leiden en Gouda. Op station Bodegraven wordt gehalteerd door treinen in de richtingen Utrecht en Leiden. Ten slotte is er een Collectief Vraagafhankelijk Vervoerssysteem, de Groene Hart Hopper. Dit is openbaar vervoer (OV) op afroep, dat reizigers van deur tot deur of van deur tot sterhalte vervoert.

Parkeren en verkeersproductie

Voor de woning wordt een parkeernorm aangehouden van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Deze zijn al beschikbaar binnen het plangebied. Voor de kantoor- en galerieruimten wordt een parkeernorm aangehouden van 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo⁴. Dit komt overeen met een parkeernorm voor kantoren zonder baliefunctie in een niet stedelijke zone in de rest van de bebouwde kom, zoals is beschreven in de ASVV 2004 van het CROW. Uitgaande van circa 500 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte zijn afgerond minimaal 8 en maximaal 10 parkeerplaatsen benodigd. Deze parkeerplaatsen zijn al op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn aangeduid op de situatietekening (zie figuur 10, volgende bladzijde).

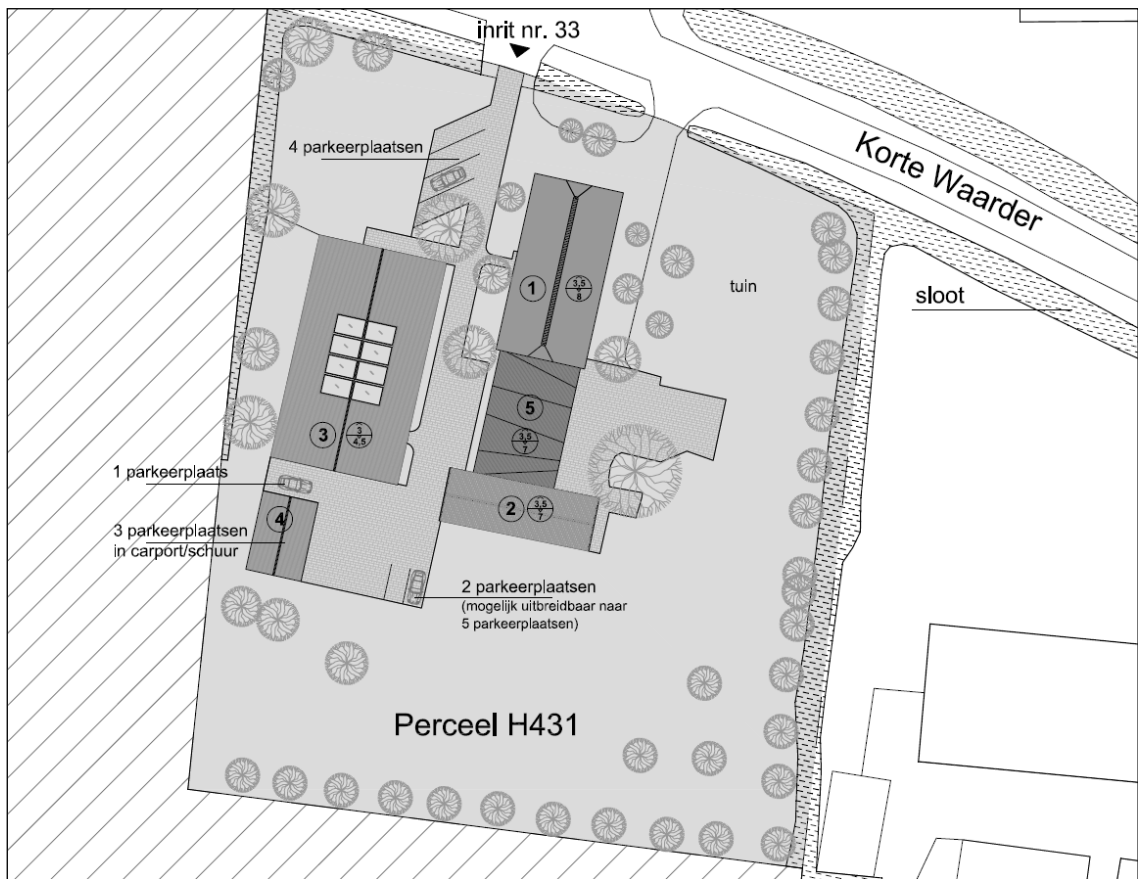


De Korte Waarder



Parkeerterrein voor galerie en kantoor.

⁴ Bvo = bruto vloeroppervlak; 100 m² bvo.



Figuur 10: parkeerplaatsenplan.

4. Milieu en overige aspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van onderhavige planontwikkeling.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Het plangebied ligt aan een doorgaande verbindingsweg tussen Bodegraven en rijksweg A12 richting Waarder. Tegenover het plangebied staan woningen en een basisschool. In oostelijke richting ligt nog een veehouderijbedrijf. Sprake is van een gebied met een matige functiemenging. Gebieden die langs (hoofd)infrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd. Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

Tabel 1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Nabij het plangebied komt alleen de volgende functie voor:

Bedrijf	Adres	Richtafstand tot rustige woonwijk	Richtafstand tot gemengd gebied	Opmerking
Veehouderijbedrijf	Korte Waarder 35, Nieuwerbrug	50 m ⁵	50 m (zie noot 5)	Het bedrijf beschikt nog over een Hinderwetvergunning uit 1978. Het bedrijf zal worden gesaneerd, nadat woningbouw-uitbreiding van de kern plaatsvindt.

Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en woningen. Niet vergunningplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Besluit landbouw milieubeheer. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt in beide gevallen een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Besluit landbouw milieubeheer

Het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) is van toepassing op o.a. melkrundveehouderijen, kleinschalige veehouderijen en opslagen van vaste mest. Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in de navolgende tabel. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.

Tabel 2.1 Minimale afstanden landbouwbedrijven

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
minimumafstand tot objecten categorie I en II	100 m	50 m
minimumafstand tot objecten categorie III, IV en V	50 m	25 m

De indeling van de objecten is in tabel 2.2 weergegeven.

Tabel 2.2 indeling van objecten

object categorie	omschrijving
I	1. bebouwde kom met stedelijk karakter; 2. ziekenhuis, sanatorium, en internaat; 3. objecten voor verblijfsrecreatie.
II	1. bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omgeving in een overigens agrarische omgeving; 2. objecten voor dagrecreatie.
III	1. verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent.

⁵ Afstand op grond van Wet geurhinder en veehouderij voor buiten de bebouwde kom.

IV	<ol style="list-style-type: none"> 1. woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn; 2. verspreid liggende niet-agrarische bebouwing.
V	<ol style="list-style-type: none"> 1. woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning aanwezig mogen zijn.

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandnorm van 50 meter te worden aangehouden, omdat de planlocatie onder de noemer III valt. De afstand kan met 25 meter worden verminderd, wanneer de gemeente een Geurverordening vaststelt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv).

Geurverordening gemeente Bodegraven

De gemeenteraad van Bodegraven heeft op 11 februari 2010 de 'Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Bodegraven 2009' vastgesteld. Deze verordening is bedoeld om knelpunten die zijn ontstaan door de inwerkingtreding van het Besluit landbouw milieubeheer en van de Wet geurhinder en veehouderij en die botsen met het ruimtelijke beleid van de gemeente waar mogelijk op te heffen. Met deze verordening wil de gemeente ruimte bieden aan bestaande melkveehouderijbedrijven, cultuurhistorische waardevolle gebouwen behouden en nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de bebouwde kom mogelijk te maken.

In de Geurverordening wordt het mogelijk gemaakt om de vaste afstanden te verkleinen om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij geldt binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal. Buiten de bebouwde kom geldt een minimale afstand van 25 meter.

Toetsing planontwikkeling aan nieuwe Geurverordening

De te vergroten woning is gelegen op een afstand van 40 meter. Hier is sprake van een bestaande situatie, die al maatgevend is, zodat er geen beperkingen worden gesteld aan de bestaande bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. De in het bestemmingsplan opgenomen bestaande kantooruimten ten westen van de bestaande boerderijwoning liggen op een grotere afstand dan 50 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde gevel van de stal, zodat deze planontwikkeling voor het agrarische bedrijf evenmin beperkingen met zich meebrengen. (De afstand bedraagt circa 60 meter.)

Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de minimale afstand tussen het agrarische bedrijf en de woning in acht wordt genomen.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor nabijgelegen functies.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaa

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante weg in de directe omgeving van het plangebied is de Korte Waarder. Op deze weg is de maximum snelheid 50 km/h. De overige in de kern gelegen wegen zijn zogenaamde 30 km/uur zones. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze situatie geldt evenwel dat voor de woning de uitzondering van toepassing is als genoemd in artikel 76, lid 3 Wgh⁶. Dit betekent dat lid 1 en 2 van artikel 76 niet

⁶ Artikel 76, lid 3 Wgh luidt als volgt: "Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn."

gelden met betrekking tot de aanwezige woning. Hierdoor is, in het kader van de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

In het kader van het Bouwbesluit zal indien nodig nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevel van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Deze onderzoeken zullen te zijner tijd in het kader van de aanvraag om bouwvergunning om advies worden voorgelegd aan de Milieudienst Midden-Holland.

De kantoor- en galerieruimten zelf vallen niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaai ten gevolge van de Korte Waarder.

Spoorweglawaai

De ontwikkelingen zijn binnen de onderzoekszone van 300 meter van de spoorlijn Alphen aan den Rijn -Woerden (trajectnummer: 520) gelegen (de afstand tussen de woning en de spoorlijn bedraagt circa 240 m). Ook hiervoor geldt dat al sprake is van een bestaande woning, zodat uit dien hoofde een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.1.3 Bodem

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de 13 gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Bodegraven, nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij bouwvergunningen. Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij bouwvergunningen.

Op de bodemkwaliteitskaart (zie figuur 11) is het gebied als lintbebouwing (zone 7) aangeduid. Bij een bouwvergunning dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede zijn mede ten behoeve van dit bestemmingsplan een verkennend milieukundig bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu te Emmen (projectnummer 08-M4372 van 29 augustus 2008, bijlage 1).

Uit de resultaten van dit onderzoek valt af te leiden dat er in de bovengrond licht verhoogde gehalten zijn gemeten van koper en lood (zware metalen), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), minerale olie en extraheerbare organische halogenen (EOX). Deze verhogingen geven geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

In de ondergrond is in een mengmonster een verhoogd gehalte koper (zware metalen) gemeten ten opzichte van de streefwaarde. Ook dit gehalte geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

In het grondwater is in één peilbuis een verhoogd gehalte molybdeen (zware metalen) en naftaleen (vluchtige aromaten) ten opzichte van de streefwaarde vastgesteld. Voor deze verhoging is evenmin een noodzaak tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het onderzoek is om advies voorgelegd aan de milieudienst Midden-Holland. De milieudienst adviseert dat er op basis van het beoordeelde onderzoek geen bodemhygiënische redenen zijn, die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bouwplannen op de locatie. Wanneer er gebouwd gaat worden ter plaatse van de slootdemping, dien wel een nader onderzoek te worden uitgevoerd.⁷

⁷ De milieudienst Midden-Holland zal een melding uitvoeren conform artikel 41 Wet bodembescherming met betrekking tot de slootdemping.



Figuur 11: Uitsnede bodemkwaliteitskaart Milieudienst Midden-Holland.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005. De wet 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.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet worden afgeweken. De plandrempels zijn voor de jaren 2007 tot en met 2010 voor alle stoffen, behalve stikstofdioxide, gelijk aan de grenswaarden. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden en plandrempels.

Tabel 3: Grenswaarden en plandrempels

Stof	Type norm	Grenswaarden		Plandrempeel NO ₂		
		Max. aantal overschrijdingen per jaar	Concentratie (µg/m ³)	Jaartal	Jaargem. (µg/m ³)	Uurgem. (µg/m ³)
NO ₂	Jaargemiddelde		40	2007	46	230
				2008	44	220
	Uurgemiddelde	18	200	2009	42	210
PM ₁₀	Jaargemiddelde		40			
	24-uursgemiddelde	35	50			
Benzeen	Jaargemiddelde		5			
SO ₂	24-uursgemiddelde	3	125			
	Uurgemiddelde	24	350			
CO	8-uursgemiddelde		10.000			
Lood	Jaargemiddelde		0,5			

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle gebiedsgerichte programma's en alle Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden.

NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven⁸.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Project is NIBM

Het plan omvat alleen vergroting van een woning en het legaliseren van kantoor- en galerieruimten in bestaande schuren. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De planontwikkeling valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

⁸ Bijlage 3B van de Ministeriële Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Stcrt. 2007, 218).

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Het Rijk werkt aan de invoering van het Basisnet. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het definitief ontwerp van het Basisnet Water is reeds aangeboden aan de Tweede Kamer. Hiermee is het gebruik van de risicoatlas niet langer bruikbaar. In het Basisnet Water is de Oude Rijn als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied op circa 240 meter de spoorbaan (enkelbaans) tussen Utrecht en Leiden. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt dat het afwegingsgebied voor het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening in principe is gemaximaliseerd op 200 meter van het spoor (aan beide zijden). Het plangebied ligt ruim buiten 200 meter, zodat er geen beperking is voor voor plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt. De Korte Waarder is ook niet opgenomen als een route gevaarlijke stoffen.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB.

Er ligt in de nabijheid van het plangebied een hoge druk aardgasleiding van de Gasunie (transportroutedeel A-515-KR-007). Deze gasleiding heeft een PR contour die net buiten het plangebied reikt (zie figuur 11). Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen derhalve geen beperkingen voor de ontwikkeling. Bovendien is er geen sprake van toename van het GR, omdat het aantal personen in het plangebied niet toeneemt (er is alleen sprake van vergroting van een woning).

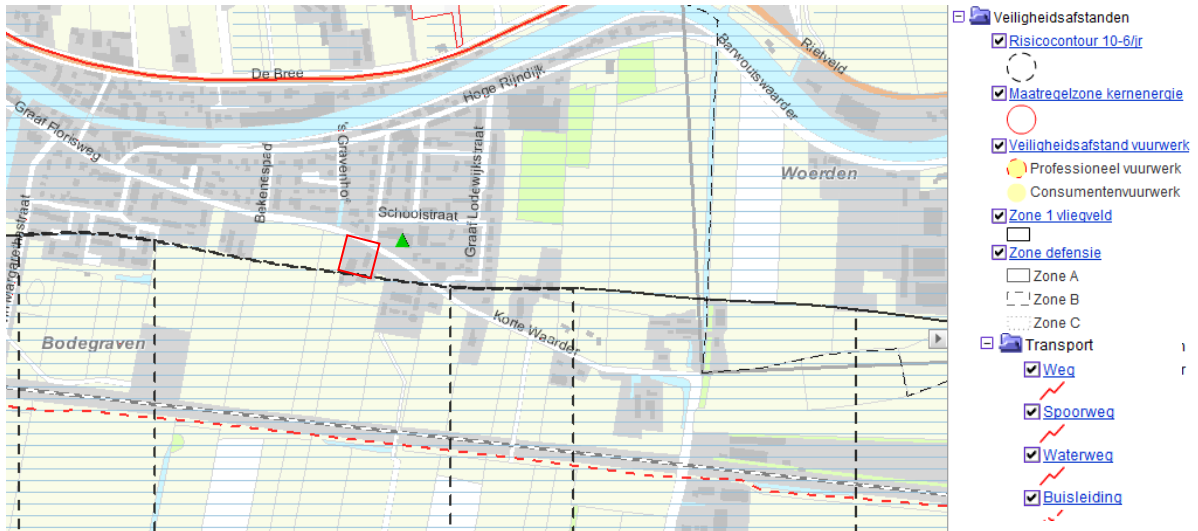
Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het perceel zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen

belemmering vormt.

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (zie figuur 12) is alleen een gastransportleiding relevant. Deze is al hiervoor beschreven. Voor het overige zijn er binnen een straal van 200 meter geen risicovolle bedrijven gevestigd.



Figuur 12: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied.

4.2 Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid stedelijk waterbeheer

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Water voorop' van de Stichtse Rijnlanden 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. Ook staat beschreven hoe we deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in ons beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe deze worden bereikt.

Uitgangspunt beleid toename verharding

Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafhankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.



Watergang als perceelsgrens tussen Korte Waarder 35 (links) en 33 (rechts).

Beschrijving waterkwantiteit

De bebouwing op het perceel is aangesloten op een gemeentelijke riolering. Het bebouwde verharde oppervlak wordt ten opzichte van de huidige situatie in geringe mate vergroot met circa 110 m². Het hemelwater vanaf de nieuwbouw zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid.

Wateradvies

Het watertoetsproces is kort doorlopen in kader van art 3.1.1 Bro overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Uit dit overleg blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang. De wijziging van bestemming en de bouwactiviteiten hebben geen nadelige gevolgen, omdat de toename aan verharding minimaal is.

Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

Conclusie:

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

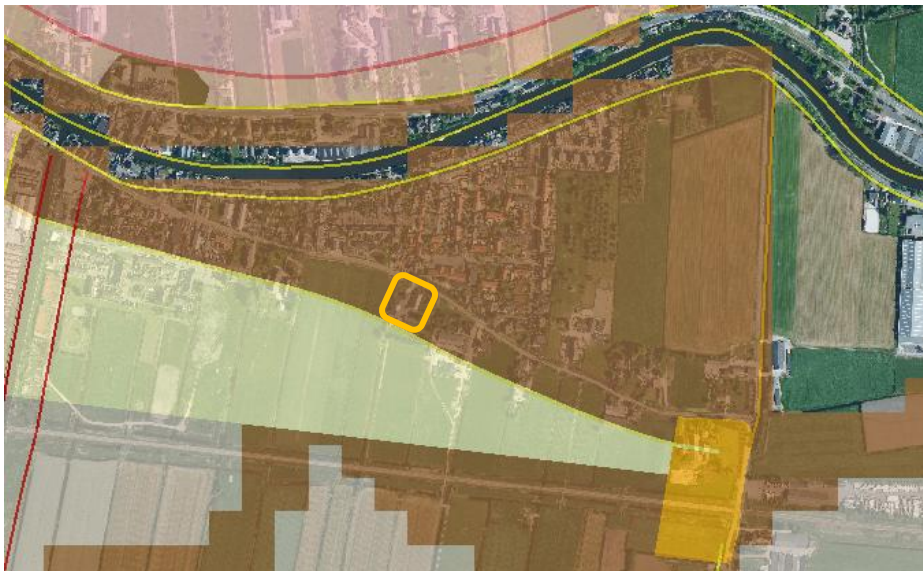
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologie.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) laat de plankaart zien dat er in dit deelgebied een hoge trefkans op archeologische sporen tot en met de vroege middeleeuwen is (figuur 13).

Als vervolg op de Archeologische verwachtingenkaart is een Beleidsnota Archeologie opgesteld, waarin het archeologiebeleid is verwoord van de gemeenten Bodegraven en Reeuwijk (april 2008). Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart zijn de historisch geografische elementen in kaart gebracht op basis van historisch kaartmateriaal. Deze kaart is door burgemeester en wethouders van Bodegraven vastgesteld.



Figuur 13: Waardekaart gecombineerde waarden archeologie Zuid-Holland.

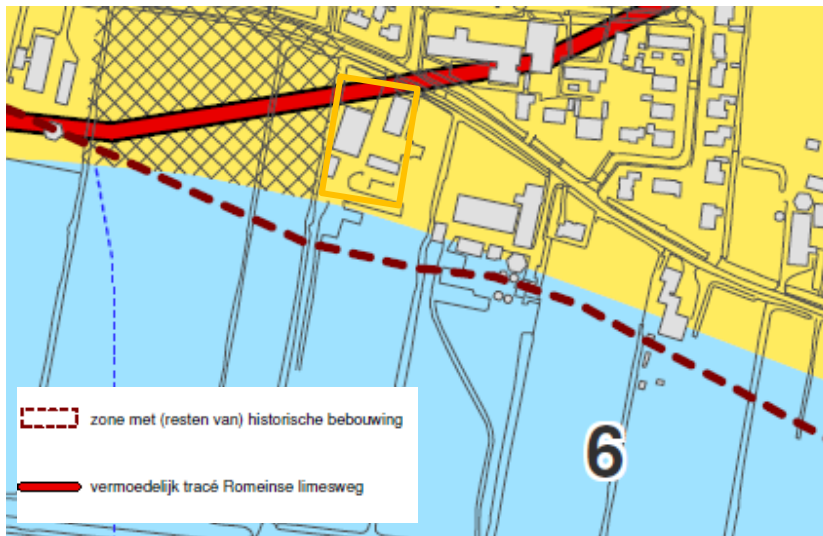
Het gebied is hier aangeduid als meandergordel van de Oude Rijn binnen de bebouwde kom en de zone met (resten van) historische bebouwing (geel gebied). De zuidzijde heeft een hoge verwachting voor Romeinse tijd. Ten noorden van de planlocatie ligt het vermoedelijke tracé van de Romeinse Limesweg. Het perceel Korte Waarder 33 is hierin met een oranje rechthoek aangeduid (zie figuur 14).

De gehele meandergordel heeft hoge verwachting voor Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd. Een middelhoge verwachting is er voor IJzertijd en Bronstijd. De potentie dient mogelijk naar beneden te worden bijgesteld als gevolg van recent grondgebruik.

Geadviseerd wordt om bouwwerkzaamheden onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden die dieper reiken dan de huidige bodemverstoring (ca. 1,0 m-Mv). Bij grotere ingrepen (> 200 m²) dient een archeologisch vooronderzoek plaats te vinden; een bureauonderzoek eventueel in combinatie met een booronderzoek.

Dit bestemmingsplan voorziet alleen in een beperkte vergroting van de woning met circa 110 m² en een functiewijziging van de aanwezige bebouwing. Verder wordt er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Een archeologisch vooronderzoek kan derhalve achterwege blijven. Overeenkomstig gemeentelijk beleid zal het bouwrijp maken onder archeologische begeleiding plaatsvinden. In overleg met het bevoegd gezag is besloten om een archeologische begeleiding uit te voeren om te voorkomen dat de Romeinse weg die eventueel door het plangebied loopt, wordt geschaad. De archeologische begeleiding wordt uitgevoerd conform het protocol

'Beperkte verstoring' zoals is beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Voor deze begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk, waarbij de onderzoeksvragen gericht zijn op de Romeinse weg.



Figuur 14: gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling. Indien (resten van) de Romeinse weg in het plangebied aanwezig zijn, kunnen deze aangetast worden door de planontwikkeling. Daarom zal het bouwrijp maken onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

4.4 Landschap

Landschapsstructuur

Het plangebied is centraal in het Groene Hart gesitueerd en maakt deel uit van het West-Nederlandse veenweidegebied. Binnen dit veenweidegebied vormt het plangebied een goed bewaard gebleven deelgebied. Het bebouwingslint op de vroegere veenstroomrug en het op deze ontginningsas geënte verkavelingspatroon dateert nog uit de ontginningsperiode in de middeleeuwen. Ook het contrast tussen het besloten bebouwingslint met veel historische bebouwing en erfbeplanting enerzijds en de open, onbebouwde graslandpolder anderzijds is karakteristiek en goed herkenbaar. Dergelijke goed bewaarde middeleeuwse landschapstructuren zijn zeldzaam en daardoor zeer waardevol.

Landschapstype en landschapsbeeld

Het plangebied wordt tot één landschapstype gerekend: het slagenlandschap. Dit landschapstype is het overheersende landschapstype in het Hollandse veenweidegebied en wordt gekenmerkt door:

- een grote mate van openheid doorsneden door bebouwingslinten;
- grasland (in gebruik bij grondgebonden veehouderij);
- volop aanwezig oppervlaktewater;
- smalle langgerekte kavels, gescheiden door sloten.

In het open landschap vallen de opgaande elementen sterk op, zoals de bebouwingslinten, die bepalend zijn voor het visueel-ruimtelijke beeld, omdat ze de maat en richting van de kenmerkende open ruimtes bepalen. Deze linten zijn min of meer geconcentreerd aan een zijde van de as, zodat steeds vanuit de linten het open polderlandschap zichtbaar is.

Het deel van de polder dat achter het bebouwingslint van de Korte Waarder ligt is in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland aangeduid als een zone waar de relatie tussen nederzetting en landschap van redelijk hoge waarde is. (zie figuur 12).

De aanwezige verkaveling wordt niet aangetast. Samenhang, herkenbaarheid en identiteit van het gebied blijven gewaarborgd. De omvang van de bouwvlakken (nagenoeg de bestaande bebouwing) wordt in het kader van dit bestemmingsplan vastgelegd.

Conclusie

De landschappelijke waarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan onderhavige planontwikkeling.

4.5 Flora- en fauna

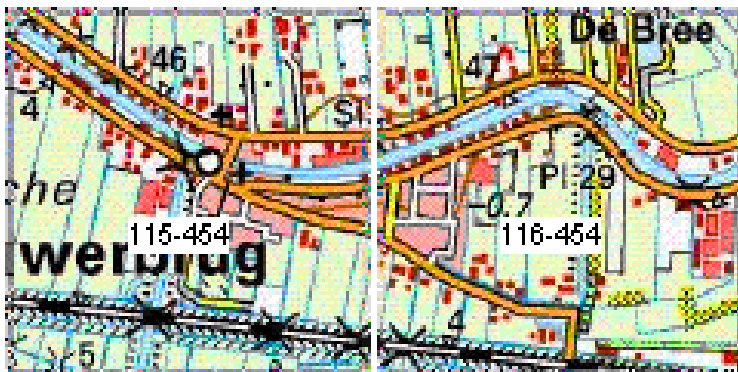
Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het gebied is niet aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het realiseren van de gevraagde vergroting van de woning.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavige planontwikkeling, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.



Figuur 15: Kilometerhok X: 115-116/ Y: 454 (bron www.natuurloket.nl.)

Bij een bestemmingsplan c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Dit bestemmingsplan maakt alleen een beperkte uitbreiding van de woning Korte Waarder 33 en functiewijzigingen van bestaande gebouwen mogelijk. Het plangebied is gelegen in het buitengebied het kilometervlak met de Amerfoortse coördinaten 115/116 en 454 (figuur 15). Feitelijk is er sprake van continuering van een bestaande situatie. Na het raadplegen van het Natuurloket en diverse internetsites kan worden gesteld dat -hoewel het hok zelf niet goed is onderzocht- met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid er geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkellocatie

worden aangetast. Mitsdien is een natuurtoets achterwege gelaten. Wanneer onverhoopt toch beschermde soorten worden gevonden, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer toch beschermde soorten worden gevonden ten behoeve van (bouw-)activiteiten, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.6.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting hier geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Tuin

Op de gronden bij de woning mag geen bebouwing plaatsvinden. Deze is daarom bestemd voor tuin.

Artikel 4 Water

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn als 'Water' bestemd.

Artikel 5 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen en de maximale inhoud van een hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. De galerieruimte achter de woning is met een aanduiding op de plankaart verbeeld. Ook het naastgelegen kantoor en het gastenverblijf zijn van een aanduiding voorzien. Een zwembad en een tennisbaan zijn toegestaan, wanneer deze landschappelijk worden ingepast. Ten behoeve hiervan dient een inrichtingsplan te worden overlegd.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

In deze dubbelbestemming worden alle bouw mogelijkheden afhankelijk gesteld van een ontheffing. Ontheffing wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning kan worden afgeweken van aan huis verbonden inrichtingen en publieksgericht beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Ook is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor mantelzorg.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 12 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. **Voldoende kenbaarheid van het plan.**

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. **Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.**

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. **Realistische en inzichtelijke regeling.**

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. **Actief handhavingsbeleid.**

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gevoerd. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met de provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waaronder verhaal van planschade en kosten van de planologische procedure. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planontwikkeling is besproken met de directe burens. Zij hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen functiewijziging. Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan zal voorts de uniforme voorbereidingsprocedure worden gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. VROM inspectie, regio Zuid-West;
3. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Het hoogheemraadschap heeft bij brief van 3 december 2010 een positief advies gegeven. Wel is verzocht om de toelichting in paragraaf 4.2 (Watertoets) aan te passen. Aan deze opmerking is tegemoet gekomen. De overige vooroverlegpartners hebben aangegeven dat het voorontwerpplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Verkennend bodemonderzoek van Sigma Bouw & Milieu te Emmen van 29 augustus 2008.