

# **GEMEENTE BODEGRAVEN- REEUWIJK**

## **Bestemmingsplan Hoek Oud- Bodegraafseweg - Overtocht**

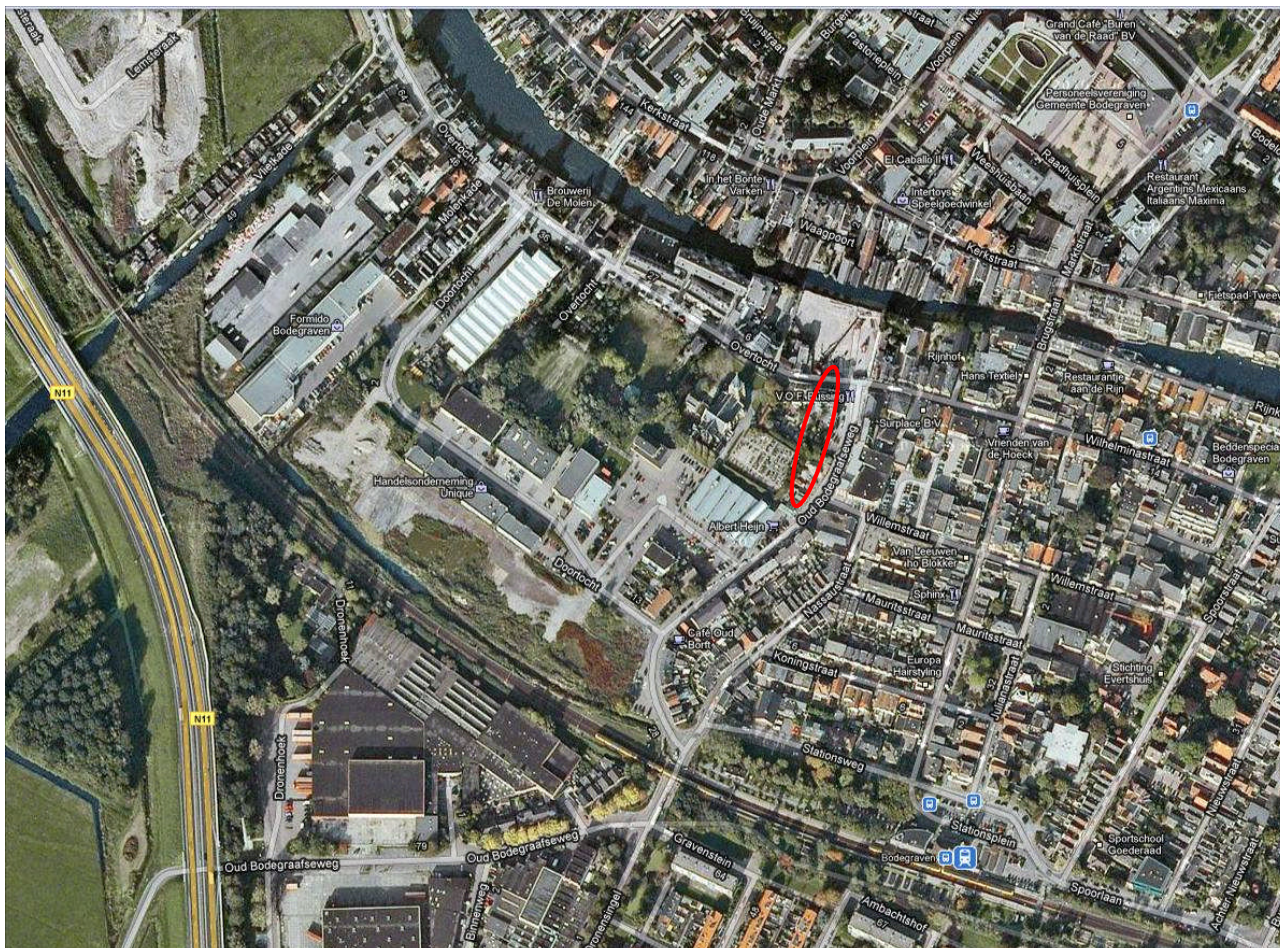
Toelichting

## INHOUD

BLZ

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding .....	3
1.2.	Ligging plangebied .....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan .....	4
1.4.	Leeswijzer .....	4
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur .....	5
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>6</b>
3.1.	Provinciaal beleid .....	6
3.2.	Gemeentelijk beleid .....	13
<b>4.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>19</b>
4.1.	Reparatie bestemmingsplan "Kern Bodegraven" .....	19
4.2.	Parkeren .....	20
<b>5.</b>	<b>UITVOERINGSASPECTEN</b> .....	<b>22</b>
5.1.	Bodem .....	22
5.2.	Geluid .....	22
5.3.	Luchtkwaliteit .....	23
5.4.	Externe veiligheid .....	23
5.5.	Milieuzonering .....	23
5.6.	Leidingen .....	25
5.7.	Molenbiotoop .....	25
5.8.	Flora & fauna .....	25
5.9.	Waterhuishouding .....	25
5.10.	Archeologie .....	28
5.11.	Cultuurhistorie .....	30
5.12.	Bezonnig .....	31
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b> .....	<b>33</b>
6.1.	Algemeen .....	33
6.2.	Opbouw .....	35
6.3.	Bestemmingen en regelingen .....	36
6.4.	Handhaving .....	41
<b>7.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>42</b>

<b>8.</b>	<b>OVERLEG EN INSPRAAK .....</b>	<b>43</b>
8.1.	Vooroverleg .....	43
8.2.	Zienswijzen.....	43



Globale ligging plangebied (rode cirkel)  
Bron: <http://maps.google.nl>

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

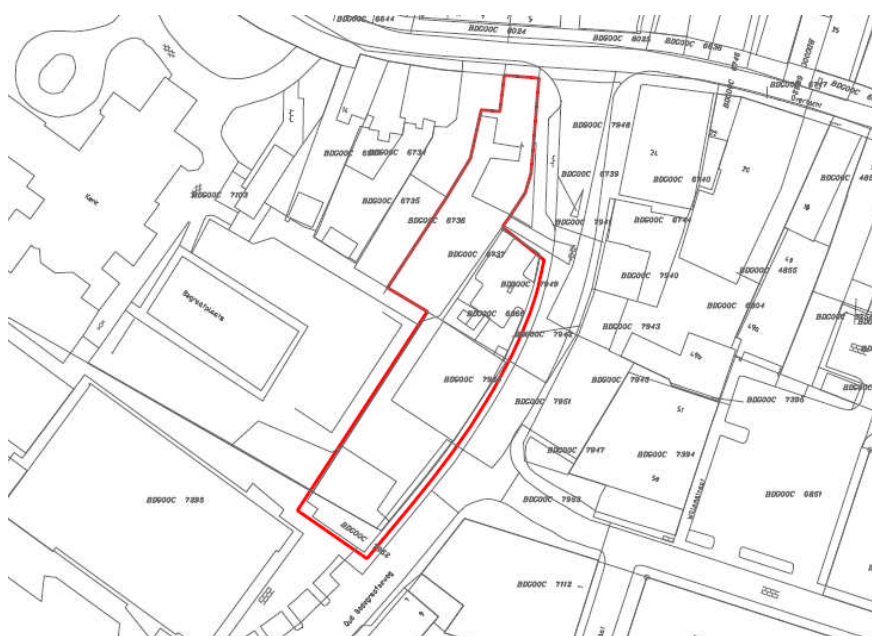
Op 20 mei 2010 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Bodegraven het bestemmingsplan "Kern Bodegraven" vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is door een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat beroep is bij uitspraak van 16 maart 2011 (kenmerk 201006022/1/R1) op de, voor dit bestemmingsplan relevante, punten gegrond verklaard, gerelateerd aan de bakkerij met winkel aan de Overtocht 4:

1. De bakkerij met winkel aan de Overtocht 4 heeft niet de juiste bestemming op de verbeelding gekregen.
2. Het te realiseren appartementencomplex met kleine kantoorruimte op de begane grond, gevestigd aan de Oud Bodegraafseweg, heeft een aantal wooneenheden toegekend gekregen (26 wooneenheden) dat niet overeen komt met de verleende vrijstelling en bouwvergunning (19 wooneenheden). Ook de bouwhoogte is niet in overeenstemming hiermee. Er is derhalve onvoldoende onderbouwd dat voor deze 7 extra appartementen in een goed woon- en leefklimaat kan worden voorzien en dat de bedrijfsvoering van de bakkerij door realisering van deze appartementen niet wordt gehinderd.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld om het bestemmingsplan "Kern Bodegraven" op deze punten te repareren. Dit leidt tot het onderhavige bestemmingsplan "Kern Bodegraven, herziening Oud Bodegraafseweg, Vier-Kom e.o."

### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Overtocht en de Oud Bodegraafseweg in de kern Bodegraven. Hieronder is de begrenzing van het plangebied weergegeven:



### **1.3. Geldend bestemmingsplan**

Omdat voor het plangebied goedkeuring is onthouden aan de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Kern Bodegraven”, blijven de bestemmingen uit de voorheen geldende bestemmingsplannen “Overtocht” en “Oude Kern Bodegraven” van kracht.

De locatie Overtocht 4 (bakkerij) valt binnen het bestemmingsplan “Overtocht” en heeft hierin de bestemming “Woondoeleinden” met de nadere aanduiding ‘winkel toegestaan’.

De locatie waar het nieuwe appartementencomplex met functies op de begane grond is geprojecteerd aan de Oud Bodegraafseweg valt binnen het bestemmingsplan “Oude Kern Bodegraven” en heeft hierin voor het grootste deel de bestemming “Verkeersdoeleinden” en slechts voor een klein deel de bestemming “Centrumdoeleinden”. De bouw van het complex is niet mogelijk binnen de bestemming “Verkeersdoeleinden”.

### **1.4. Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting gegeven van het ruimtelijke beleid van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 gaat in op de reparatie van het bestemmingsplan “Kern Bodegraven”. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 kort ingegaan op de milieuhygiënische aspecten. Het juridisch plan wordt in hoofdstuk 6 beschreven. De hoofdstukken 7 en 8 beschrijven respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van het vooroverleg en de zienswijzen.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Ruimtelijke & functionele structuur



*Situering Molenvliet in kern  
Bodegraven*

Het plangebied maakt deel uit van het gebied Molenvliet. Dit is gelegen aan de westzijde van de kern, tussen de Overtocht en de spoorlijn Alphen aan den Rijn – Woerden. Het gebied heeft nu een grote verscheidenheid aan functies, waaronder bedrijven, een supermarkt, een bakkerij, een kerk, een begraafplaats en een kinderboerderij. De bebouwing is verschillend van schaal en karakter.

Waar nu de Oud Bodegraafseweg ligt, liep vroeger de Oude Bodegrave: het riviertje waarlangs Bodegraven is ontstaan. Het bochtige karakter van deze weg vindt zijn oorsprong in de meanderende oorspronkelijke loop van deze rivier. De Doortocht vormt door het instellen van eenrichtingsverkeer op de Overtocht een belangrijke verbinding door het gebied naar de aangrenzende woonbuurten binnen de bebouwde kom van Bodegraven.

De gemeente Bodegraven heeft het voornemen om het gebied “Molenvliet” in fasen te herontwikkelen; hiertoe is op 16 september 2004 een ontwikkelingsplan vastgesteld. Bij de beoogde transformatie wordt een accent gelegd op de versterking van de woonfunctie. De nieuwe woningen grenzen aan bestaande in de woonomgeving passende bedrijven en voorzieningen. Deze worden dan ook gehandhaafd. Molenvliet behoudt hierdoor een zeker gemengd karakter.



*Impressie bakkerij op de hoek van  
de Overtocht en de Oud  
Bodegraafseweg*

De beoogde transformatie vindt gefaseerd plaats. Inmiddels is de eerste concrete woningbouwontwikkeling in Molenvliet gerealiseerd met de bouw van het project “Jozefhof”. Op de locatie zijn appartementen gerealiseerd.



*Impressie locatie nieuw  
appartementencomplex vanaf Oud  
Bodegraafseweg in noordelijke  
richting*

De voornoemde bakkerij maakt onderdeel van het plangebied. Ingeklemd tussen de bakkerij, de Oud Bodegraafseweg, de supermarkt en de begraafplaats is een appartementencomplex met kleine kantoorruimte vergund met 19 appartementen. Ook dit terrein maakt onderdeel uit van het plangebied. Op dit moment ligt het gebied nog braak en wordt het deels gebruikt als ‘opslagterrein’ en parkeerplaats. Aangezien voor het complex reeds bouwvergunning is verleend, wordt dit gezien als een bestaande planologische situatie.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1. Provinciaal beleid

##### *Structuurvisie Zuid Holland*

De provincie Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor haar hele grondgebied op te stellen. Provinciale Staten hebben dit beleidskader op 2 juli 2010 vastgesteld. De structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040.

##### Bundeling van verstedelijking

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

##### Intensief benutten, meervoudig ruimtegebruik, herstructurering & transformatie

Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden. Dit geldt ook buiten het stedelijk netwerk.

##### Bebouwingscontouren

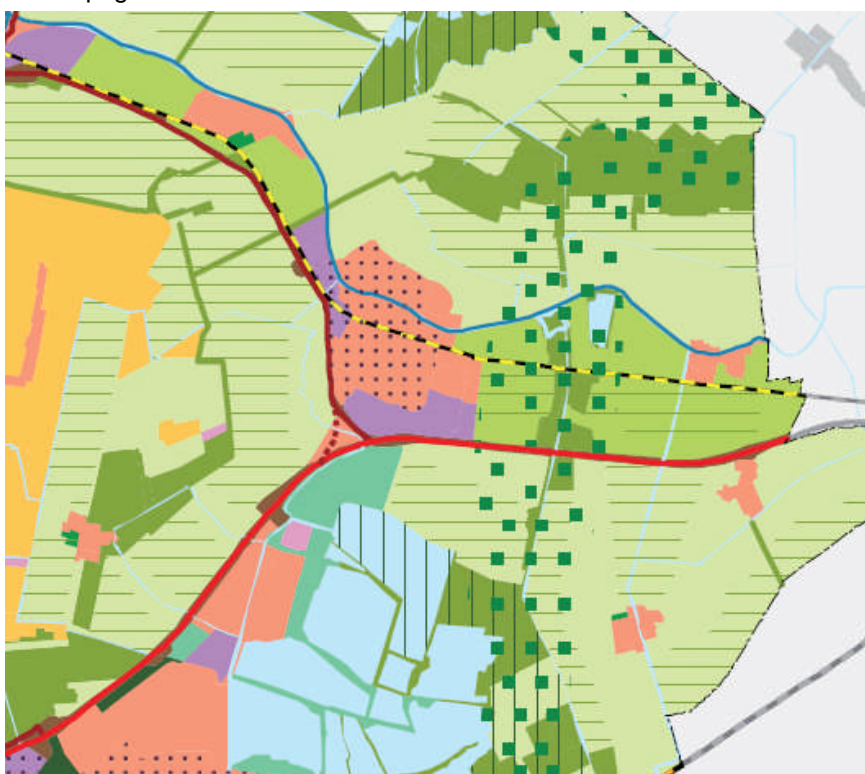
De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geaccommodeerd (zie ook de bebouwingscontourenkaart van de Verordening).

Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan, het zogenoemde 'nee, tenzij-beleid'. Uitzonderingen op deze regel zijn situaties waarbij door de bouw van een beperkt aantal woningen of een bedrijfsvestiging, de kwaliteiten in een gebied kunnen worden versterkt.

Binnen de bebouwingscontouren zijn er gebieden waar nog gebouwd kan worden en waar nog geen ontwikkelingsplannen voor zijn. Dit zijn

uitleggebeden. Het overige gebied binnen de contour is aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied 2010 (BSD 2010). Dit bevat de al bebouwde gebieden en de nog niet bebouwde gebieden waar al plannen in uitvoering zijn. Stedelijk groen wordt niet gerekend tot het BSD 2010. Conform de bestuurlijke afspraken tussen de Zuidvleugelpartners in het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel, geldt de ambitie dat 80% van de nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 plaatsvindt. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw. De overige 20% vindt plaats in uitleggebeden, maar binnen de bebouwingscontour.

Het plangebied is op de functiekaart gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.



*Uitsnede Functiekaart 2020*

### Wonen & bevolkingsgroei

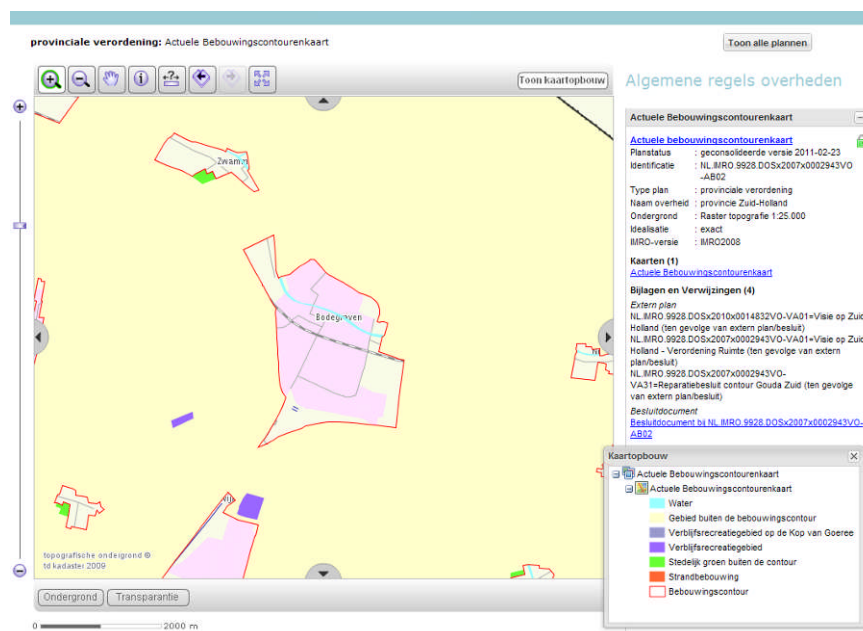
De ontwikkeling van de dorpskernen in het landelijk gebied vindt plaats binnen bebouwingscontouren. Hierdoor blijven wonen en werken geconcentreerd. Voor woningbouw geldt daarbij migratiesaldo nul als bovengrens. De strekking van het migratiesaldo nulbeleid is het geven van een maat voor de verstedelijkingsopgave en de inzet voor de Uitvoeringsagenda. Voor het landelijk gebied buiten de Zuidvleugel (Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en het Groene Hart, voor zover gelegen buiten de Leidse regio en buiten Haaglanden) gaat de provincie op regionaal niveau of gebiedsniveau uit van minimaal een 50-50-verhouding (minimaal 50% binnen bestaand bebouwd gebied en maximaal 50% procent in uitleggebeden binnen de contour). Kernen in



het landelijk gebied mogen uiteraard wel een hoger percentage binnen het bestaand bebouwd gebied bouwen.

### Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland

Sinds de inwerkingtreding van de Wro beschikt de provincie over een nieuw instrument: de provinciale ruimtelijke verordening. Met deze verordening kan de provincie zijn provinciale belangen veilig stellen. Ze kunnen gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. Een verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Een verordening is met name geschikt om zaken te borgen die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. De Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland is evenals de Structuurvisie Zuid-Holland vastgesteld op 2 juli 2010.



Uitsnede bebouwingscontouren Verordening Ruimte d.d. 23 februari 2010

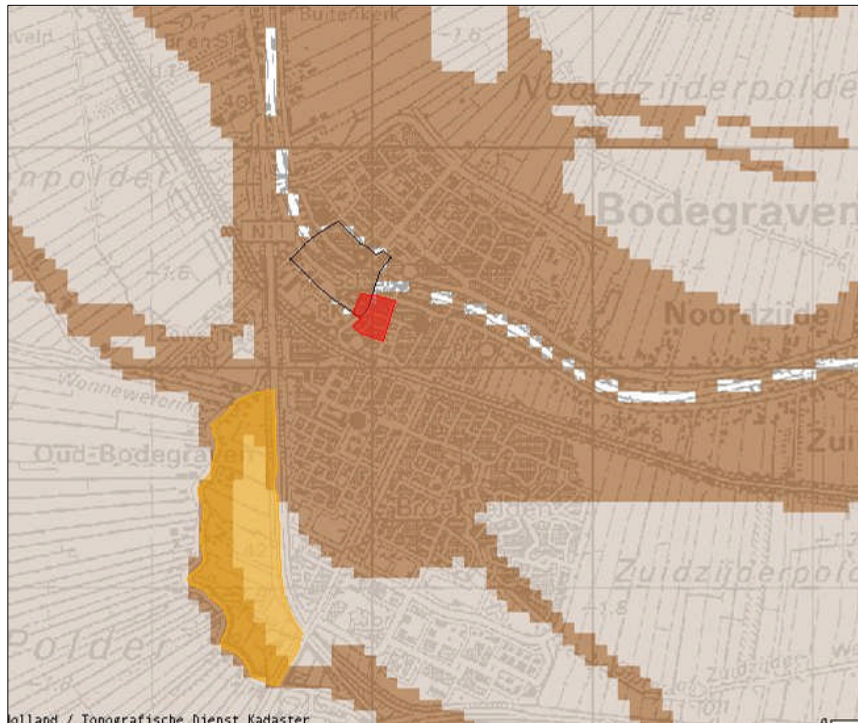
In artikel 2 lid 1 'Bebouwingscontouren' is opgenomen dat er geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren mag plaatsvinden. Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken.

Het plangebied is, zoals te zien op bovenstaande afbeelding, gelegen binnen de bestaande bebouwingscontour.

## Archeologie

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

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



Archeologische waarden in het plangebied (Bron: provincie Zuid-Holland)

## Plangebied

Vanaf ongeveer 4.400 voor Christus lag, in de omgeving van het onderzoeksgebied, de stroomgordel van de Oude Rijn. Op plaatsen waar de oeverwal onderbroken was, zoals daar waar een geultje uitmondde in de Oude Rijn, was het mogelijk dat dit riviertje sediment afzette in het achterland. De Oude Bodegrave, die min of meer ter plaatse van de Oud Bodegraafseweg stroomde, was van oorsprong een veenontwateringsgeultje of een veenriviertje dat in periode van hoog water in de Oude Rijn overstroomde waarbij kleiige sedimenten langs de oevers zijn afgezet. Waarschijnlijk is in de loop van de Romeinse tijd het noordelijk deel van de Oude Bodegrave dichtgeslibd en/ of gedempt. Mogelijk door het aanleggen van een dam in de Oud Bodegrave. In de Late Middeleeuwen is op de locatie van het riviertje waarschijnlijk een veenontwateringssloot gegraven, die in de 19<sup>e</sup> eeuw is gedempt.

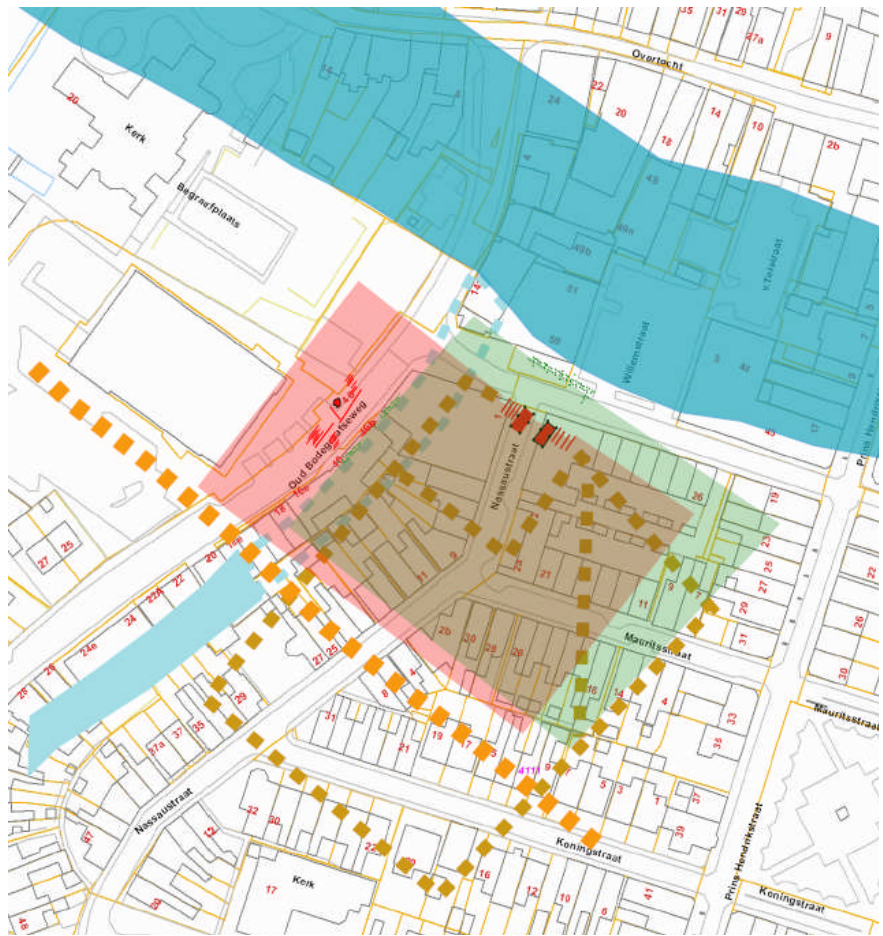
Het plangebied valt binnen een terrein van zeer hoge archeologische waarde (monumentnummer: 9376; CMA-code: 31D-006). Er is geen sprake van een beschermd archeologisch (rijks)monument. De locatie ligt in of nabij het Romeinse castellum in Bodegraven. Het castellum lag waarschijnlijk ter hoogte van de huidige Oud Bodegraafseweg, Nassaustraat en Willemstraat.

Archeologisch adviesbureau BAAC heeft in 2003 en 2004<sup>1</sup> een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied, waarbij parallel aan de Oud Bodegraafseweg 2 proefsleuven werden aangelegd. De conclusies van het onderzoek waren als volgt: Het aangetroffen materiaal bestond overwegend uit bewerkt hout en aardewerk uit de 1<sup>e</sup> eeuw na Christus. Op de locatie ontstond een Romeins castellum op een (tijdelijk) verlande locatie. De aangetroffen palen worden beschouwd als Romeinse beschoeiingen of grondverbeteringsmaatregelen langs de Oude Rijn. Een andere interpretatie is dat het zou gaan om resten van barakken. De uitgevoerde archeologische onderzoeken geven voldoende inzicht in de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Voorafgaand aan de bouw dient de ontwikkellocatie vlakdekkend te worden opgegraven tot op het diepste verstoringsniveau. De ontwikkelaar heeft in juni 2011 een Programma van Eisen<sup>2</sup> opgesteld in verband met de archeologische opgraving voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden voor het oprichten van het appartementencomplex aan de Oud Bodegraafseweg. Zie verder 0.

---

<sup>1</sup> T. Nales, 2003. Bodegraven Zuidzijde 69 en Oud Bodegraafseweg. Aanvullende archeologische inventarisatie. BAAC-rapport 03.127. Deventer  
J. Habraken en R. van Mousch, 2004. Bodegraven Oud Bodegraafseweg/Overtocht. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. BAAC-rapport 03.184/04.016.

<sup>2</sup> Programma van Eisen: RAAP, archeologisch adviesbureau, Programma van Eisen Opgraving Locatie 3, Oud Bodegraafseweg, Bodegraven.



Verwachte ligging Romeins castellum Bodegraven

### *Cultuurhistorie*

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, zal per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond: "Voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd: a. een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden."

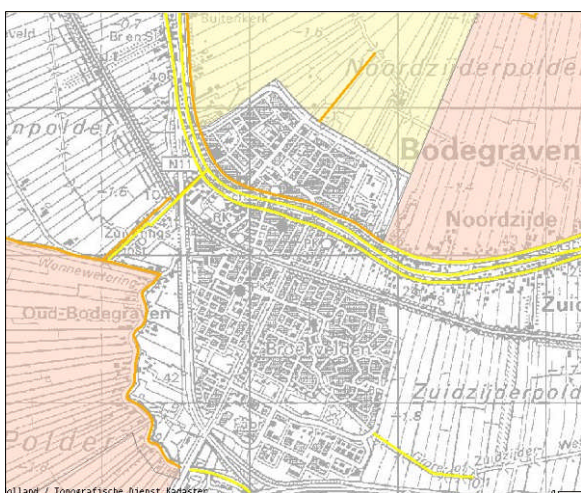
Het cultureel erfgoed van de provincie vormt een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het inpassen en het gebruiken van cultureel erfgoed als uitgangspunt bij planvorming en ontwerp voor ruimtelijke plannen staat voorop bij de instandhouding ervan. De provincie kiest hierbij voor een integrale en gebiedsgerichte benadering,

waarmee zowel het cultuurhistorisch belang als de ruimtelijke kwaliteit wordt gediend. Daarom heeft de provincie Zuid-Holland cultuurhistorische kenmerken en waarden op kaart gezet. Daarbij zijn archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedenbouwkundige gegevens op hoofdlijnen weergegeven. Afhankelijk van de toegekende waarde is bescherming noodzakelijk.

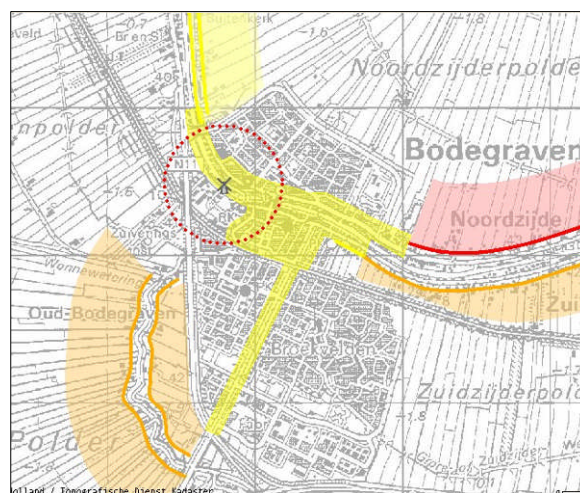
Het plangebied heeft op de nederzettingen waardenkaart van de provincie Zuid-Holland de aanduiding 'beschermd terrein van zeer hoge archeologische waarde'. Het betreft hier het "Castellum van Bodegraven".

Ter bescherming en beheer van archeologische waarden zoals beschermde archeologische monumenten dienen bestemmingsplannen een juridische regeling te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot verstoring van het bodemarchief. In deze regeling dient aandacht te worden besteed aan de rol van het bevoegd gezag.

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



Cultuurhistorische Hoofdstructuur, landschappelijke waarden



Cultuurhistorische Hoofdstructuur, nederzettingen waarden

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

## Limes

De Limes is op de voorlopige lijst van Werelderfgoed geplaatst. De Limes is de grens van het vroegere Romeinse Rijk. De provincie Zuid-Holland heeft in april 2011 het document 'Streefbeeld Limes Zuid-Holland' opgesteld. Het provinciale beleid richt zich er op dat voor ruimtelijke plannen in de Limes wordt aangegeven hoe deze plannen zich verhouden tot voornoemde plaatsing op de Werelderfgoedlijst. Bij ruimtelijke plannen is het van belang om de zichtbaarheid van de Limes te versterken. Binnen het plangebied heeft waarschijnlijk een deel van het Romeinse castellum gelegen. Elke bodemvondst kan zorgen voor een nieuwe kijk op het leven van de Romeinen en de inheemse bevolking in dit gebied. Het stedenbouwkundig ontwerp is geïnspireerd door de Limes. Dit ontwerp was reeds definitief voordat de Limes op de voorlopige lijst van Werelderfgoed is geplaatst. Het bestemmingsplan draagt bij aan de versterken van de herkenbaarheid van de Limes door de naamgeving van het appartementencomplex ("Castellum Oude Bodegrave") en doordat het te realiseren appartementencomplex het gesloten straatbeeld van de Oud Bodegraafseweg versterkt. Deze gesloten slinger aan bebouwing versterkt het verloop van deze weg en daarmee de loop van het vroegere riviertje de Oude Bodegrave. Op de plaats waar de Oude Bodegrave in de Rijn vloeiende bevond zich het Romeinse Castellum.

### 3.2. Gemeentelijk beleid

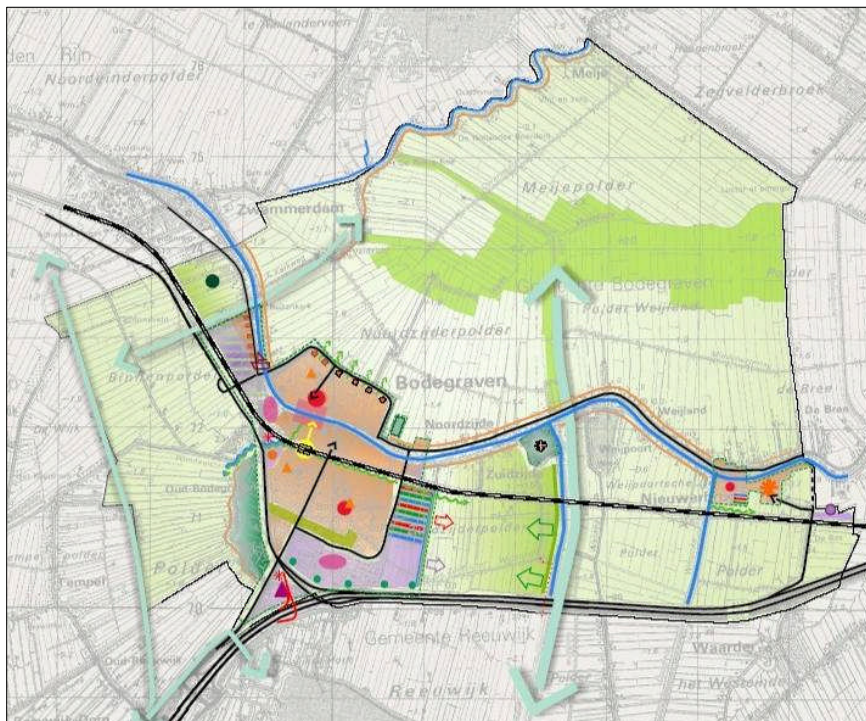
#### *Structuurvisie Vitaliteit op een knooppunt (2004)*

De structuurvisie Bodegraven is op 29 januari 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bodegraven. In deze visie zijn de ambities en beleidsuitgangspunten neergelegd voor een duurzame ontwikkeling van Bodegraven tot 2015, welke als volgt worden samengevat:

*"Duurzame ontwikkeling van de gemeente Bodegraven tot een vitaal knooppunt in het Groene Hart. Daarbij zal behoud en zo mogelijk versterking van het groenblauwe raamwerk samengaan met een geleide ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Bodegraven en Nieuwerbrug binnen de transformatiezone Oude Rijn. Dit alles draagt ertoe bij dat mensen in de gemeente Bodegraven een aangename, schone en veilige leefomgeving treffen, waarin goede mogelijkheden zijn om te wonen, te werken, te recreëren en zich te verplaatsen."*

De knooppuntligging biedt Bodegraven goede kansen voor verdere ruimtelijke ontwikkelingen en zal een bijdrage leveren aan de doelstelling om zuiniger met de schaarse ruimte in het Groene Hart om te gaan. Herstructurering en inbreiding genieten dan ook de voorkeur boven uitbreiding. Daartoe heeft de gemeente Bodegraven een ambitieus programma voor stedelijke vernieuwing opgezet, waarin een

kwaliteitsverbetering wordt nagestreefd. Trefwoorden hierbij zijn intensivering van het ruimtegebruik, transformatie, herstructurering en renovatie.



Plankaart Structuurvisie Vitaliteit op een Knooppunt

## Wonen

De opgave voor het wonen in de komende planperiode is vooral een kwalitatieve opgave. Als basisdoelstelling geldt aanpassing van het woningaanbod aan de huidige en toekomstige woningvraag vanuit Bodegraven door herstructurering/ vernieuwing van de bestaande voorraad en omzetting van huur naar koop en door nieuwbouw. In de structuurvisie wordt een aantal speerpuntgebieden aangewezen, waaronder Bodegraven Noord. Indien een hogere binnenstedelijke woningbouwcapaciteit realiseerbaar blijkt, zou het nieuwbouwprogramma kunnen uitkomen op de genoemde circa 1.300 woningen in de periode 2001 tot en met 2015;

Voor het centrumgebied, waarin het plangebied is gelegen, zal een herontwikkeling in gang moeten worden gezet om verdere achteruitgang van de historische kwaliteiten te voorkomen en nieuwe ontwikkelingen op gang te brengen. Kansen liggen daarbij op het gebied van recreatie en wonen, waarbij routes van en naar het station en de nieuwe winkelconcentratie als aanlooproutes (gemengde gebieden) kunnen worden ontwikkeld.

Ten aanzien van de Oude Rijn kan de zichtrelatie en de functionele relatie worden verbeterd door bijvoorbeeld daghoreca met terrassen en

andere verblijfsplekken te realiseren. De continue historische straatwanden zijn op verschillende plekken onderbroken. Bij herontwikkeling is herstellen van deze begeleidende bebouwing uitgangspunt, rekening houdend met de ruimtelijke kenmerken als diversiteit en geleding van de gevels. Tevens zal de openbare ruimte worden aangepakt. Het versterken en uitbreiden van de woonfunctie (onder andere senioren) is hier interessant vanwege de nabijheid van verschillende voorzieningen en de potentiële ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving.

#### Commerciële voorzieningen en centrumontwikkeling

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

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

#### *Actualisering structuurvisie Bodegraven*

Op 15 juni 2011 heeft de raad de structuurvisie "Bodegraven 2010 - 2020" vastgesteld. Het betreft een geactualiseerde versie van de structuurvisie "Vitaliteit op een knooppunt" uit 2004. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheidsinstanties tot het opstellen van een structuurvisie. Het geeft gemeenten mogelijkheden voor kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en het voeren van gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. De structuurvisie vormt de basis van bestemmingsplannen, het nemen van projectbesluiten en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Daarnaast kan de structuurvisie een grondslag zijn voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Bovendien kan de structuurvisie als basis dienen voor de toerekening van grootschalige (infrastructurele en ruimtelijk en openbare) voorzieningen in de exploitaties van potentiële ontwikkellocaties. Tot slot kan de structuurvisie van betekenis zijn voor de realisatie van ontwikkelingen met een tekort gelet op mogelijkheden voor bovenplanse verevening. Het is dan wel vereist dat deze ontwikkelingen in de structuurvisie benoemd zijn.

Er is reeds een aanvang gemaakt met de voorbereidingen voor het opstellen van een structuurvisie voor het grondgebied van de voormalige gemeente Reeuwijk. Op deze manier ontstaat er een integrale en samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.



### *Woningmarktonderzoek*

De voormalige gemeente Bodegraven heeft een lokaal woningmarktonderzoek uitgevoerd, om meer zicht te krijgen op de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente (Companen, d.d. 11 november 2010). De vraagstelling voor dit onderzoek luidde als volgt: *Hoe ontwikkelt de woningbehoefte zich in kwantitatieve en kwalitatieve zin in de komende pakweg 10 jaar in Bodegraven?*

Hierbij spelen de volgende thema's een rol:

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

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

Ondanks het aantrekkelijk woonklimaat en de gunstige ligging van de gemeente is het aantal inwoners de afgelopen jaren licht teruggelopen. Van 19.633 inwoners in 2001 tot 19.470 inwoners in 2009. De reden hiervoor is een negatief migratiesaldo. Jaarlijks vertrokken er meer mensen uit Bodegraven dan dat er zich vestigden. Per saldo zijn de afgelopen jaren circa 45 woningen per jaar aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit is onvoldoende geweest om de vertrokken huishoudens aan de gemeente te binden en voldoende vestigers aan te trekken. De gestage toename van nieuwbouw vanaf 2005 heeft er wel toe geleid dat het vertrekoverschot sterk afneemt. Naar verwachting zal de komende 10 jaren het aantal inwoners van de gemeente Bodegraven met circa 5% toenemen. Het aantal huishoudens groeit naar verwachting nog sneller, vooral als gevolg van huishoudensverdunding, met 10%.

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

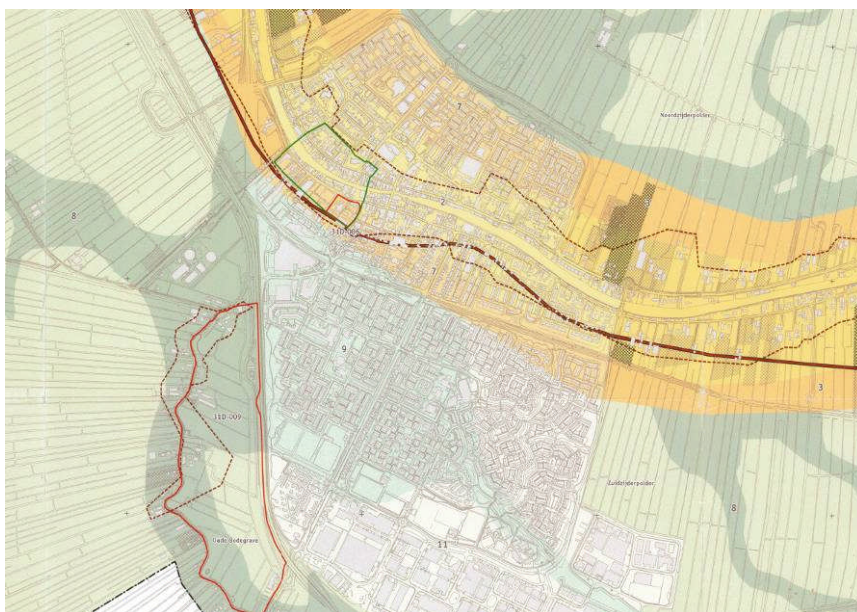
- Breng het aantal geplande woningen voor het komende decennium in aantal terug tot hetgeen maximaal nodig is (rekening houdend met 30% planuitval);
- Zorg voor een betere fasering over de periode 2010 - 2020;

- Breng het aantal geplande grondgebonden woningen in het (middel)dure koopsegment tot 2020 aanzienlijk in aantal terug en maak de plannen goedkoper;
- Zorg voor een voldoende aanbod van nulredenwoningen;
- Voeg plannen toe voor goedkopere koopappartementen;
- Voeg plannen toe voor huurappartementen, met name in de vrije sector;
- Overleg met de corporatie over de kwaliteitsvraag in de huursector en over de noodzaak van toevoeging van eengezins huurwoningen in het grondgebonden segment.

De voorgenomen bouw van 26 appartementen, waarvan 19 (senioren) appartementen en 7 (goedkope) appartementen past binnen de uitkomsten van dit woningmarktonderzoek.

#### *Archeologische verwachtingskaart gemeente Bodegraven*

De voormalige gemeente Bodegraven heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het grondgebied van de voormalige gemeente laten vervaardigen (RAAP Archeologisch Adviesbureau, nr. 1160, d.d. 20 maart 2006).



*Gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart*

Het landschap in de omgeving van Bodegraven is voor een groot deel gevormd door de Oude Rijn. Het centrum van Bodegraven bevindt zich op de stroomgordel van de Oude Rijn, die vanaf 3500 voor tot 1122 na Christus actief was in het onderzoeksgebied. Uit het bureauonderzoek blijkt dat de gemeente met name rijk is aan resten uit de Romeinse tijd. In deze periode lag ter hoogte van de Oud Bodegraafseweg, nabij het plangebied, waarschijnlijk een klein castellum of een wachtpost.

In zones met een zeer hoge archeologische verwachting, zoals het plangebied, wordt de hoogste dichtheid aan archeologische vindplaatsen (met name nederzettingsterreinen) verwacht.

## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1. Reparatie bestemmingsplan “Kern Bodegraven”

Door de voormalige gemeente Bodegraven heeft in 1999 een stedenbouwkundige visie opgesteld voor het zuidelijk deel van het centrum (ten zuiden van de Oude Rijn). Onderdeel van deze visie is het versterken van het gesloten straatbeeld van de Oud Bodegraafseweg. Deze visie is verder uitgewerkt door de Vierkom b.v.. Het resultaat hiervan zijn vijf bouwplannen langs de Oud Bodegraafseweg waarvan het appartementencomplex (‘locatie 3), tussen de bakkerij en de Albert Heijn, het sluitstuk vormt.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld om het bestemmingsplan “Kern Bodegraven” te repareren. Het gaat hierbij om de volgende punten:

1. De bakkerij met winkel aan de Overtocht 4 heeft niet de juiste bestemming op de verbeelding gekregen. De toegekende bestemming betreft Gemengd – 6. Op de verbeelding is ook de aanduiding ‘detailhandel’ en de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – 1’ opgenomen. In de regels behorend bij de bestemming Gemengd – 6 is echter geen mogelijkheid voor detailhandel en bakkerij opgenomen in de bestemmingsomschrijving, en ook op een andere wijze is geen invulling gegeven aan deze aanduidingen. In de regels behorend bij de bestemming Gemengd – 4 zijn deze aanduidingen wel in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Nu de gemeente heeft beoogd dit gebruik positief te bestemmen, acht de Afdeling bestuursrechtspraak dit deel van het bestemmingsplan in strijd met de bij het voorbereiden van het bestemmingsplan te betrachten zorgvuldigheid. Dit onderdeel wordt vernietigd.

In onderhavig bestemmingsplan zal dit worden hersteld door op het betreffende perceel de bestemming Gemengd – 4 op te nemen. In de regels zal ook de bestemming Gemengd – 4 worden opgenomen, zoals dit in het bestemmingsplan “Kern Bodegraven” is opgenomen, voor zover de regels op dit perceel van toepassing zijn.

2. Het te realiseren appartementencomplex met functies op de begane grond, gevestigd aan de Oud Bodegraafseweg heeft een aantal wooneenheden toegekend gekregen dat niet overeen komt met de verleende vrijstelling en bouwvergunning. Deze zijn verleend voor 19 appartementen en in het bestemmingsplan worden 26 appartementen toegestaan. Ook de bouwhoogte wijkt af van de verleende vrijstelling en bouwvergunning, want deze mag een halve meter hoger worden. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak is hiermee onvoldoende onderbouwd dat voor deze 26 appartementen in een goed woon- en leefklimaat kan

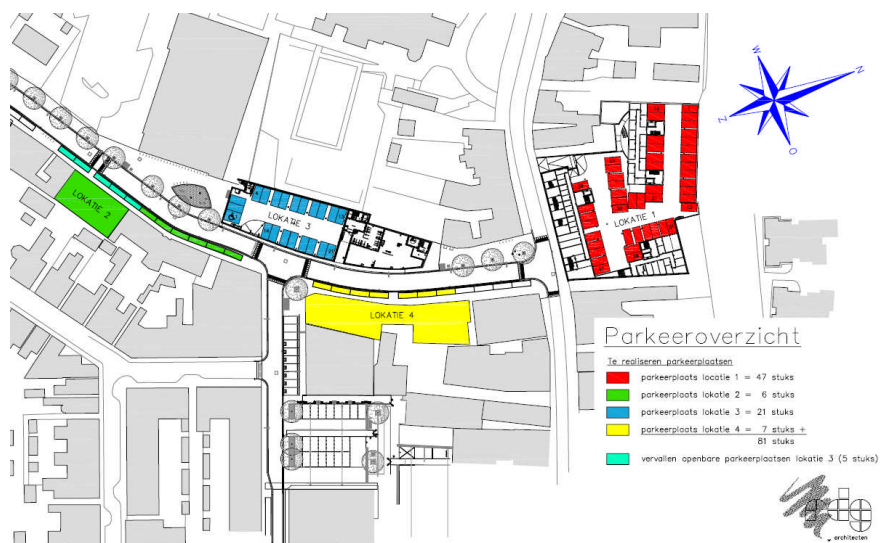
worden voorzien en dat de bedrijfsvoering van de bakkerij door realisering van deze appartementen niet wordt gehinderd.

Er is daarnaast sprake van een overschrijding van de aanvaardbare geluid- en geurbelasting vanuit de bakkerij op de voorziene appartementen. Deze overschrijding kan worden beperkt door maatregelen aan het gebouw te treffen. De vrijstelling en bouwvergunning zijn verleend onder de voorwaarde dat het complex wordt gerealiseerd met een vliesgevel ter bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zonder het nemen van deze technische maatregel kan geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Hieruit volgt dat er geen regels zijn opgenomen ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelt dat het vaststellingsbesluit is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van het besluit te betrachten zorgvuldigheid en niet berust op een deugdelijke motivering.

In onderhavig bestemmingsplan zal dit worden hersteld door op het betreffende perceel voor te schrijven dat het appartementencomplex wordt gebouwd in combinatie met een vliesgevel. Deze vliesgevel moet ervoor zorgen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het opnemen van een concrete geluidsnorm is niet mogelijk in een bestemmingsplan.

#### **4.2. Parkeren**

De voormalige gemeente Bodegraven heeft in 1999 een stedenbouwkundige visie opgesteld voor het zuidelijk deel van het centrum (ten zuiden van de Oude Rijn). Onderdeel van deze visie is het versterken van het gesloten straatbeeld van de Oude Bodegraafseweg. Deze visie is verder uitgewerkt door VOF de Vierkom. Het resultaat hiervan zijn 4 bouwplannen langs de Oud Bodegraafseweg waarvan het appartementencomplex ('locatie 3), tussen de bakkerij en de Albert Heijn, het sluitstuk vormt.



Voor alle locaties is inmiddels een (onherroepelijke) bouwvergunning verleend. Door marktomstandigheden is echter de vraag naar kleinere en goedkopere appartementen toegenomen en is het initiatief voor locatie 3 gewijzigd door binnen het bestaande bouwvolume geen 19 maar 26 appartementen te realiseren.

Hiervoor is opnieuw een beoordeling gemaakt van de parkeerbalans van het totaalplan. Voor de berekening van de (aanvullende) parkeerbehoefte voor de extra 7 appartementen is uitgegaan van de meest recente CROW publicatie ASVV 2004/ publicatie 182, 3<sup>e</sup> gewijzigde druk. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd: matig stedelijk gebied, overloopgebied centrum.

Bij de beoordeling is daarnaast, overeenkomstig het gemeentelijk beleid, voor de locaties 2, 3 en 4, rekening gehouden met een reductie vanwege bestaande c.q. voormalige functies op de genoemde locaties. Daarnaast is bij de berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan van de ondergrens van de parkeernormen uit de CROW publicaties, aangezien de plannen c.q. het plangebied is gelegen direct aan de rand van het centrum en in de directe nabijheid van een NS-station (loopafstand van 300 m) met busverbindingen.

Uit de parkeerbalans volgt dat het totaalplan een parkeerbehoefte heeft van 79,5 parkeerplaatsen en dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid (81 plaatsen) op eigen terrein en op de openbare weg (bestaande situatie). Bij het aantal van 81 parkeerplaatsen is zijn de drie parkeerplaatsen die achter elkaar zijn gesitueerd niet meegerekend.

Het plan voorziet derhalve in voldoende parkeergelegenheid. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel dan ook uitvoerbaar.

## 5. UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1. Bodem

De uitbreiding van het aantal wooneenheden in het te realiseren appartementencomplex aan de Oud Bodegraafseweg vindt plaats binnen het ruimtebeslag zoals dat vergund is in de reeds verleende vrijstelling en bouwvergunning. Dit betekent dat er geen nieuwe bodem geroerd wordt. Om de bouwvergunning en de vrijstelling te kunnen verlenen is in het verleden al aangetoond dat er geen sprake is van bodemverontreiniging.

### 5.2. Geluid

#### *Wegverkeerslawaaï*

In het kader van de reeds verleende vrijstelling is voor 19 appartementen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

Door AV-consulting is op 8 januari 2010 een akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaaï op de 3 gevels van nieuw te bouwen appartementen aan de Oud Bodegraafseweg te Bodegraven, verricht (AV.0358-4). Uit het deel wegverkeerslawaaï blijkt het volgende:

*Ter bepaling van de geluidbelasting dienen op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) alle wegen in beschouwing te worden genomen. Dit geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Eerstgenoemde wegen hebben zone. Dit aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.*

*De Oud Bodegraafseweg betreft een 30 km/uur weg en heeft derhalve van rechtswege geen geluidzone. De Wgh is derhalve niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidsbelasting evenwel bepaald. De afstand van het nieuwbouwplan tot de weg bedraagt circa 7 m. Een akoestisch onderzoek is opportuun.*

*Vanuit de gemeente Bodegraven zijn voor de Oud Bodegraafseweg tussen de Willemstraat en de Doortocht en tussen de Willemstraat en de Overtocht (Van Tolstraat) de etmaalintensiteiten gegeven voor het jaar 2009. Met een autonome groei van 1½ % per jaar zijn voor het jaar 2020 de aantallen voertuigen per uur, per periode en per voertuigcategorie bepaald conform de ICG publicatie GF-DR-35-01 (methode Hofstra).*

*Ten gevolge van de Oud Bodegraafseweg bedraagt op de gevel van appartement 10 de geluidsbelasting 61 dB, op appartement 11 (maximaal) 60 dB en op appartement 17 de geluidsbelasting 55 dB.*

### Conclusie

Daar de omliggende wegen 30 km/uur wegen zijn en een dusdanige intensiteit hebben, zodat er verwacht kan worden dat de geluidsbelasting meer dan 48 dB zijn. De wegen hebben geen geluidszone, en dus is een procedure hogere grenswaarden niet noodzakelijk. Echter voor de woningen dient de maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB niet te worden overschreden (Bouwbesluit, art. 3.1), ten gevolge van de gecumuleerde geluidsbelasting.

### *Railverkeerslawaai*

De geluidszone langs de spoorlijn Alphen aan den Rijn – Woerden bedraagt 100 m. De breedte wordt bepaald vanaf de buitenste spoorstaaf aan weerszijden van de baan. Gezien de afstand van circa 190 m tot het plangebied hoeft geen akoestisch onderzoek railverkeerslawaai verricht te worden.

### **5.3. Luchtkwaliteit**

In het kader van de reeds verleende vrijstelling is voor 19 appartementen onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. De 7 extra appartementen die planologisch mogelijk gemaakt worden dragen 'niet in betekende mate (NIBM)' bij aan de luchtverontreiniging, aangezien de grens in de regeling NIBM uit de Wet Milieubeheer ligt bij 1.500 woningen (netto) extra.

### **5.4. Externe veiligheid**

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

Uit dit onderzoek en de risicokaart blijkt dat er geen inrichtingen (zoals buisleidingen, opslagtanks en LPG-vulpunten) zijn waarvan de risicocontour een overlap kent met het plangebied. Tevens zijn er geen invloedsgebieden van inrichtingen, buisleidingen en wegen die een overlap kennen met het plangebied.

### **5.5. Milieuzonering**

Er is sprake van een gebied met functiemenging waarin de bakkerij en het nieuwe appartementencomplex met commerciële ruimte zijn gelegen. Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (editie 2009) wordt in gebieden met functiemenging niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van 3 ruimtelijke relevante milieucategorieën, namelijk categorie A, B en C. Categorie A-activiteiten zijn zo weinig milieubelastend voor hun omgeving dat deze toelaatbaar zijn aanpandig aan woningen. Categorie B-activiteiten zijn toelaatbaar indien deze bouwkundig afgescheiden van woningen plaatsvinden.



Categorie C-activiteiten zijn vergelijkbaar met categorie B-activiteiten maar hebben een grotere verkeersaantrekkende werking.

Het gebied rondom het appartementencomplex en de bakkerij is te typeren als het gebied dat direct aansluit op de oude dorpskern van Bodegraven en vormt het aanloopgebied tot het centrum. Stedenbouwkundig wordt de omgeving dan ook gekenmerkt door een vrijwel aanéengesloten bebouwingsfront direct aansluitend op de openbare ruimte. Het gebied kenmerkt zich door een grote variatie in functies. Binnen een straal van 100 m zijn o.a. de navolgende functies aanwezig: woningen, appartementen, winkels, café, kantoren, parkeerterreinen, een begraafplaats, kerk en een supermarkt.

De bakkerij is op grond van bijlage 4 van de VNG-brochure aan te merken als een categorie A-bedrijf (SBI: 4724, detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel). Dergelijke bedrijven zijn dus aanpandig aan woningen toegestaan, wat ook veelvuldig in dorpskernen voorkomt. Zoals hierboven aangegeven, is dit ook één van de omgevingskarakteristieken.

Vanwege de vrees bij de eigenaren van de bakkerij dat door de ontwikkeling van het bouwplan klachten bij toekomstige bewoners zouden kunnen ontstaan, waardoor de bedrijfsvoering in gevaar zou kunnen komen, is desondanks een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit akoestisch onderzoek van AV Consulting bv (nr. AV.0358-3, d.d. 3 november 2009) blijkt dat er na het toevoegen van een zogenaamde vliesgevel geen sprake meer is van een overschrijding van de geluidnormen. In onderhavig bestemmingsplan zal voorgeschreven worden dat het appartementencomplex alleen mag worden gebouwd in combinatie met een vliesgevel.

Aanvullend hierop heeft AV-consulting een onderzoek verricht naar het Industrie- en wegverkeerslawaai op de gevels van 3 nieuw te bouwen appartementen aan de Oud Bodegraafseweg te Bodegraven; (geluidwering gevels, d.d. 8 januari 2010, AV.0358-4). In dit onderzoek is het vorige akoestisch onderzoek (AV.0358-3) beschouwd en de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Oud Bodegraafseweg (zie paragraaf wegverkeerslawaai). De geluidwering van de gevels van het bouwplan is beschouwd ten gevolge van de gecumuleerde geluidsbelasting. Uitgaande van de berekeningen blijkt dat het wegverkeer de hoogst bepaalde en maatgevende geluidsbelasting te veroorzaken.

Geconcludeerd kan worden dat door de getroffen maatregelen aan de gevels van de nieuwbouw de binnenwaarde gewaarborgd wordt.

Ten gevolge van de bakkerij zal geurhinder worden veroorzaakt. Uit de vng-publicatie (Bedrijven en milieuzonering) blijkt dat de bakkerij op grond van bijlage 4 van de VNG-brochure is aan te merken als een bedrijf uit categorie A (SBI: 4724, detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel). De activiteiten van dergelijke bedrijven zijn zodanig weinig milieubelastend dat ze aanpandig aan woningen zijn toegestaan. Aanvullend op het onderzoek kan tevens gesteld worden dat de vliesgevel naast het weren van geluid (dus kierdicht) ook geen geur doorlaat.

De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelt in de uitspraak over het hoger beroep over de bouwvergunning voor de 19 appartementen dat de bakkerij geen aanpassingen (in dit geval dus geen hogere afvoerpijp) hoeft te treffen. In het Besluit algemene regels voor inrichtingen (het Activiteitenbesluit) is namelijk in artikel 6.8, eerste lid opgenomen dat de bakkerij geen maatregelen hoeft te nemen als de inrichting zelf niet wordt veranderd. Dat zou alleen gelden als er uitbreiding van de bakkerij plaatsvindt. Het bestemmingsplan biedt echter geen uitbreidingsmogelijkheden voor de bakkerij.

#### **5.6. Leidingen**

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

#### **5.7. Molenbiotoop**

Rondom molen De Arkduif (rijksmonument) is in het bestemmingsplan "Kern Bodegraven" de zogenaamde molenbiotoop aangeduid. Deze molenbiotoop kent ook een overlap met het plangebied. Binnen deze zone geldt, ten behoeve van de windvang en de belevingswaarde van molens, een beperking ten aanzien van bouwhoogten.

#### **5.8. Flora & fauna**

De uitbreiding van het aantal wooneenheden in het te realiseren complex aan de Oud Bodegraafseweg vindt plaats binnen het ruimtebeslag zoals dat vergund is in de reeds verleende vrijstelling en bouwvergunning. Dit betekent dat er geen extra gronden geroerd worden. Om de vrijstelling te kunnen verlenen is in het verleden al aangetoond dat er geen sprake is van de aantasting van eventuele natuurwaarden.

#### **5.9. Waterhuishouding**

##### *Waterbeheerplan 2010 – 2015*

Voor de planperiode 2010 - 2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar

ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen.

De drie hoofddoelen zijn:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

#### *Keur & Beleidsregels 2009*

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

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

#### *Riolering en afkoppelen*

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
- f. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- g. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma.

#### *Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater*

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron.

Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

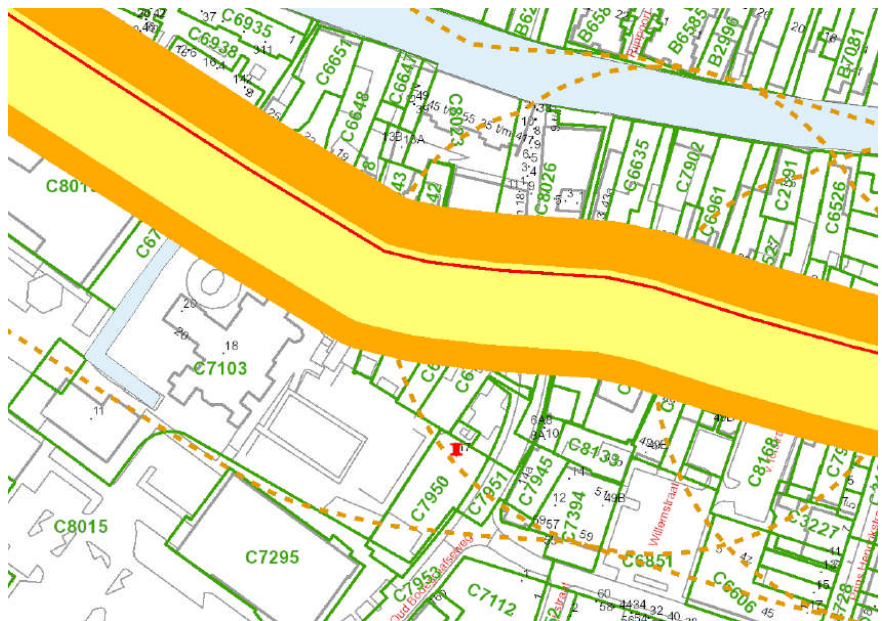
### Plangebied

De uitbreiding van het aantal wooneenheden in het te realiseren complex aan de Oud Bodegraafseweg vindt plaats binnen het ruimtebeslag zoals dat vergund is in de reeds verleende vrijstelling en bouwvergunning. Dit betekent dat er geen extra gronden geroerd worden. Om de vrijstelling te kunnen verlenen is in het verleden al de watertoets doorlopen.

De Oude Rijn vormt een zogenaamde “boezemwatergang”. Hierlangs is sprake van een (regionale) waterkeringszone. Deze zone heeft ten zuiden van de Oude Rijn een breedte van 25 m, en kent een overlap met het plangebied ter hoogte van het noordelijke gedeelte van de bakkerij (Overtocht 4).

### Legenda

- primaire kering
- dwarsprofiel prim. kering
- Regionale kering vastgesteld
  - boezemkering
  - polderkering
  - water- /landscheiding
  - noodkering
  - onbekend
- Regionale kering ter inzage
  - boezemkering
  - polderkering
  - water- /landscheiding
  - noodkering
  - onbekend
- regionale kering kernzone
- beschermingszone
- buiten beschermingszone
- leggerzone prim. kering
  - kernzone waterkering
  - beschermingszone waterkering
  - buitenbeschermingszone waterkering
- watergang vlak



Ligging kern- en beschermingszone Regionale kering

Voor de overige aspecten op het gebied van de waterhuishouding wordt verwezen naar het bestemmingsplan ‘Kern Bodegraven’ dat vastgesteld is op 20 mei 2010.

De bescherming van de bij de Oude Rijn behorende waterkering is binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering geregeld. Binnen deze dubbelbestemming is zowel de binnenbeschermingszone als de buitenbeschermingszone gelegen. In de inhoudelijke regeling leidt dit niet tot een onderscheid. In de toetsing door het Waterschap wordt hierin wel een onderscheid gemaakt: in de binnenbeschermingszone gelden strengere eisen ten aanzien van de bescherming van de waterkering dan in de buitenbeschermingszone.

## 5.10. Archeologie

De beleidsmatige situatie ten aanzien van het aspect archeologie, alsmede de wijze waarop dit in onderhavig bestemmingsplan is verankerd, is reeds in de paragrafen 3.1 en 3.2 aan bod gekomen.

### *Bureau- en veldonderzoek*

Gezien de zeer hoge archeologische verwachtingswaarde is een bureau- en veldonderzoek verricht (BAAC bv, nr. 3.127, d.d. september 2003).

Locatie 2, 3 (= plangebied) en 4 lijken op dezelfde landschappelijke eenheid te liggen.

Tijdens het booronderzoek is aangetoond dat de locaties gelegen zijn op/langs de restgeul van de Oude Bodegrave. In de geulopvullingen zijn onder meer prehistorische, Romeinse en Middeleeuwse vondsten aangetroffen. Deze vondsten kunnen indicatief zijn voor mogelijke bewoning aan weerszijden van de Oude Bodegrave. De archeologische verwachting is derhalve hoog .

Voor de onderzoekslocaties 2, 3 en 4 wordt een aanvullend onderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen. Hoewel proefsleuven hier vermoedelijk geen vindplaats zullen aantonen, zal er wel informatie verkregen worden over omliggende (mogelijke) vindplaatsen.

### *Proefsleuvenonderzoek*

Er is vervolgens een proefsleuvenonderzoek (BAAC bv, nr. 03.184/04.016, d.d. juni 2004) uitgevoerd.

De bevindingen sluiten grotendeels aan op eerdere opgravingen in de nabije omgeving van de onderzoekslocaties. Een nadere analyse van het geheel lijkt echter een nieuw beeld op te leveren: dat van een 15<sup>e</sup> eeuwse Romeins castellum op een (tijdelijk) verlande locatie. Om te onderzoeken of deze stelling juist is, verdient het de aanbeveling om de locaties waar Romeinse structuren of resten zijn gevonden nader te onderzoeken.

Dit houdt in dat locatie 3 (= plangebied) vlakdekkend opgegraven zou moeten worden. Hierbij zal met name worden gekeken of de ongestoorde grond ten westen van de Oude Bodegrave Romeinse structuren herbergt. Op deze plaats is het bodemarchief namelijk zeer goed te noemen. De conserveringsgraad van alle materiaalcategorieën is, door de zuurstofwerende werking van de verschillende kleipakketten en de hoge grondwaterstand, in en naast de oude loop van de Oude Bodegrave ook zeer goed. Zo goed zelfs dat naast een grote hoeveelheid eerste eeuwse Romeins aardewerk en metaal ook de Romeinse houtstructuren deels bewaard zijn gebleven. Om meer inzicht te krijgen in de datering en de fasering van het castellum, verdient het de aanbeveling om dit hout te bemonsteren voor dendroanalyse en C-14 onderzoek.

Als onze stelling dat er een castellum gelegen heeft op de dichtgeslibde Oude Bodegrave klopt, moeten de Romeinse palenzwermen langs de Oude Rijn deels doorlopen onder de afzettingen van de latere loop van de Oude Bodegrave. Het oostdeel van locatie 3 is dan ook zeer interessant. Locatie 3 zou dus vlakdekkend moeten worden opgegraven.

Het is overigens opvallend dat op locatie 4, in tegenstelling tot locatie 3, vrijwel geen eerste eeuws, maar vooral tweede eeuws Romeins materiaal is gevonden. Dit zou er op kunnen duiden dat we te maken hebben met 2 verschillende bewoningsfasen. Het materiaal is echter aangetroffen in een vorspoelde context, waardoor het op basis van enkele proefsleuven moeilijk is hier iets met zekerheid over te zeggen. Dit zou bij een vervolgonderzoek nader bekeken moeten worden.

#### *Vlakdekkende opgraving*

Vanwege de bouw van 26 nieuwbouwappartementen met een ondergrondse parkeergarage, waarbij de bodem in het gehele plangebied tot 1,8 m onder het maaiveld (3,0 m -NAP) ontgraven zal worden, heeft RAAP bv een Programma van Eisen (PvE) d.d. 30 juni 2011 opgesteld voor het opgraven van de aanwezige archeologische resten.

Door geplande ontgraving zullen de aanwezige archeologische resten geheel verstoord worden. Behoud in situ is daarmee geen optie. Een opgraving is de enige mogelijkheid om de archeologische resten veilig te stellen.

Aangezien de vlakdekkende opgraving nog moet plaatsvinden, is vooralsnog een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan "Kern Bodegraven".

### **5.11. Cultuurhistorie**

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

#### *Monumenten Inventarisatieplan*

De rijksmonumenten hebben betrekking op gebouwen die zijn gerealiseerd in de periode voor 1850. In 1986 begonnen de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, provincies en gemeenten met de inventarisatie van waardevolle gebouwen uit de periode 1850 - 1940, de zogenaamde Jongere Bouwkunst. Dit betreft het zogenaamde Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het pand van de bakkerij aan de Overtocht is zo'n MIP pand.

M.I.P.-panden kennen geen specifiek beschermingsregime. Door deze gebouwen en bouwwerken de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' te geven, wordt ook de bouw van vrijstaande bijgebouwen op het perceel van het monument nader getoetst. Tevens wordt aan deze aanduiding een sloopvergunning stelsel gekoppeld, dat met name dienst doet als bescherming van karakteristieke bebouwing dat (nog) niet als monument is aangewezen. Hierbij wordt aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan "Kern Bodegraven".

Voor het overige zijn ook geen cultuurhistorische waarden in het geding, zie 3.1

### **5.12. Bezinning**

In verband met een goed woon- en leefklimaat voor de woning boven de bakkerij aan de Overtocht 4 is er, in aanvulling op eerdere onderzoeken, een bezonningsonderzoek uitgevoerd. In het bezonningsrapport wordt uitgegaan van de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) heeft in de uitspraak van 28 juli 2010 (nr. 200905871), inzake het hoger beroep van Van de Poll e.a. (bakkerij Bussing), geoordeeld over de bezinning. De RvS is van mening dat de bouwvergunning voor de 19 appartementen niet leidt tot een zodanige afname van de bezinning in de tuin dat de vrijstelling en bouwvergunning niet konden worden verleend.

Uit zorgvuldigheidsoverwegingen is dit rapport opgesteld omdat het bestemmingsplan een hoogte mogelijk maakt die ongeveer 1,0 m hoger is dan de verleende bouwvergunning voor de 19 appartementen. Het doel van dit rapport is te bekijken of de toename van de hoogte ten opzichte van het bouwplan van 19 appartementen leidt tot een zodanige vermindering van zonlicht voor de (bedrijfs)woning van de bakkerij dat er geen sprake meer zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Er gelden geen formele eisen voor het berekenen van de bezinning van woningen of andere bouwwerken. Het bouwbesluit stelt eisen aan de daglichttoetreding maar dit geldt niet voor bestaande situaties. De gemeente hanteert bij bezonningsstudies de "lichte"- TNO norm voor bezinning van woonkamers. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een goede bezinning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De "lichte"- TNO norm wordt ook door de RvS geaccepteerd (LJN AY5061, uitspraak van 26 juli 2006; r.o. 2.12.1.1.).

Uit het bezonningsrapport blijkt dat er bij de woning op het perceel van de bakkerij in ieder geval sprake is van minimaal 3 zonuren per dag. Wat betreft de tuin is er sprake van voldoende zonuren tijdens de periode dat deze in het algemeen het meest gebruikt wordt als leefgebied (de periode



mei t/m september). De conclusie is dat er geen sprake is van een zodanige vermindering van het aantal zonuren dat het woon- en leefklimaat van de woning aan de Overtocht 4 wordt aangetast.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld om het bestemmingsplan “Kern Bodegraven” op deze punten te repareren. Dit leidt tot het onderhavige bestemmingsplan “Hoek Oud-Bodegraafsweg - Overtocht”. Dit bestemmingsplan is een volledig bestemmingsplan, waarbij de relevante regels uit het bestemmingsplan “Kern Bodegraven” integraal zijn overgenomen.

#### *Vormgeving bestemmingsplan*

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

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

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

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

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

Daarnaast gelden uitgangspunten voor de *vormgeving* van het juridische plan. Deze luiden als volgt:

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

#### *Inhoud juridisch plan*

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

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

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

#### *Planopzet*

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

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

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

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en een gebruiksbeperking.

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

## **6.2. Opbouw**

### *Functies algemeen*

De aanwezige functies zijn in de meest passende bestemming opgenomen. In onderhavig gebied is sprake van een menging van functies: wonen hoofdzakelijk op de verdieping, dienstverlening, detailhandel en kantoren. Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde ruimten, grotendeels openbaar, die opgenomen zijn in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Tot slot zijn er dubbelbestemmingen opgenomen, namelijk Waarde – Archeologie, ter bescherming van de in de bodem aanwezige en verwachte archeologische waarden en Waterstaat – Waterkering, ten behoeve van bescherming van de rijnkade.

### *Bebouwing algemeen*

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

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

- *Goot- en bouwhoogte*  
De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. In het kader van de harmonisering kunnen de maximale hoogten enigszins afwijken van de vigerende regeling. Daar waar vigerende regelingen onderling zeer verschillen waardoor niet te beargumenteren hoogteverschillen ontstaan, is gekozen voor hoogtematen die afgestemd zijn op de bestaande hoogten.
- *Dakhelling*  
Om onderscheid te maken tussen een plat dak en een kap, zijn in het plan eisen aan de dakhelling gesteld.

- *Situering gebouwen*  
Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan. Voor de regulering van de andere functies zijn bouwvlakken op de kaart aangeduid. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Indien andere functies, zoals bijvoorbeeld detailhandel en dienstverlening, voorkomen tussen woningen in, zal aansluiting gezocht worden op de woonomgeving, bijvoorbeeld door dezelfde vlakkenverdeling als in Wonen op te nemen. Daar waar het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen bij bedrijven niet relevant is, is er slechts één bouwvlak opgenomen.
- *Monumenten*  
Deze gebouwen vinden voor zover het de monumenten betreft reeds bescherming via plaatsing op de lijst van Rijks- en Gemeentelijke monumenten volgens de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening van Bodegraven. De monumenten zijn op de verbeelding aangeduid als “cultuurhistorische waarden” ter instandhouding van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

### **6.3. Bestemmingen en regelingen**

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

#### *Gemengd – 4*

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

kunnen gaan optreden. Ook hier is het zo dat bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande, aangeduide, bedrijven.

#### *Gemengd – 6*

De bestemming Gemengd – 6 is opgenomen voor een specifiek complex. Daarin zijn kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies toegestaan, uitsluitend op de begane grond. Detailhandel behoort tot het kernwinkelgebied; dit complex is daarbuiten gelegen, dus wordt detailhandel niet toegestaan. Wonen vindt zowel op de begane grond als op de verdieping plaats. Omdat het nieuwbouw betreft, is er nog geen sprake van een 'bestaand' aantal woningen dat als maximum geldt, maar is er daarom een maximum aantal woningen op de verbeelding aangegeven. Daarnaast is het mogelijk dat parkeren in een ondergrondse parkeergarage plaatsvindt, deze is aangeduid op de verbeelding. De parkeergarage betreft een mogelijkheid; het parkeren mag ook op de begane grond plaatsvinden. Vanwege een naastgelegen bedrijf zullen er maatregelen aan het gebouw moeten worden getroffen om een aanvaardbaar geluidsniveau en geurniveau in het gebouw te waarborgen. Derhalve wordt in de regels gewaarborgd dat het gebouw gedeeltelijk wordt uitgevoerd met een vliesgevel en een dove gevel. Hiertoe zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen, rekening houdend met de verspringing in bouwlagen, en is een koppeling gelegd met de uitgevoerde akoestische onderzoeken en de bijbehorende bouwtekeningen.

#### *Verkeer - Verblijfsgebied*

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

#### *Waarde – Archeologie 1*

De archeologische waarde, zoals aangegeven in paragraaf 3.2, wordt door middel van dubbelbestemming, aangegeven op de verbeelding, gewaarborgd.

Binnen Bodegraven komen in totaal 3 dubbelbestemmingen voor archeologie, afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde (zeer hoog, hoog en middelhoge) van de betreffende gronden. Het verschil tussen de dubbelbestemmingen zit in de oppervlakte die wordt vrijgesteld van de plicht tot archeologisch onderzoek alvorens op de gronden gebouwd mag worden.

Voor het gebied met een zeer hoge verwachtingswaarde mogen zonder archeologisch onderzoek geen nieuwe bouwwerken worden opgericht.

Voor de gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde is een onderscheid gemaakt tussen een gebied langs de Oude Rijn en het overige gebied, voor het gebied langs de Oude Rijn geldt een onderzoeksplicht bij het bouwen van een bouwwerk van meer dan 50 m<sup>2</sup>, voor de overige gronden is dit 100 m<sup>2</sup>. Binnen het onderhavige plangebied geldt de bestemming Waarde – Archeologie 1, waarvoor de hoogste verwachtingswaarde geldt, of al vondsten zijn gedaan. Binnen dit gebied geldt als hoofdregel geen vrijstelling van de onderzoeksplicht. Uit onderzoek blijkt echter dat voor dit plangebied tot een diepte van 1,8 m onder NAP geen archeologische waarden te verwachten zijn (zie hiervoor Programma van Eisen, paragraaf 6.2). Derhalve is aan de opgenomen dubbelbestemming toegevoegd dat werkzaamheden die niet dieper plaatsvinden dan 1,8 m onder NAP, vrijgesteld zijn van de onderzoeksplicht. Hierbij moet er opgelet worden dat NAP niet gelijk is aan het peil, zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen.

Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is tevens een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden opgenomen, alsmede voorwaarden aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voordat ten behoeve van de onderliggende bestemming kan worden gebouwd of gebruikt, zal moeten worden getoetst aan de op de gronden gelegen dubbelbestemming. Hieruit kan volgen dat een omgevingsvergunning onder (archeologische) voorwaarden wordt verleend of dat een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden benodigd is. Voor het plangebied is een Programma van Eisen archeologie opgesteld. De werkzaamheden die voldoen aan dit Programma van Eisen zijn eveneens uitgezonderd van de onderzoeksplicht.

#### *Waterstaat – Waterkering*

De bescherming van de bij de Oude Rijn behorende waterkering is binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering geregeld. Binnen deze dubbelbestemming is zowel de binnenbeschermingszone als de buitenbeschermingszone gelegen. In de inhoudelijke regeling leidt dit niet tot een onderscheid. In de toetsing door het Waterschap wordt hierin wel een onderscheid gemaakt: in de binnenbeschermingszone gelden strengere eisen ten aanzien van de bescherming van de waterkering dan in de buitenbeschermingszone.

Binnen deze dubbelbestemming wordt het bouwen ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst of dit de waterkering zal schaden of dat het onderhoud aan de waterkering wordt belemmerd. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt de Keur van het waterschap. Ook het bouwen valt onder de regels van de Keur van het waterschap, maar door de opgenomen ontheffingsregeling wordt

voorkomen dat er een bouwvergunning wordt verleend, waarvoor geen ontheffing van de Keur kan worden verkregen. Er is namelijk advies van het waterschap vereist. Hierdoor vindt er afstemming plaats tussen de bouwvergunning en de bepalingen uit de Keur.

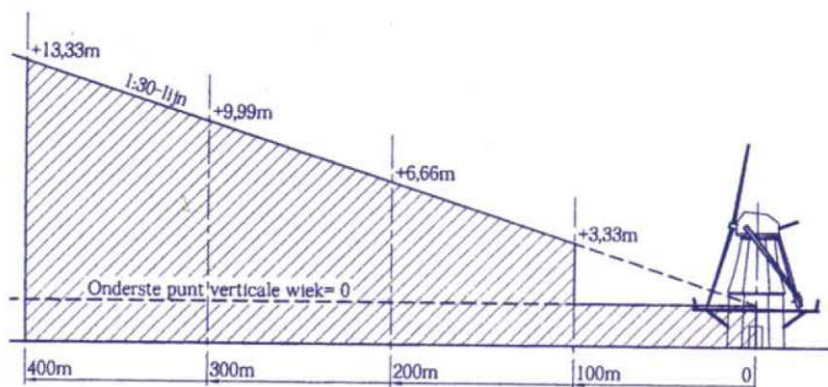
#### *Vrijwaringszone - molenbiotoop*

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

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

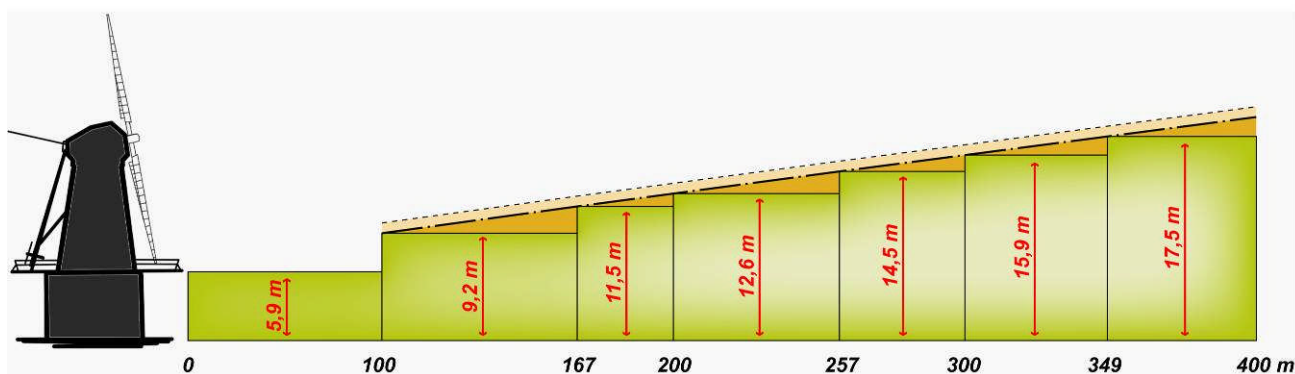


Onderstaand is de afbeelding uit de provinciale beleidsnota “De molenbiotoop Zuid-Holland” weergegeven. Daaronder is een schematische weergave van de regeling in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.



Molenschermszone in stedelijk gebied (provinciale beleidsnota “De molenbiotoop Zuid-Holland”)

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



Regeling molenbiotoop in bestemmingsplan

Gekozen is voor deze regeling, aangezien:

- De regeling niet leidt tot overschrijding van de biotoopformule in de provinciale beleidslijn;
- De regeling meer rechtszekerheid geeft door directe kenbaarheid van de toegestane hoogtes;
- De flexibiliteit blijft, doordat er een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen;
- De regeling leidt tot een bestuurlijke lastenvermindering, omdat minder afwijkingsprocedures zullen moeten worden doorlopen.

## 6.4. Handhaving

### *Algemeen*

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven. Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving.

Een bestemmingsplan is toekomstgericht. Het geeft een beeld van te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van die ontwikkelingen. Het bestemmingsplan geeft richting aan het gemeentelijk beleid. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan voor burger en overheid bindend.

Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- De regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- Regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar / zichtbaar én controleerbaar zijn;
- Het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan zoals hierboven omschreven, heeft geen zin indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Handhaving begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die dit moeten naleven.

Het sluitstuk van een goede basis voor handhaving is voldoende controle van de feitelijke situatie in het bestemmingsplangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan heeft voor het deel van het plangebied waar de bakkerij is gesitueerd, een conserverend karakter. De voorgenomen ontwikkeling van het appartementencomplex betreft een particulier initiatief, waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

De ontwikkelaar heeft een Programma van eisen opgesteld voor de archeologisch opgravingen direct voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. In de exploitatieopzet is met de kosten van deze opgraving rekening gehouden. Vanwege de aanleg van een ondergrondse parkeergarage zal de bodem in het gehele plangebied ontgraven worden. Door de geplande ontgraving zullen de aanwezige archeologische resten geheel verstoord worden. Behoud in situ (= op de plaats zelf) is daardoor niet mogelijk. Door middel van een opgraving worden de archeologische resten veilig gesteld. In de regels is vastgelegd dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning een archeologisch rapport dient te worden overgelegd. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

## **8. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8.1. Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- VROM inspectie Zuid-west;
- Hoogheemraadschap van Rijnland.

Alleen van de provincie Zuid-Holland is een reactie ontvangen. De provincie verzoekt om aanpassing van het plan voor wat betreft de molenbiotop van molen De Arkduif en het aspect archeologie. In het bestemmingsplan is de molenbiotop van molen De Arkduif opgenomen, de molen zelf ligt buiten het plangebied.

Ten aanzien van archeologie vermeldt het voorontwerpbestemmingsplan ten onrechte dat er geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Dit is niet juist. In september 2003 (BAAC – rapport 03.127) en juni 2004 (BAAC – rapport 03184/04.016 5) is er archeologisch (veld)onderzoek uitgevoerd. Tevens heeft RAAP archeologisch adviesbureau voor de locatie waar het appartementencomplex wordt gerealiseerd op 30 juni 2011 een Programma van Eisen voor het uitvoeren van de archeologisch opgraving opgesteld. Binnen een deel van het plangebied is sprake van een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde maar niet van een archeologisch rijksmonument. Wij hebben het plan op dit onderdeel aangepast. Eveneens hebben wij een passage toegevoegd waarin wij aangeven hoe het bestemmingsplan bijdraagt aan het zichtbaar maken van de Limes.

### **8.2. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan zal in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken ter visie gelegd worden.

Te zijner tijd zullen eventuele opmerkingen uit de zienswijzenprocedure hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.