

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Bestemmingsplan Marktstraat 23 - 25, Bodegraven



Impressie van de nieuwbouw aan de Marktstraat 23-25, Bodegraven.

IDN NL.IMRO.1901.11Marktstraat23eo-BP80

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	21 juni 2011	1e concept
Voorontwerp	29 augustus 2011	1e versie
Ontwerp	24 april 2012	2e versie
Vastgesteld	12 december 2012	2e versie

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

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer.....	5
2.	Beleidskader.....	6
2.1	Rijksbeleid.....	6
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011).....	6
2.1.2	AMvB Ruimte (2011).....	6
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.2.1	Provinciale Visie op Zuid-Holland.....	7
2.2.2	Verordening Ruimte.....	8
2.3	Regionaal beleid.....	8
2.4	Gemeentelijk beleid.....	9
2.4.1	Structuurvisie.....	9
2.4.2	Ontwikkelingsplan Centrum Bodegraven 2004-2014.....	11
2.4.3	Stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit en Visie Centrum Bodegraven.....	12
2.4.4	Woonvisie.....	13
2.4.5	Welstandsbeleid.....	14
2.4.6	Duurzaam bouwen.....	14
2.5	Conclusie.....	15
3.	Planbeschrijving.....	16
3.1	Bestaande situatie plangebied en omgeving.....	16
3.2	Ruimtelijke en functionele beschrijving.....	16
3.3	Gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden.....	17
3.3.1	Planbeschrijving.....	17
3.4	Verkeer en parkeren.....	19
4.	Omgevingsaspecten.....	21
4.1	Milieu.....	21
4.1.1	M.E.R.....	21
4.1.2	Milieuzonering.....	21
4.1.3	Geluid.....	22
4.1.4	Bodem.....	23
4.1.5	Luchtkwaliteit.....	25
4.1.6	Externe veiligheid.....	26
4.2	Watertoets.....	28
4.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	29
4.3.1	Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie.....	30
4.3.2	Cultuurhistorie (omgeving) plangebied.....	31
4.4	Landschap.....	31
4.5	Flora- en fauna.....	32
4.5.1	Flora- en faunatoets.....	32
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten.....	33
4.6.1	Kabels en leidingen.....	33
5.	Juridische planbeschrijving.....	34
5.1	Algemeen.....	34
5.2	Verbeelding.....	34
5.3	Regels.....	34
5.3.1	Inleidende regels.....	34
5.3.2	Bestemmingsregels.....	34
5.3.3	Algemene regels.....	35
5.3.4	Overgangs- en slotregels.....	35
5.4	Handhaving bestemmingsplan.....	36
6.	Uitvoerbaarheid.....	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	37
	Bijlagen.....	38

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

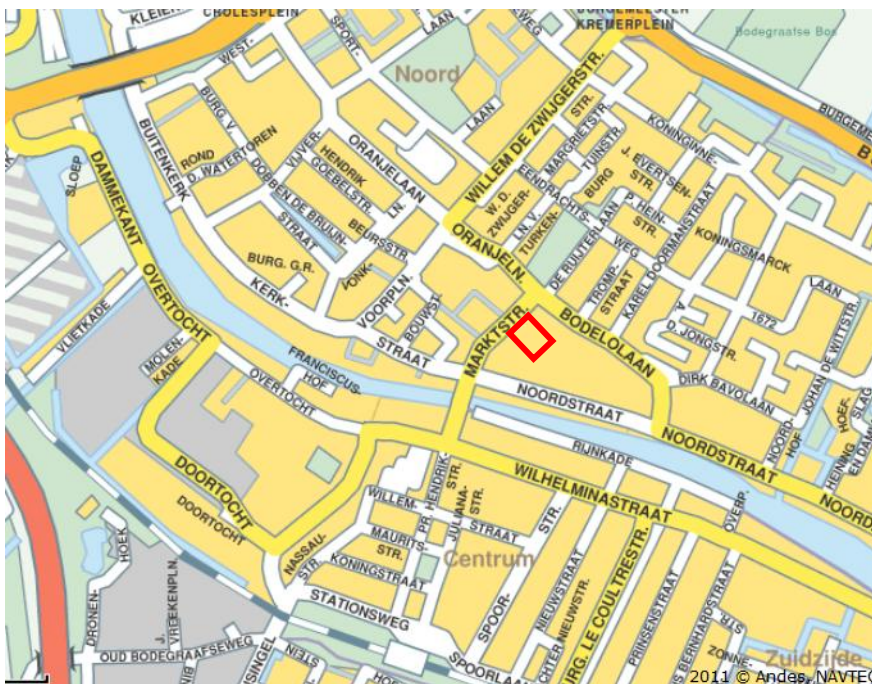
In de dorpskern van Bodegraven hebben de afgelopen jaren ontwikkelingen plaatsgevonden op het gebied van het verbeteren van de voorzieningen en het bouwen van woningen. Om het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van het dorp verder te versterken wordt een herinrichting van enkele percelen aan de Marktstraat voorgestaan. Deze ontwikkeling dient tevens als vliegwiel om de eigenaren van de naastgelegen verouderde panden er ook toe te bewegen vervangende nieuwbouw te realiseren om het centrumgebied verder te versterken. Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van een commerciële ruimte met zes appartementen op het perceel aan de Marktstraat 23-25 in Bodegraven. Ten behoeve hiervan zal het Bodegraafse Poolcentrum met bovenwoning worden gesloopt. De herinrichting van de 'Tuin van Ghesel Grothe' is meegenomen in deze planherziening.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Kern Bodegraven", waarin de percelen zijn bestemd voor "Gemengd-4" en "Wonen". De gevraagde planontwikkeling is hiermede in strijd, omdat het bouwplan op onderdelen in strijd is met zowel de bouwregels als de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Mitsdien is een herziening van het bestemmingsplan nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de nieuwbouwplannen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordelijk centrumgebied van Bodegraven. In het gebied komen gemengde functies voor, zoals detailhandelvoorzieningen, commerciële voorzieningen (banken), horeca en kantoorpanden, waaronder ook het aan het Raadhuisplein gelegen gemeentehuis. Op het plein wordt de wekelijkse warenmarkt gehouden. Ook kunnen hier evenementen worden gehouden.

Op het perceel Marktstraat 23-25 is tijdelijk een poolcentrum gevestigd. Het perceel maakt onderdeel uit van een wand met verschillende functies, zoals detailhandel, een restaurant en commerciële dienstverlening. Op beide uiteinden van dit bouwblok heeft inmiddels nieuwbouw plaatsgevonden. Ten noorden van het perceel is de nieuwbouw van de ING bank gevestigd met woningbouw in 4 bouwlagen. Op het zuidelijke uiteinde is eveneens in de jaren negentig van de vorige eeuw nieuwbouw gerealiseerd (Rabobank). In het tussenliggende verouderde gedeelte zijn winkels en horeca gevestigd met bovenwoningen. Het plangebied is aangeduid in figuur 1.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

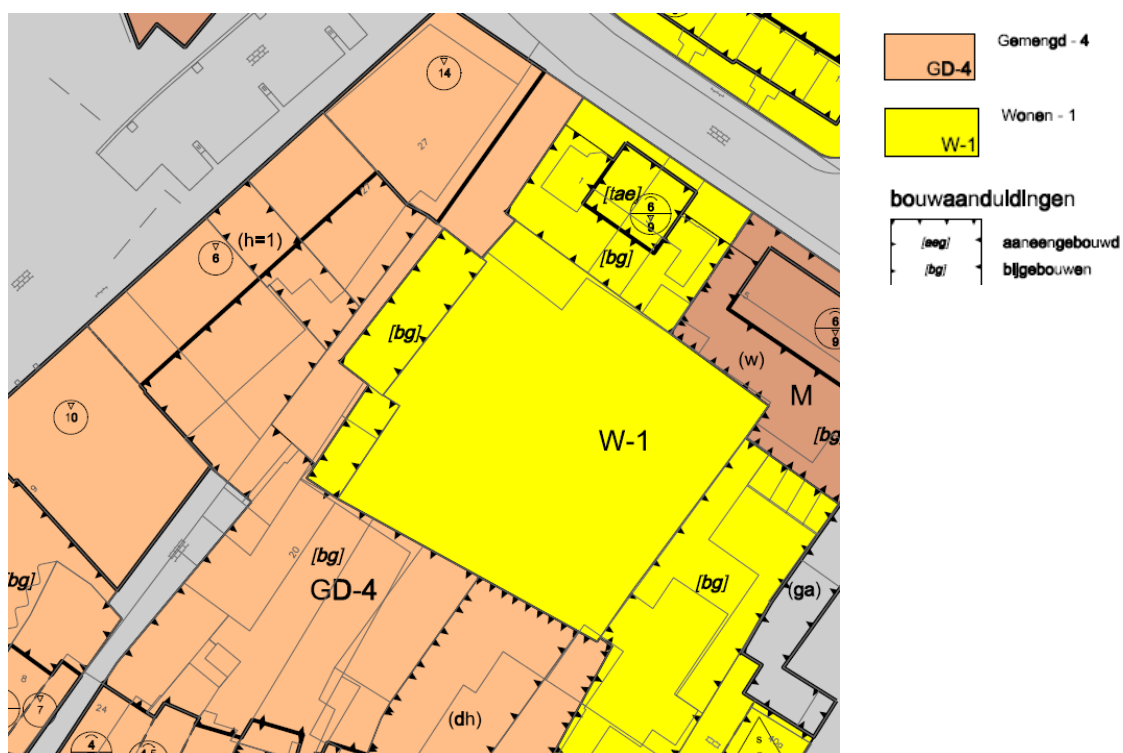
Voor het betreffende plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
Bestemmingsplan "Kern Bodegraven"	20 mei 2010	16 maart 2011

In het bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse bestemd voor "Gemengd-4" en "Wonen". De gevraagde planontwikkeling is hiermee in strijd, omdat:

- het bouwvlak voor de woningen en commerciële ruimte binnen de bestemming "Gemengd-4" gedeeltelijk wordt overschreden;
- het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen;
- het bouwplan binnen de bestemming "Gemengd 4" hoger is dan de maximaal toegestane bouwhoogte van zes meter;
- detailhandel ter plaatse niet is toegestaan;
- de bijgebouwen gedeeltelijk buiten het gebied 'bijgebouwen' worden gerealiseerd van de bestemming "Gemengd";
- binnen de bestemming "Wonen" geen bijgebouwen/ garages c.q. hobbyruimten zijn toegestaan, omdat hier geen bouwaanduiding is opgenomen.

Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 2. De wijzigingsbevoegdheid voor een extra woning is niet toepasbaar, omdat deze slechts de bouwmogelijkheid van één woning mogelijk maakt, terwijl de planontwikkeling voorziet in zes appartementen. De Uitspraak van de Raad van State heeft geen betrekking gehad op onderhavig plangebied.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kern Bodegraven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal 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. Daar waar in dit bestemmingsplan nog wordt gesproken over de gemeente Bodegraven moet dit worden gelezen als de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.



Luchtfoto met midden het Raadhuisplein.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid en de AMvB. Het betreft immers een nieuwe ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij het principe van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland

In verband met de Wet ruimtelijke ordening hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, vastgesteld. Deze is in de plaats gekomen 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.

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 hoofdopgaven:

- 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 bebouwingsmogelijkheden 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.

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 (zie figuur 3) van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Zuid-Holland, omdat de planontwikkeling binnen het stedelijk gebied plaatsvindt.



Figuur 3: uitsnede functiekaart.

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. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

Conclusie

De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

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. (Na de inwerkingtreding van de Provinciale Structuurvisie is dit streekplan komen te vervallen.) 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.

Aan de keuzes voor wonen in de Oude Rijnzone liggen kwalitatieve uitgangspunten ten grondslag. Dit is een strategie met zowel een sociale als een ruimtelijke component. Bij de programmering en locatiekeuze geldt als uitgangspunt dat het toevoegen van woningen in eerste instantie binnenstedelijk via inbreiding gebeurt. Op de visiekaart is het plangebied opgenomen als "bebouwing" in het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de Transformatievisie. Hiermee wordt tevens een bijdrage geleverd aan uitvoering van het woningbouwprogramma tot 2020 voor de Oude Rijnzone.

2.4 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan de (geactualiseerde) 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 het Ontwikkelingsplan centrum Bodegraven, de Centrumvisie, de Woonvisie, Welstandsbeleid en duurzaamheid.

2.4.1 Structuurvisie

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 juni 2011 de geactualiseerde structuurvisie "Vitaliteit op een knooppunt" vastgesteld. Deze visie geeft de ambities en beleidsuitgangspunten weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de (voormalige) 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 winkelvoorzieningen, 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

De gemeente streeft belangrijke stedenbouwkundige kwaliteits- en vernieuwingsopgaven na. Hiervoor zijn ambities en programmapunten geformuleerd in een beleidsnotitie Stedelijke Vernieuwing. Bodegraven kan worden getypeerd als een ondernemend dorp aan de Rijn. In velerlei opzicht is Bodegraven nog een echt dorp met de daarbij horende overzichtelijkheid in ruimtelijke sociale structuren, maar met stedelijke karaktertrekken, allures en ambities, die tot uitdrukking komen in stedelijke vernieuwingsprojecten, het cultureel leven en de ondernemingsgeest.

De volgende passage uit hoofdstuk 2 (Beleidsuitgangspunten tot 2015) is vermeldenswaardig (citaat):

Kerngebied Bodegraven

Voor het centrum van Bodegraven is een belangrijke ontwikkeling in gang gezet met de nieuwbouw rondom het Raadhuisplein, waarmee het "functionele" hart aanzienlijk wordt versterkt. Ambities voor het kerngebied (centrumomgeving) zijn:

- versterken van de relatie tussen het Raadhuisplein en de bestaande winkelstraten (routing);
- versterking van de recreatieve functie van de historische gedeelten van het kerngebied;
- benutten van de aanwezigheid van de Oude Rijn door deze meer erfahrbaar te maken;
- versterking van de as station-centrum.

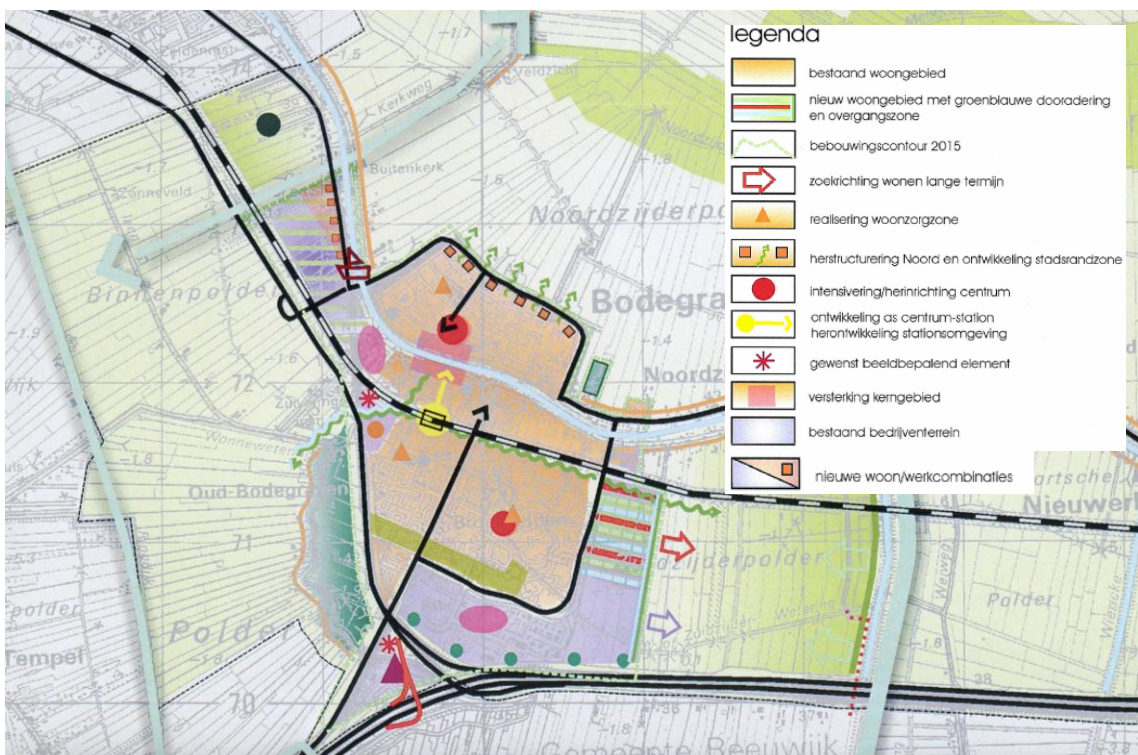
Een duidelijke afbakening van het kerngebied is gewenst; voor delen ervan is kwaliteitsverbetering en herontwikkeling een opgave.

Wonen

De ruimtelijke capaciteit bedraagt naar schatting 900 woningen. Op inbreidings- en herstructureringslocaties in de kern Bodegraven gaat de gemeente uit van een zekere woningbouwcapaciteit van circa 300 woningen. Uitgangspunt voor de omvang van het nieuwbouwprogramma in de planperiode is (ten minste) de genoemde 900 woningen (exclusief vervanging van te slopen woningen). Indien een hogere binnenstedelijke woningbouwcapaciteit realiseerbaar blijkt, dan kan het nieuwbouwprogramma dienovereenkomstig worden opgehoogd naar 1.300 woningen in de periode 2001 tot en met 2015. Dit programma is nodig voor de natuurlijke aanwas op basis van migratie saldo 0.

Commerciële voorzieningen

De (inmiddels gerealiseerde) winkelnieuwbouw aan het Raadhuisplein is een belangrijke ontwikkeling voor het centrum van Bodegraven. Het is van groot belang dat de rest van het winkelaanbod in het kerngebied hierbij goed wordt aangeknoopt. Om het centrum beter te laten functioneren heeft de gemeente gewerkt aan een centrumvisie, waarin de plannen voor het kerngebied zijn uitgewerkt (zie paragrafen 2.4.2 en 2.4.3). Op de plankaart (figuur 4) is het gebied aangeduid als "bestaand woongebied" met de aanduiding "intensivering/ herinrichting centrum" (rode stip).



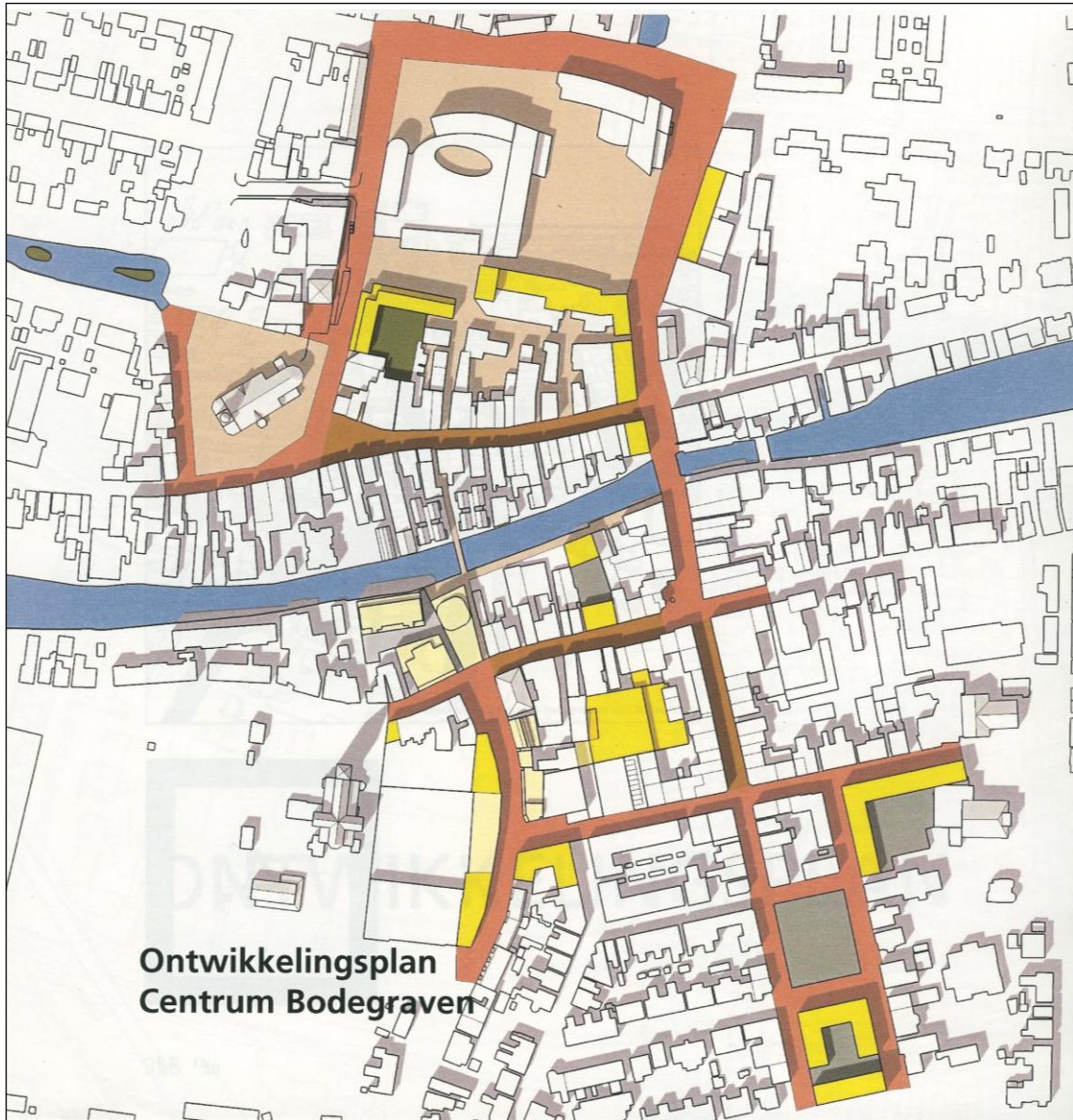
Figuur 4: Uitsnede plankaart structuurvisie Bodegraven.

Conclusie

De planontwikkeling draagt bij aan de intensivering en herinrichting van het centrum. Het plein krijgt hiermee een kwaliteitsimpuls.

2.4.2 Ontwikkelingsplan Centrum Bodegraven 2004-2014

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Bodegraven heeft op 18 november 2004 een ontwikkelingsplan voor het centrum van Bodegraven vastgesteld¹. Uit de analyse blijkt dat het centrum drie verschillende sferen oproept. Het oorspronkelijke dorp aan weerszijden van de Oude Rijn is nog steeds als zodanig herkenbaar. De latere uitbreidingen van het centrumgebied ten zuiden en noorden van de Oude Rijn hebben beide een duidelijk verschillend karakter. Tezamen met het oorspronkelijke deel bestaan drie sferen. Op basis van een analyse zijn vervolgens drie ontwikkelingsrichtingen geformuleerd. Deze ontwikkelingsrichtingen zijn vertaald in een integrale gebiedsvisie. Het ontwikkelingsplan is opgenomen in figuur 5.



Figuur 5: Ontwikkelingsplan Centrum Bodegraven.

De winkelstructuur op noord behoeft volgens BRO geen ingrijpende verandering. Met de ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis en het naastliggende winkelcluster, met supermarkt, winkels, horeca, wonen, parkeervoorzieningen en een marktplein is een sterke structuur ontstaan. Dat neemt niet weg dat er geen ontwikkelingen meer denkbaar zijn. Ontwikkelingen in noord zijn gewenst, wanneer die geen structurele verandering tot gevolg hebben. Het volgende citaat uit het rapport is hier overgenomen (bladzijde 53 rapport BRO):

¹ Ontwikkelingsplan centrum Bodegraven 2004-2014 van BRO Adviseurs, 23 juli 2004.

Geopteerd wordt om intensiever benutting van de ruimte te stimuleren. Daarbij zijn verschillende mogelijkheden voorhanden, variërend van vervangende nieuwbouw tot realisatie van nieuwe woningen op bestaande bebouwing.

Vervangende nieuwbouw is bijvoorbeeld denkbaar aan het Voorplein en de Bouwsteeg. De locatie leent zich voor intensieve bebouwing; te denken valt aan appartementen in meerdere lagen op een plint met andere functies en parkeren er onder. Verder is woonbebouwing denkbaar op bestaande bebouwing als onderdeel van een totale opwaardering van de bestaande bebouwing rondom het Raadhuisplein en Marktstraat. De Bouwsteeg zal daarbij een prominente rol spelen in de werking van het centrum. Een verdere verwinkeling van de Bouwsteeg is daarbij gewenst.

In onderstaande situatieschetsen van het centrumgebied is onder andere de Marktstraat 9-25 aangeduid als potentiële locatie voor herontwikkeling (figuur 6).



Figuur 6: Potentiële locaties herontwikkeling.

Afronding stedenbouwkundige structuur in Noord.

Het winkelaanbod (in m² vvo) van het centrum van Bodegraven komt overeen met dat van centrale winkelgebieden in vergelijkbare plaatsen. De niet-dagelijkse artikelensector blijft in omvang echter achter bij dat van vergelijkbare plaatsen (-21 procent)².

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met het Ontwikkelingsplan Centrum Bodegraven, waarin onderhavig plangebied als potentiële locatie voor herontwikkeling is opgenomen. Het toevoegen van een commerciële ruimte met bovenwoningen past binnen deze uitgangspunten.

2.4.3 Stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit en Visie Centrum Bodegraven

Als vervolg op het Ontwikkelingsplan Centrum Bodegraven heeft de gemeenteraad op 20 mei 2010 de *Stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit* op het centrum van Bodegraven vastgesteld. Doelstelling is het centrum plek van ontmoeting te maken. Het onderhavige initiatief past in deze visie, omdat:

- de commerciële ruimte binnen het kernwinkelgebied ligt;
- wonen boven winkels wordt gestimuleerd;
- de planontwikkeling voldoende uitstraling heeft;
- groen en belangrijk onderdeel uitmaakt bij de herinrichting van het binnenterrein.

Doelstelling van de *Visie Centrum Bodegraven 'Plek van ontmoeting'*³ is het aantrekkelijker en beter toegankelijk maken van het centrum van Bodegraven voor bewoners, winkeliers en bezoekers. Bezoekers moeten langer in het centrum willen blijven. Dit geeft een economische impuls. Het centrum krijgt meer dan nu het geval is de functie van plek van ontmoeting. Een

² Bijlagenrapport Ontwikkelingsplan centrum Bodegraven 2004-2014 van BRO Adviseurs, 10 mei 2004.

³ De gemeenteraad van Bodegraven heeft de Visie Centrum Bodegraven op 24 juni 2010 vastgesteld.

ander belangrijk doel is om de kwaliteiten van het centrum te behouden en waar mogelijk te versterken. Onderhavige planontwikkeling levert hieraan een bijdrage.

In de stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit alsmede de medio 2010 vastgestelde centrumvisie is ten aanzien van het binnengebied (de tuin van Ghesel Grothe) onder meer aangegeven dat dit een privétuin betreft. Er is geen relatie met het openbaar gebied en de tuin is vrijwel niet zichtbaar vanaf het openbare gebied. Gelet op dit karakter van de tuin is de functie als openbaar park niet passend: er is slechts één toegang en vele tuinen grenzen direct aan dit binnengebied. Hoewel een volledige stedelijke invulling niet gewenst is dient de positie van de eigenaar van de tuin echter te worden meegewogen. In het huidige bestemmingsplan (Oude Kern Bodegraven) heeft de tuin de bestemming "Woondoeleinden". Aan deze bestemming kan niet zonder meer voorbij worden gegaan. Daarbij komt dat het van groot belang is om de uitstraling te verbeteren van de bestaande bebouwing tussen de beide bankgebouwen aan de Marktstraat. Het is niet mogelijk nieuwe initiatieven voor het verbeteren van de bebouwing aan de Marktstraat en de herontwikkeling van de tuin los van elkaar te beoordelen. Aan de randen van de tuin zijn dan ook stedelijke ontwikkelingen mogelijk, waardoor het centrale deel van de tuin, zoveel mogelijk een groene invulling behoudt.

Conclusie

De planontwikkeling geeft uitvoering aan de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie. Dit is later bevestigd door een raadsbesluit van 16 maart 2011, waarin is ingestemd met het principeplan, zodat kan worden geconcludeerd dat de raad de voorgestelde invulling in overeenstemming acht met de stedenbouwkundige visie.

2.4.4 Woonvisie

De Woonvisie, vastgesteld op 3 februari 2005, is een document waarin de gemeenteraad het woonbeleid en de ambities op het gebied van het wonen heeft vastgelegd. De Woonvisie omvat het gehele brede terrein van het wonen: niet alleen het bouwen en herstructureren van woningen en woningcomplexen, maar ook de woonkwaliteit (woning en omgeving), de huisvesting van specifieke doelgroepen, de woonruimteverdeling, de effecten van het woonbeleid op andere beleidsterreinen zoals zorg, welzijn enzovoorts. De Woonvisie Bodegraven stelt zo concreet en meetbaar mogelijk langere termijn doelen en korte termijn maatregelen vast, met tijdpaden waarbinnen die bereikt kunnen worden.

De gemeente streeft naar het behouden en waar mogelijk versterken van de aantrekkelijke woonmilieus, die de gemeente te bieden heeft. Deze aantrekkelijkheid uit zich in het aanbod van kwalitatief goede woningen, goede woonmilieus en een goed niveau van sociale, maatschappelijke en dagelijkse voorzieningen. Het uitbreiden van de woningvoorraad in de nieuwe gemeente Bodegraven-Reeuwijk wordt gericht op het huisvesten van de autonome groei van de woningbehoefte en van een beperkte instroom van huishoudens van buiten de gemeente.

Doelstelling is het realiseren van 1.000 nieuwe woningen in de periode 2004-2013, waardoor het draagvlak van (bestaande) voorzieningen wordt vergroot. Voorts wordt gestreefd naar het realiseren van levensloopbestendige woningen, alsmede het verhogen van het kwaliteitsniveau van de woningen en woonomgeving. De ruimtelijke capaciteit in goedgekeurde en in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen in de gemeente is voldoende groot om tot en met 2013 tegemoet te kunnen komen aan de ambitie van de gemeente om jaarlijks gemiddeld 100 woningen te bouwen.

Woningmarktonderzoek

Bureau Companen heeft eind 2009 een woningmarktonderzoek uitgevoerd⁴. In dit rapport zijn de volgende conclusies meegegeven:

- stem planvoorraad af op de reële behoefte;
- zorg voor een betere fasering over de periode 2010-2020;
- stel plannen waar mogelijk bij in kwaliteit.

⁴ Woningmarktonderzoek - Zicht op kwaliteit, Companen, 11 november 2009.

Een woningbouwontwikkeling als gevraagd is dienstig aan de volkshuisvestingsdoeleinden, omdat direct of indirect (via doorstroming) het plan kan voorzien in de woonbehoefte van de woningvraag in Bodegraven. Voorts kan worden tegemoet gekomen aan de behoefte bij senioren aan ruime gestapelde woningen, bij voorkeur dichtbij voorzieningen.

Conclusie

De nieuwbouw van 6 koopappartementen levert een bijdrage aan de woningvraag in Bodegraven naar woningen in het middendure segment. Hiermede wordt tevens een doorstroming bevorderd. De planontwikkeling is mitsdien in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

2.4.5 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. In de kern Bodegraven komen verschillende functies, waaronder centrumvoorzieningen en maatschappelijke functies, bijeen. Het centrum van Bodegraven is een bijzonder gebied met een combinatie van winkelen, werken (waaronder bedrijven) en wonen.

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. De definitieve bouwplannen zullen nog om advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Conclusie

De nieuwbouw van 6 koopappartementen, een commerciële ruimte, alsmede garages c.q. hobbyruimten met één voorziening op het binnenterrein, zal voldoen aan redelijke eisen van welstand.

2.4.6 Duurzaam bouwen

De gemeente heeft binnen het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden Holland (ISMH) beleid voor Duurzaam Bouwen ontwikkeld. Marktpartijen zijn hierbij traditiegetrouw betrokken. Het huidige beleid is vastgelegd in het regionaal beleidskader Duurzaam Bouwen 2005-2010 (Milieudienst Midden-Holland, september 2005). De uitwerking voor (woning)nieuwbouw is beschreven in de nota 'Actualisatie intentieverklaring Duurzaam Bouwen Midden-Holland' (Milieudienst Midden-Holland, 2005).

De regionale aanpak voor duurzame (woning)nieuwbouw richt zich naast de gebruikelijke thema's van Duurzaam Bouwen (energie, materialen, water, afval) op de kwaliteitsthema's gezondheid en woonkwaliteit. De regionale aanpak is vanaf 2005 gebaseerd op prestatiegericht werken met het instrument GPR Gebouw® en op projectafspraken die worden vastgelegd in een 'projectverklaring kwaliteit en duurzaamheid'.

De gemeente heeft de beschikking over een licentie voor gebruik van GPR Gebouw en stelt – zonder kosten in rekening te hoeven brengen – een sublicentie beschikbaar aan de ontwikkelaar en/of architect voor dit project. Afspraken op projectniveau tussen de gemeente en ontwikkelende partijen over de aanpak (werkwijze) en ambities worden vastgelegd en geaccordeerd door beide partijen in voornoemde projectverklaring.

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.

Conclusie

De nieuwbouw zal voldoen aan de door de gemeente gestelde beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in de DuBoPlus-Richtlijn.

2.5 Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een locatie binnen het stedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte is het gebied opgenomen binnen de zogenaamde rode contour. Hierbinnen is verstedelijking zoals woningen, een commerciële ruimte, garage met één voorziening toegestaan. Mitsdien is het bestemmingsplan in overeenstemming het met provinciaal belang.

De planontwikkeling op onderhavige locatie past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn acceptabel, temeer daar woningbouw, een extra winkel, garageboxen en een (sport)voorziening voorzien in een lokale behoefte.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving.

De kern van Bodegraven is gelegen ten noorden van rijksweg A12 en ten oosten van de N11, met als zwaartepunt het gemengde centrumgebied en de dichter bebouwde delen langs de Oude Rijn. Bodegraven kent een goede ontsluiting.

In het centrumgebied is de aanwezigheid van het water uitsluitend merkbaar ter plaatse van de bruggen. De gevelwanden van de straten in het centrumgebied zijn op vele plekken onderbroken waardoor ruimtelijk een versnipperd beeld is ontstaan. De beeldkwaliteit van het oudere centrum is laag.

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 het winkelgebied. Zowel ruimtelijk als functioneel is er echter een verschuiving gaande waarbij het tweede gebied van centraal Bodegraven is ontstaan, namelijk het nieuwe winkelcentrum rondom het Raadhuisplein. Het gemeentehuis vormde de eerste stap naar het multifunctionele Raadhuisplein, waar het accent ligt op het nieuwe winkelcentrum. Een nieuw parkeer-, winkel- en wooncomplex aan het Raadhuisplein is in 2002 gerealiseerd. Deze ontwikkeling betekende een impuls voor het winkelcentrum van Bodegraven. De aan het Raadhuisplein gelegen Marktstraat maakt een belangrijk onderdeel uit van het centrumgebied van Bodegraven.

De brug over de Oude Rijn.



Het nieuwe woon-, winkel- en parkeercomplex.



De Marktstraat 19 - 25.

3.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving

De Marktstraat ligt in het noordelijk centrumgebied van Bodegraven. In het gebied komen gemengde functies voor, zoals detailhandelvoorzieningen, commerciële voorzieningen (banken), horeca en kantoorpanden, waaronder ook het aan het Raadhuisplein gelegen gemeentehuis. Het centrum beschikt ook over een parkeergarage. Op het plein wordt de wekelijkse warenmarkt gehouden. Ook kunnen hier evenementen worden gehouden. Op de

bovenverdiepingen van de winkels wordt soms gewoon, waardoor de sociale veiligheid in het centrum wordt bevorderd. De gemeente wil dit stimuleren.

In het noordelijke deel houdt het centrumgebied op bij de Oranjelaan en Bodelolaan. Dit gebied (Bodegraven-Noord) is ingericht als woongebied. Tussen het station van de spoorlijn Utrecht-Leiden en de Oude Rijn ligt oudere centrum van Bodegraven. Dit gebied wordt globaal begrensd door de Burg. Le Coultrestraat en de Oude Bodegraafseweg. Ook hier komen veel winkels, horeca en woningen voor.

Plangebied met links bankgebouw met appartementen. Ingang parkeergarage met daarachter het Raadhuisplein.



Het Raadhuisplein met rechts nog net zichtbaar het gemeentehuis.

3.3 Gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

De gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden zijn in algemeenheid verwoord in het Ontwikkelingsplan Centrum Bodegraven (2004) en de op 20 mei 2010 vastgestelde stedenbouwkundige visie met beeldkwaliteit alsmede de medio 2010 vastgestelde centrumvisie. In dit laatste document is opgemerkt dat het binnengebied (de tuin van Ghesel Grothe) een privétuin is. Er is geen relatie met het openbaar gebied, omdat de tuin vrijwel niet zichtbaar is vanaf het openbare gebied. Gelet op dit karakter van de tuin is de functie als openbaar park niet passend: er is slechts één toegang en vele tuinen grenzen direct aan de tuin van Ghesel Grothe. Daarbij komt dat het van groot belang is om de uitstraling van de bestaande bebouwing te verbeteren tussen de beide bankgebouwen aan de Marktstraat. Het is niet mogelijk nieuwe initiatieven voor het verbeteren van de bebouwing aan de Marktstraat en de herontwikkeling van de tuin los van elkaar te beoordelen. Aan de randen van de tuin zijn derhalve stedelijke ontwikkelingen mogelijk.

Deze uitgangspunten zijn herbevestigd in het raadsbesluit van 16 maart 2011, waarin tevens is ingestemd met het principeplan voor de herontwikkeling van de Marktstraat 23-25 en de herinrichting van het daarachter gelegen binnenterrein, inclusief de tuin van Ghesel Grothe. In een door de raad aangenomen motie is nog aandacht gevraagd om het gebied zo groen mogelijk in te richten. Op basis hiervan is een planvoorstel uitgewerkt, waarvoor dit bestemmingsplan de planologische vertaalslag is.

3.3.1 Planbeschrijving

Op het perceel Marktstraat 23-25 is tijdelijk een poolcentrum gevestigd. Het perceel maakt onderdeel uit van een wand met verschillende functies, zoals detailhandel, een restaurant en

commerciële dienstverlening. Op beide uiteinden van dit bouwblok heeft inmiddels nieuwbouw plaatsgevonden. Ten noorden van het perceel is de nieuwbouw van de ING bank gevestigd met woningbouw in 4 bouwlagen. Op het zuidelijke uiteinde is eveneens nieuwbouw gerealiseerd (Rabobank). In het tussenliggende verouderde gedeelte zijn winkels en horeca gevestigd met bovenwoningen.

Planbeschrijving

Met inachtneming van deze door de gemeente geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden wordt een planontwikkeling mogelijk gemaakt dat voorziet in een commerciële ruimte (winkel) op de begane grond met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 250 m². Hierboven worden zes levensloopbestendige koopwoningen gerealiseerd. Het hoofdgebouw heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter en sluit aan op de naastgelegen gerealiseerde nieuwbouw van de ING bank met bovenappartementen. Op het binnenterrein worden circa 22 garages, een (sport)voorziening en 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit middengedeelte van het binnenterrein zal groen en met enkele bomen worden aangekleed overeenkomstig de motie van de gemeenteraad. Het binnenterrein is via de Marktstraat bereikbaar door een poort onder het woonblok naast de winkel. Een verkavelingsvoorstel van de nieuwe situatie is aangegeven in figuur 7.

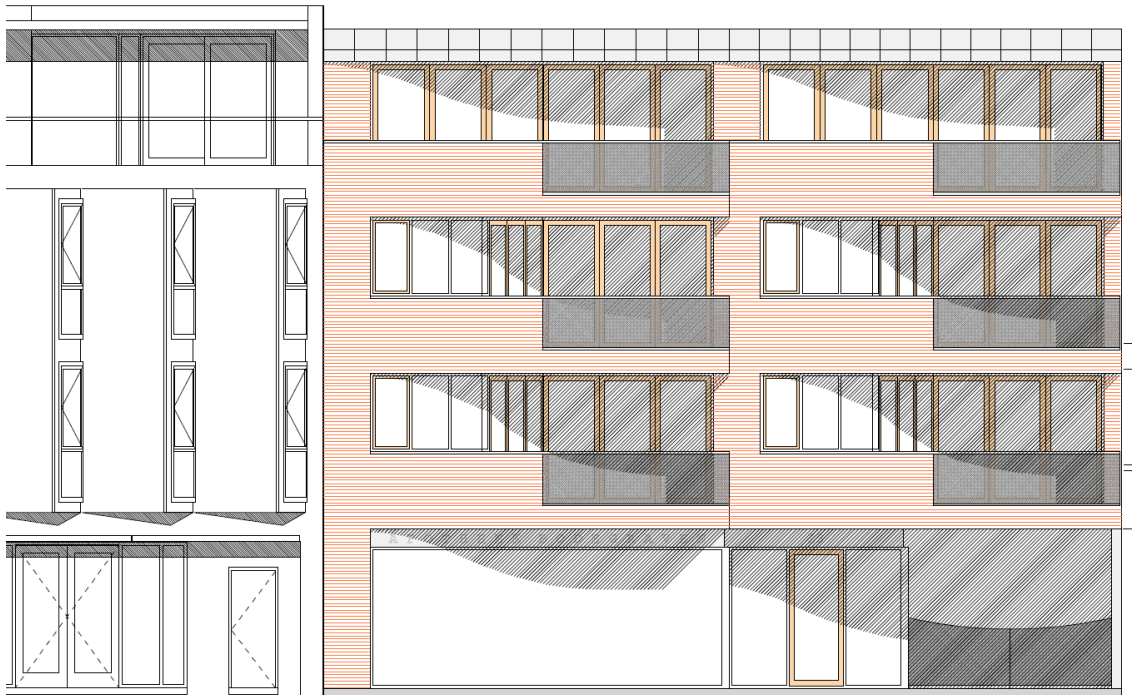
De architectuur van de winkel en woningen sluit aan op de architectuur van het naast gelegen pand Marktstraat 27. Roodbruine baksteen gevels op een plint van glazen puien ten behoeve van de winkel. De daklijst wordt met zink afgewerkt. Overeenkomstig de door de raad aangenomen motie wordt de bebouwing voorzien van sedum daken of gelijkwaardig. De balkons zijn gebogen en openen zich naar het uitzicht en de zon van het marktplein. Via een poort onder de woningen en langs de winkel wordt het binnenterrein met bergingen en parkeerplaatsen ontsloten.

Bezinning

Het nieuw op te richten woongedeelte wordt in het verlengde van het noord/oostelijk gelegen appartementencomplex gebouwd. De blinde muur van dit complex voorkomt dat sprake zou kunnen zijn van een beperking van zonlicht. Voor de zuid/westelijk gelegen bovenwoningen wordt – gelet op de situering - evenmin hinder ondervonden. Mitsdien kan worden gesteld dat er geen nadelige gevolgen worden ondervonden voor de aan weerszijden gelegen percelen.



Figuur 7: Nieuwe situatie fase 2A en 2B van het plangebied.



Figuur 8: Voorgevel nieuwbouw met rechts de inrit naar het achterterrein.



Figuur 9: Achterzijde nieuwbouw.

3.4 Verkeer en parkeren

Bodegraven is via hoofdwegenstructuur goed bereikbaar vanaf de rijkswegen A12 en de N11. Wel ontbreekt er een rechtstreekse aansluiting van de A12 op de N11. In de Corridorstudie N207 (december 2006) wordt aanleg van de Bodegravenboog voorgestaan. Dit betreft een rechtstreekse aansluiting van de A12 met de N11, waardoor de N207 in het zuidelijk deel van de corridor wordt ontlast. In een Intentieverklaring van 6 maart 2008 (ondertekend door de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Alphen aan den Rijn, Bodegraven, Boskoop, Jacobswoude, Rijnwoude en Waddinxveen) zijn vervolprocessen beschreven. Hierin is

4. Omgevingsaspecten

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 omgevingsaspecten 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 M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van zes appartementen en een commerciële ruimte mogelijk gemaakt. Momenteel is het gebied nog ingericht als parkeerterrein. Gesteld kan worden dat sprake is van een geringe toename van het aantal woningen in het binnenstedelijke gebied. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

4.1.2 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.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De Marktstraat in het centrumgebied van Bodegraven kan getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. Naast woningen komen ook winkels, horeca en kleine bedrijven voor. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: 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

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande woningen. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn.

Aan weerszijden van het perceel zijn aan de Marktstraat een bankgebouw (noordelijk) en een restaurant (zuidelijk), gelegen, beide met bovenwoningen. Verderop zijn in zuidelijke richting eveneens winkels en commerciële voorzieningen gevestigd. Deze inrichtingen vallen vanaf 1 januari 2008 onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het zogenaamde Activiteitenbesluit). De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en detailhandel zijn hierbij toereikend. Aan de hierin gestelde eisen kan worden voldaan. Andersom geredeneerd geven de appartementen evenmin beperkingen voor de winkel. De bedrijfsactiviteiten vormen dan ook geen belemmering voor de gevraagde planontwikkeling. Voor de ateliers in het achterterrein is dat niet anders. Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten in de directe omgeving ten opzichte van de te realiseren commerciële ruimte met zes appartementen en (sport)voorziening op het binnenterrein.

Conclusie

Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

4.1.3 Geluid

Wegverkeerslawaai

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 wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Marktstraat, Oranjelaan, Bodelolaan, Noordstraat, Kerkstraat en Wilhelminastraat. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid 30 km/h, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is. De overige verderop gelegen wegen zijn binnenstedelijk met een maximum snelheid van 50 km/h en hebben een

zonebreedte van 200 meter. In deze situatie is sprake van een bestaande weg en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) L_{den} . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door AV Consulting B.V. te Bergambacht (rapportnummer AV.0314 van 10 juni 2008, bijlage 1). Bij het opstellen van het rapport is gebruik gemaakt van de Verkeersmilieukaart 2020 Hollands Midden. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat alleen ten gevolge van het wegverkeerslawaai vanwege de Marktstraat ter plaatse van de geplande woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} met 12 dB(A) wordt overschreden (inclusief aftrek). Deze geluidsbelasting is lager dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde. Omdat ter plaatse een maximale snelheid geldt van 30 km/uur vallen deze wegen buiten het zoneringsregime ingevolge de Wet geluidhinder, zodat er geen hogere waarde dient te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Wel zullen akoestische maatregelen worden genomen om te voldoen aan de binnenwaarden zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.

Spoorweglawaai

De planontwikkeling ligt ruim buiten de onderzoekszone van 300 meter van de spoorlijn Alphen aan den Rijn - Woerden (trajectnummer: 520), zodat een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven. Vanuit oogpunt van spoorweglawaai zijn er derhalve geen belemmeringen.

Conclusie

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

4.1.4 Bodem

De grond ter plaatse van de nieuw op te richten bebouwing is enkele jaren in gebruik als poolcentrum. Voorheen was hier een bankgebouw gevestigd. Er hebben hier in het verleden geen bodemvreemde activiteiten plaatsgevonden.

In het kader van een voorgenomen grondtransactie is door Milieutechniek de Vries & van de Wiel B.V. (projectnummer 05-8100-1012 van 1 maart 2005, bijlage 2) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen Marktstraat 23 en 25 in Bodegraven overeenkomstig NVN 5725 en NEN 5740. Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden:

Achterzijde (voormalig) bankgebouw:

- de matig puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en minerale olie;
- de zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, nikkel en minerale olie;
- de zintuiglijk met brandstofcomponenten verontreinigde grond is licht verontreinigd met nikkel.

Voorzijde (voormalig) bankgebouw:

- de zintuiglijk schone bovengrond aan de voorzijde van het pand is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Grondwater:

- het grondwater ter plaatse is niet verontreinigd met de onderzochte parameter.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn voorts geen asbest of asbesthoudende materialen aangetroffen op het maaiveld of in de grond.

Conclusies (citaat uit rapport):

Puinhoudende grond bevat doorgaans verontreinigingen met zware metalen, PAK en/of minerale olie, zoals ook op de onderhavige locatie. De zintuiglijke schone ondergrond is echter ook verontreinigd met enkele metalen en minerale olie. De bron of oorzaak van de aangetroffen verontreinigingen is daardoor niet eenduidig aan te wijzen. De zintuiglijke waarnemingen in de ondergrond (diesel en olie-waterreactie) zijn analytisch niet bevestigd.

De gemeten gehalten aan verontreinigende stoffen op de onderzoekslocatie in de bodem vormen bij het huidige gebruik geen risico voor de volksgezondheid en het milieu en geven op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het treffen van sanerende maatregelen.

Bodemonderzoek Tuin van Ghesel Grothe

Het perceel achter de Noordstraat 32 (de Tuin van Ghesel Grothe) is afzonderlijk op bodemkwaliteit onderzocht door Milieutechniek de Vries & van de Wiel B.V. (projectnummer 05-8100-1143 van 10 oktober 2005, bijlage 3). Uit de resultaten hiervan kan het volgende worden afgeleid.

Grond

- de zwak puinhoudende bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood en minerale olie;
- de zintuiglijk schone bovengrond op het zuidwestelijke deel van de locatie is licht verontreinigd met kwik, lood en PAK;
- de zintuiglijk schone bovengrond ter plaatse van het noordelijke gedeelte van de tuin is sterk verontreinigd met lood en licht verontreinigd met koper, kwik, nikkel, zink en minerale olie;
- de zwak puin- en kolengruishoudende ondergrond is ten hoogste licht verontreinigd met kwik en lood.

Grondwater:

- het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn voorts geen asbest of asbesthoudende materialen in de bodem aangetroffen.

Conclusies (citaat uit rapport):

De plaatselijk aanwezige sterke verontreiniging met lood in de bovengrond en de overige licht verhoogde gehalten aan zware metalen in de boven- en ondergrond komen overeen met de regionale achtergrondgehalten (zone 1: Bodegraven). De gemeten gehalten aan verontreinigende stoffen op de onderzoekslocatie in de bodem vormen bij het huidige gebruik geen risico voor de volksgezondheid en het milieu. Indien in de toekomst nieuwbouw of grondverzet gaat plaatsvinden in de tuin van het perceel aan de Noordstraat 32 zal het bevoegd gezag aanvullend onderzoek en/ of een saneringsplan eisen. Met behulp van sanerende maatregelen in de vorm van verwijdering (afgraven) of isolatie (afdekken met schone grond of verharding) kunnen eventueel aanwezige risico's voor de volksgezondheid of het milieu worden verwijderd of uitgesloten.

Gelet hierop dienen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning sanerende maatregelen te worden getroffen om contactmogelijkheden met de matige en sterk verontreinigde grond te voorkomen. In verband hiermede zal na overleg met het bevoegd gezag een saneringsplan worden opgesteld, dat ter goedkeuring wordt aangeboden aan het bevoegde gezag (volstaan kan worden met een zogenaamde BUS-melding). Vanuit milieuhygiënisch oogpunt levert het gebruik van de locatie geen beperkingen op voor het oprichten van de gevraagde nieuwbouw, nadat de verontreiniging is gesaneerd.

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 Bouwstoffenbesluit 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 perceel Marktstraat 23-25 en Noordstraat 32, Bodegraven nadat een bodemsanering heeft plaatsgevonden overeenkomstig het door het bevoegde gezag goedgekeurde BUS-melding.

4.1.5 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).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM10)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. 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 toename van de NO₂ en /of PM10

jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

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. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: 0,0008*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg.

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 blijven.

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Project is NIBM

Het plan omvat de realisatie van 6 appartementen en een commerciële ruimte. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De op te richten woningen en commerciële ruimte vallen 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.

4.1.6 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:

- 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 nabij gelegen Oude Rijn als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een plasbrandaandachts-gebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt op een circa 500 meter van het plangebied een 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 hierbuiten, zodat er geen beperking is voor voor plangebied. Overigens vindt over deze spoorlijn geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Wegtransport

In de nabijheid van de planontwikkeling zijn geen wegen aangeduid als route gevaarlijke stoffen. De transportroute vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.

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 directe nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvoor een PR contour en/of GR geldt (zie figuur 10). Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen derhalve geen beperkingen voor de ontwikkeling.

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.

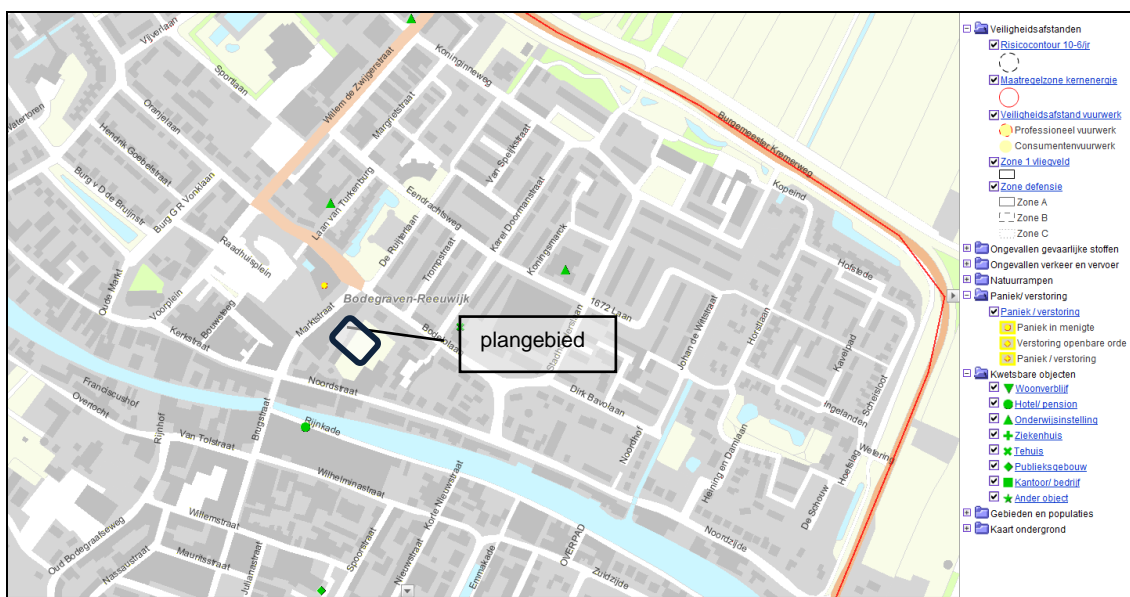
Risicokaart Zuid-Holland

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 11) zijn in de (directe) omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd.

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.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

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 bouw mogelijkheden 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 deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in het beheergebied kan worden uitgevoerd, 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.

Beschrijving waterkwantiteit

De bebouwing op het perceel is aangesloten op een gemeentelijke riolering. Het hemelwater vanaf de nieuwbouw zal worden afgevoerd via de riolering overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Het deelgebied van het de bouwen woon/winkelcomplex is nu geheel verhard. In de nieuwe situatie komen in de bestaande achtertuin ook garages c.q. hobbyruimten c.a. met een oppervlakte van circa 1.000 m², zodat het verharde oppervlak ten opzichte van de huidige situatie in geringe mate toeneemt. Watercompensatie is ter plaatse niet mogelijk. In overleg met het hoogheemraadschap zal worden gezien of watercompensatie elders in de wijk nodig is.

Wateradvies

Het watertoetsproces is kort doorlopen in kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg met het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Naar aanleiding hiervan heeft het waterschap per e-mail van 9 september 2011 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, omdat het plan in een stedelijk gebied ligt en in de huidige situatie al is verhard. 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.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

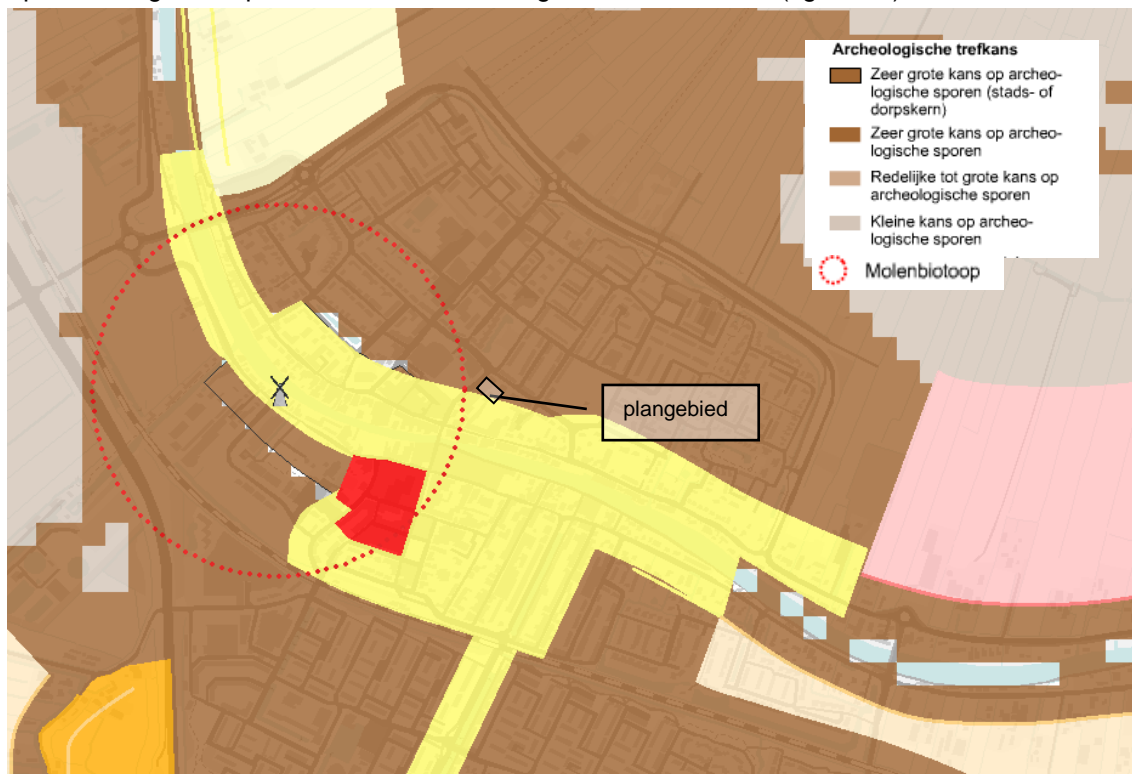
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen 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.

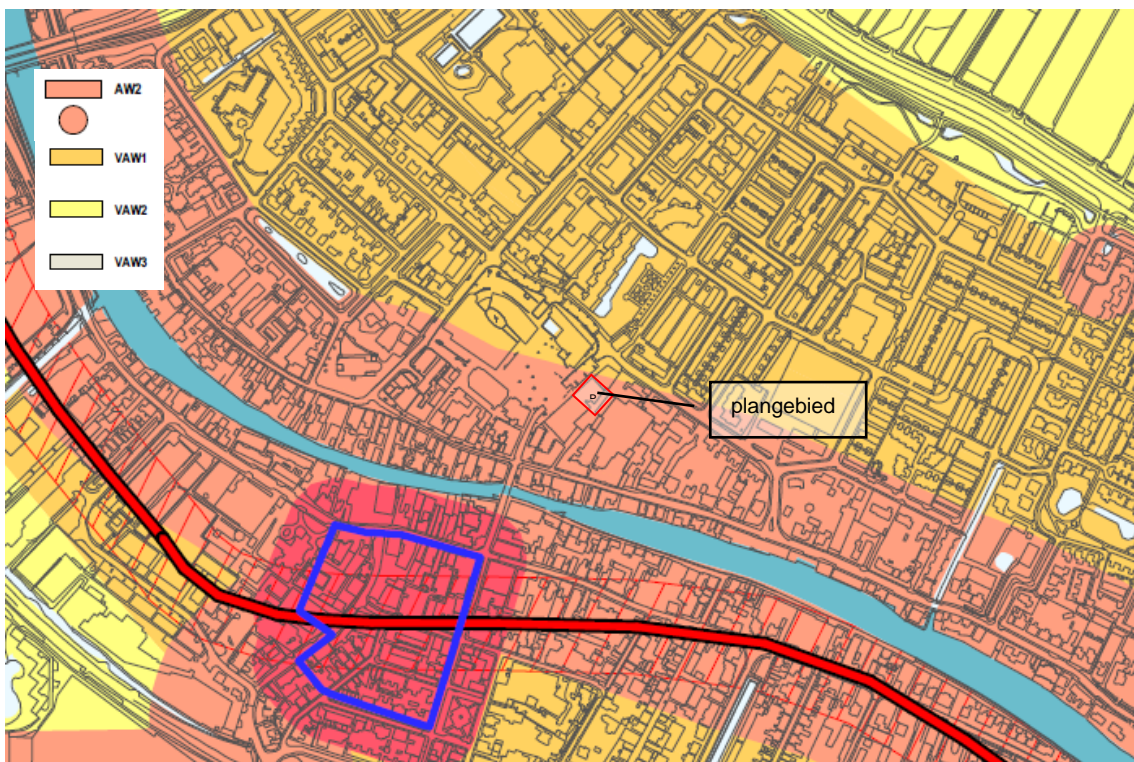
In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) laat de plankaart zien dat er in dit deelgebied een hoge trefkans op archeologische sporen tot en met de vroege middeleeuwen is (figuur 11).



Figuur 11: Waardekaart gecombineerde waarden archeologie Zuid-Holland.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport met bijbehorende vier kaartbijlagen heeft de gemeenteraad op 4 juli 2012 vastgesteld en dient als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed welke eveneens op 4 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het gebied ligt nagenoeg in de meandergordel van de Oude Rijn binnen de bebouwde kom. De zuidzijde heeft een hoge verwachting voor Romeinse tijd. De gehele meandergordel heeft hoge verwachting voor Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd. De potentie dient mogelijk naar beneden te worden bijgesteld als gevolg van recent grondgebruik. Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het gebied aangeduid als "medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden AW 2" (figuur 12). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m². In verband hiermede is een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 12: gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart.

4.3.1 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie

Het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek naar archeologie is uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten te Amersfoort (rapport van 14 februari 2012, rapport 2967, bijlage 4). Uit de onderzoeksresultaten is het navolgende gebleken (overgenomen uit rapport).

Op basis van het bureauonderzoek werd geconcludeerd dat in de oeverafzettingen van de Oude Rijn archeologische waarden zouden kunnen worden aangetroffen uit perioden vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Op deze stroomgordel zijn tot nu toe voornamelijk resten vanaf de IJzertijd aangetroffen. Afgedekte resten, daterend vanaf het Midden Neolithicum tot de Late Middeleeuwen, manifesteren zich naar verwachting als een archeologische laag. Bebouwingsresten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd kunnen in het zuiden en oosten van het plangebied mogelijk aanwezig zijn. Op basis van het bestuderen van de Bonnekaarten worden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd alleen in het zuiden en oosten van het plangebied archeologische resten verwacht, en wel in de vorm van resten van bebouwing. Het booronderzoek heeft aangetoond, dat in een deel van het plangebied intacte oeverafzettingen van de Oude Rijn aanwezig zijn. Er zijn geen aanwijzingen voor de

aanwezigheid van archeologische waarden, zoals ontkalkte of humeuze niveaus. Direct aan en onder maaiveld zijn geen archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig. Er is een ophogingspakket aangetroffen, dat op basis van de relatief recente bijmengingen in de 19e of 20e eeuw wordt gedateerd.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet. De milieudienst Midden-Holland heeft bij brief van 2 februari 2012 de conclusies onderschreven.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische monumentenzorg 2007 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij het bevoegde gezag (gemeente Bodegraven-Reeuwijk) verplicht.

4.3.2 Cultuurhistorie (omgeving) plangebied

In de Romeinse tijd was de loop van de Rijn een tijd de noordgrens (*limes*) van het Rijk. Langs de rivier (die toen veel breder en wilder was) stonden veel grensforten (*castella*). Ook zijn langs de Rijn Romeinse schepen gevonden. Romeinse legerplaatsen langs de Oude Rijn zijn onder andere *Laurum* (Woerden), *Nigrum Pullum* (Zwammerdam), *Albaniana* (Alphen aan den Rijn), *Matilo* (Roomburg), *Praetorium Agrippinae* (Valkenburg) en *Lugdunum Batavorum* (Katwijk).

In het gebied maakten de polders tussen de Meije en de Oude Rijn en het gebied tussen de Enkele en Dubbele Wiericke deel uit van de Oude Hollandsche Waterlinie. Het plan voor dit verdedigingswerk dateert uit 1589 en is gebaseerd op het onder water zetten van grote gebieden, zodat deze niet of nauwelijks passeerbaar waren voor de vijand. Tussen beide Wierickes lag zo'n inundatiezone. Het fort Wierickerschans maakt deel uit van deze linie. Het kreeg in 1698 zijn huidige vorm met een brede en vierkante gracht. In de 18e eeuw werd een aantal gebouwen binnen de omheining geplaatst, waaronder een kruitmagazijn. Van de vele verdedigingswerken langs de Oude Hollandsche Waterlinie is alleen de Wierickerschans overgebleven.

De bestaande bebouwing op het perceel Marktstraat 23-25 is van eenvoudige architectuur en heeft geen enkele cultuurhistorische waarde. Evenmin komt dit pand voor op inventarisatielijst de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Landschap

Het plangebied is gelegen in het Nationale Landschap het Groene Hart. Het gebied kon tot voor kort worden gekarakteriseerd als een veenweidegebied, waar de agrarische sector vorm aan het landschap heeft gegeven.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek van de provincie Zuid-Holland heeft alleen de lijn langs de Oude Rijn een redelijk hoge waarde. Het plangebied valt voorts buiten de molenbiotoop van de westelijk gelegen traditionele windmolen (deze afstand bedraagt meer dan 400 meter, zie figuur 13).

Conclusie

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

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.

4.5.1 Flora- en faunatoets

Bij een bestemmingsplan c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Dit bestemmingsplan behelst de sloop/ nieuwbouw van bebouwing aan de Marktstraat 23-25 en een herinrichting van de Tuin van Ghesel Grothe. In verband hiermede is voor het onderhavige plangebied een flora- en faunatoets uitgevoerd door Movares Nederland B.V. te Utrecht (rapport van 10 april 2008, kenmerk BO-FS-080012757, bijlage 5). Op basis van een veldinventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kan het volgende worden afgeleid.

Conclusies en aanbevelingen

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologisch verbindingszones).
- Binnen de planlocatie zijn tijdens het veldbezoek alleen diverse broedvogels aangetroffen (waaronder merel, kool- en pimpelmees en tijtjaf) zonder een vaste rust- of verblijfplaats.
- Er zijn geen streng beschermde soort(groep)en aangetroffen of te verwachten van planten, insecten, reptielen, amfibieën en/ of vissen.
- Voor de algemeen beschermde soorten geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet (FF-wet). Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
- Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de FF-wet wordt voorkomen. Daarbij is het van belang dat de FF-wet geen standaard periode hanteert voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, 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 binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een ter zake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Door de voorgenomen bouwplannen zal geen schade ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding van de verschillende streng beschermde vleermuissoorten die mogelijk

voorkomen binnen het plangebied. Er hoeft daarom geen ontheffing aangevraagd te worden.

- Resumerend resulteert het project niet in handelingen die strijd zijn met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

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 er 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 Regels

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 Gemengd

De op de kaart voor 'Gemengd' aangeduide gronden is een verzamelnaam waarin functies ten behoeve van detailhandel met magazijn zijn toegestaan. Vanaf de tweede bouwlaag zijn maximaal zes woningen toegestaan. 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 afstand tot zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Met betrekking tot de situering van het hoofdgebouw is op de plankaart het bouwvlak ingetekend, waarin het hoofdgebouw is gesitueerd. Op het achterterrein zijn garageboxen en hobbyruimten toegestaan binnen het gebied 'specifieke vorm van gemengd - garageboxen'. Voorts is een aanduiding opgenomen voor één sportvoorziening. Onder voorwaarden wordt het via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om maximaal elf wooneenheden te realiseren.

5.3.3 Algemene regels

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

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7 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 afwijkmogelijkheid 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.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 9 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 10 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, regionale 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

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 mei 2012 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze zijn weerlegd in een Nota van beantwoording, waarnaar wordt verwezen.

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. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM inspectie;
3. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

De instanties onder 1 tot en met 3 hebben aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte heeft overigens bij brief van 22 december 2011 aangegeven dat het plan in het kader van de zienswijze procedure niet meer aan het Rijk behoeft te worden aangeboden wanneer er geen sprake is van rijksbelangen.

Bijlagen

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

1. Akoestisch onderzoek van AV Consulting B.V. te Bergambacht van 10 juni 2008.
2. Verkennend bodemonderzoek Marktstraat 23, Bodegraven van Milieutechniek de Vries & van de Wiel B.V. van 1 maart 2005.
3. Verkennend bodemonderzoek Noordstraat 32, Bodegraven van Milieutechniek de Vries & van de Wiel B.V. van 10 oktober 2005.
4. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek van ADC ArcheoProjecten te Amersfoort van 14 februari 2012.
5. Flora- en faunaonderzoek van Movares Nederland B.V. te Utrecht van 10 april 2008.