

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Bestemmingsplan Weiweg 1

Toelichting, regels en plankaart

1 februari 2012

Kenmerk 0497-03-T02
Projectnummer 0497-03

Inhoudsopgave

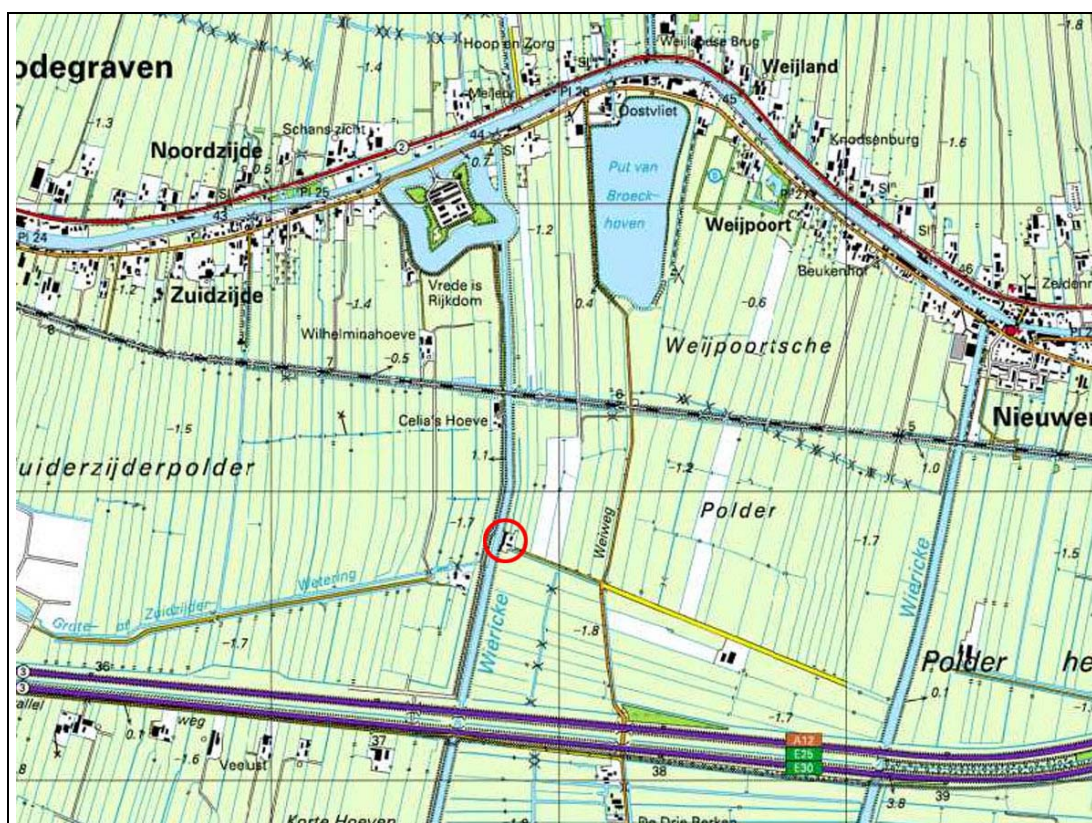
1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	3
	2.1. Geschiedenis	3
	2.2. Identiteit langs de Enkele Wiericke	4
	2.3. Huidige situatie	5
3.	Beleid	6
	3.1. Rijksbeleid	6
	3.2. Provinciaal beleid	11
	3.3. Gemeentelijk beleid	18
4.	Onderzoek	21
	4.1. Bodem	21
	4.2. Geluid	21
	4.2.1. Wegverkeerslawaaï	21
	4.2.2. Railverkeerslawaaï	22
	4.3. Externe veiligheid	23
	4.4. Luchtkwaliteit	24
	4.5. Waterparagraaf	24
	4.6. Flora en fauna	25
	4.7. Archeologie	26
	4.8. Bestaande bedrijvigheid	27
5.	Toekomstige situatie	28
	5.1. Stedenbouwkundige invulling	28
	5.2. Beeldkwaliteit	29
6.	Juridische planbeschrijving	32
	6.1. Bestemmingsplan	32
	6.2. Plansystematiek	32
	6.3. Regels	32
7.	Uitvoerbaarheid	35
	7.1. Economische uitvoerbaarheid	35
	7.2. Zienswijzen	35
	7.3. Vooroverleg	35

1. Inleiding

Door schaalvergroting in de agrarische sector beëindigen agrarische bedrijven hun activiteiten. In dat kader is door de Provincie de ruimte voor ruimte regeling opgesteld, die het mogelijk maakt na sloop van bestaande bedrijfsbebouwing in plaats hiervan woningbouw te realiseren.

Op het perceel Weiweg 1 staat op dit moment een voormalig agrarisch bedrijf met bijgebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse beëindigd. De huidige eigenaren hebben het voornemen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling alle bebouwing te slopen en in plaats hiervan twee vrijstaande woningen te bouwen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan maakt die ontwikkeling wel mogelijk.

Afbeelding 2: Bestaande situatie.



2. Bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

Aan de Oude Rijn tussen Bodegraven en Woerden ligt bij het plaatsje Weijpoort de Wierickerschans. Hier stromen twee boezemvaarten in de Oude Rijn, de Enkele en de Dubbele Wiericke. De schans en de boezemvaarten waren onderdeel van de befaamde Oude Hollandse Waterlinie. In de Tachtigjarige Oorlog zetten de Hollanders voor het eerst strategische belangrijke stukken land onder water als wapen in de strijd tegen de Spanjaarden. Door het grote succes werd besloten in het westen van Holland een waterlinie te bouwen tegen mogelijke aanvallers. De Oude Hollandse Waterlinie liep van Gorinchem in het zuiden via Bodegraven naar Muiden aan de Zuiderzee. Daartussen lag een strook land die onder water kon worden gezet als vreemde troepen voor de poort van Holland stonden. De waterlinie was het smalst tussen de Enkele en de Dubbele Wiericke en heeft hier een breedte van anderhalve kilometer. Willem III besloot de Waterlinie te moderniseren. Het fort bij de plaats, waar de Enkele Wiericke in de Oude Rijn stroomt, liet hij versterken. Na nog enkele verbouwingen kreeg de Wierickerschans in 1698 zijn huidige vorm met de brede en vierkant gracht. Verder liet Willem III de kade langs de Enkele Wiericke verhogen. Vandaar dat de dijk Prinsendijk wordt genoemd. De Enkele en Dubbele Wiericke vervulden niet alleen een rol in de Hollandse Waterlinie, maar waren natuurlijk vooral voor de afwatering bedoeld. Langs de oevers bevinden zich jaagpaden die in de 16e eeuw in de tijd van de trekvaart zijn ontstaan.

De kavel aan Weiweg 1 ligt aan de rand van de Weijpoortsche Polder tegen de dijk van de Enkele Wiericke. Het perceel is gesitueerd aan het eind van een doodlopende zijweg vanaf de Weiweg: de Endelkade. Endel is een oud woord voor eind. Het was de kade aan het einde van de polder Lange Ruige Weide, waar de verkavelingsrichting van de smalle percelen oost-west gericht is. Aan de noordzijde van de Endelkade ligt een zogenaamde cope-verkaveling, waarvoor de oeverwal ten westen van Nieuwerbrug als ontginningsbasis heeft gediend. De smalle percelen liggen hier in de noord-zuidrichting.

In de directe nabijheid van deze locatie is van oudsher al bebouwing aanwezig. Op de oostelijke oever van de Enkele Wiericke, bij de Endelkade, de noordelijke grens van het Utrechtse gerecht Lange Ruige Weide, stond in de 18e eeuw een huisje, dat bekend stond als de Kleine Kievitsheuvel en dat bewoond werd door een bakker. Op de andere oever van de Enkele Wiericke, op Hollands grondgebied, stond een tweede huis, wat groter dan het hiervoor genoemde, de Grote Kievitsheuvel genaamd. Het waren afgelegen huisjes met een bijzondere reputatie: ze stonden bekend als sluykhuizen, oorden van smokkelarij. Regelmatig werden er goederen vanuit de Kleine Kievitsheuvel via de Enkele Wiericke naar de Grote Kievitsheuvel getransporteerd, goederen die in Holland niet geregistreerd werden en waarover dus geen accijns werd betaald. Hoe de particuliere pachters van de accijnzen voor 1748 de smokkel hier bestreden is niet bekend, maar na de invoering van de nieuwe accijnsheffing door de gewestelijke overheid per 1 januari 1750 was dit smokkeloord een van de eerste plaatsen, waar maatregelen werden getroffen tegen de smokkelarij.

2.2. Identiteit langs de Enkele Wiericke

Percelen langs de Enkele Wiericke

De Enkele Wiericke is een doorgaande waterlijn in het landschap. Om de bebouwing op het perceel op een cultuurhistorisch en landschappelijk verantwoorde manier in te passen is een stedenbouwkundige analyse gemaakt van percelen langs de Enkele Wiericke. Langs de boezem liggen zowel aan de zijde van de Prinsendijk als aan de zijde van Lange Weide enkele percelen met woningen. De bebouwing langs de Hollandsche IJssel en de Oude Rijn zijn onderdeel van een bebouwingslint langs de desbetreffende rivier. De percelen die in de polders bevinden, liggen als eilanden in het landschap. Erfbeplanting met bomen als *Alnus* (els) en *Fraxinus* (es) zorgen voor beschutting en massa in het landschap. De erfbeplanting aan de randen van het perceel vormen een scheiding tussen de weilanden en het erf. De indeling van een erf is per perceel specifiek. Desondanks zijn er een aantal overeenkomsten te vinden in de ruimtelijke opbouw van de percelen.

Door de agrarische bebouwing te vervangen kunnen de nieuwe gebouwen anders op het perceel gesitueerd worden. Vervangen van de oude gebouwen geeft de mogelijkheid om de EHS meer ruimte te geven langs de dijk. Tevens wordt de ruimtelijke opbouw van het perceel zo vormgegeven dat de identiteit van de landschappelijke structuur wordt versterkt.

Situering van de bouwmassa's

De toekomstige percelen van zowel de compensatiewoning als de herbouwde bestaande boerderij bestaan uit een cluster van gebouwen, waarbij het woonhuis een representatieve functie heeft.

Bouwmassa

De gebouwen vormen samen een cluster om een gemeenschappelijk erf. De hoofdmassa's zijn rechthoekig met een zadeldak. Deze rechthoekige vorm wordt niet aangetast, doordat deze geen beeldbepalende uitbouwen hebben. De hoofdvolumes worden gevormd door de woningen. De bijgebouwen zijn de garages, schuren, etc. Deze staan in de 'schaduw' van de woning en hebben ook een rechthoekige vorm, welke kleiner van maat is. De bijgebouwen zijn niet geschakeld met de hoofdmassa's. De bijgebouwen staan met een minimale maat van drie meter verwijderd van de hoofdvolume. De garages kunnen met elkaar gekoppeld worden, waarbij de rechthoekige vorm gewaarborgd blijft. De voorkanten en de achterkanten zijn de korte zijden van het gebouw. De rechthoekige bouwvolumes staan parallel aan de richting van de Enkele Wiericke. Hierdoor is vanuit de woning zicht over het polderlandschap en aan de achterkant bevindt zich de hoge dijk van de Wiericke.

Vorm van het dak

De boerderijen langs de Oude Rijn, Hollandse IJssel en Wiericke kenmerkt zich door de zadeldaken en rechthoekige bouwmassa's. De zadeldaken van de boerderijen en bijgebouwen hebben dezelfde richting, waardoor een eenheid op het perceel ontstaat. De gebouwen worden niet aan elkaar gebouwd, maar los op de percelen geplaatst.

Richtingen van de kappen

De zadeldaken hebben een brede overstek en staan parallel aan de boezem. De gebouwen op het perceel hebben allemaal dezelfde kapvorm en nokrichting. Dit geldt zowel voor de hoofdgebouwen als voor de bijgebouwen.

Uitstraling erf

De randen van de percelen worden aangeplant met bomen en struiken (gebiedseigen beplanting). De erfbeplanting kenmerkt zich door een dichte beplanting aan de achterzijde en een transparante beplanting aan de voorzijde met solitaire bomen. De ontsluiting van het perceel bestaat uit een oprit die uitkomt op een gemeenschappelijk erf. De gebouwen zijn rond dit gemeenschappelijk erf gesitueerd. Vanaf dit erf en vanaf de randen van de percelen zijn vele uitzichten over het polderlandschap.

Erfbeplanting en inrichting

De inrichting versterkt de mogelijke voor- en achterzijde van het perceel. De achterzijde van het perceel bevat een stevige groenzone. De voorzijde heeft een transparante wand met solitaire bomen. Door deze duidelijke beplanting ontstaat een afscheiding tussen het weidse polderlandschap en het perceel met de bebouwing. Een gemeenschappelijk erf is de ontsluiting van de woningen, waarbij hagen de afscheiding vormen tussen de particuliere eigendommen en de collectieve plekken.

2.3. Huidige situatie

Het perceel Weiweg 1 ligt midden in het poldergebied, tussen de Rijksweg A12 en de spoorlijnverbinding Leiden-Utrecht in een gebied met een overwegend agrarische functie.

Op het perceel, dat gesitueerd langs de Enkele Wiericke, staat momenteel een woning en een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De Enkele Wiericke is een boezemwatergang. Deze boezem vormt een belangrijke landschappelijke ader, die de Oude Rijn met de Hollandse IJssel verbindt. De Prinsendijk werd en wordt gebruikt als wandelroute om van de ene zijde naar de andere te komen. In deze tijd is de dijk vooral een wandelroute voor natuurliefhebbers die de auto bij de Wiericke Schans kunnen parkeren. Vanaf dit punt kan men langs de Enkele Wiericke wandelen. Ook vanaf de Hollandse IJssel en de Kippenkade komen wandelroutes uit op de Prinsendijk.

3. **Beleid**

3.1. **Rijksbeleid**

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

- **Nationale landschappen**

In de nota heeft het rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan is het Groene Hart. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor nationale landschappen (twintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven op een kaart in de Nota Ruimte. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands-Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent volgens de Nota als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

Bebouwing in het kader van de ruimte voor ruimte regeling is echter niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd).

Het plangebied ligt binnen het Belvédèregebied Nieuwkoop-Harmelen. Dit gebied wordt gekarakteriseerd door het typisch Hollands-Utrechts cope-ontginningslandschap. Kenmerkend voor de cope-ontginning is de parcelering in lange rechte blokken, begrensd door zij- en achterkaden, afwateringsweteringen en sloten volgens vaste lengte- en breedtemaat. De Oude Rijn en zijn oeverwallen vormden van de Prehistorie tot ver in de Middeleeuwen te land en te water een van de weinige verbindingen tussen de hoge pleistocene gebieden van Midden-Nederland en het kustgebied. In de Romeinse tijd volgt de grens van het Romeinse Rijk de Oude Rijn. Versterkingen lagen in dit gebied in Woerden en Zwammerdam, mogelijk ook in Bodegraven. De oeverwallen van de Oude Rijn en haar zijriviertjes zijn dan ook belangrijke structuren waar nederzettingen, resten van exploitatie en infrastructuur (kunnen) voorkomen. De belangrijkste fysieke dragers van dit Belvédèregebied zijn

- de zeer grote openheid van het landschap ten opzichte van de dichte lintbebouwing;

- de hoofdstructuur van de cope-ontginningen, dat wil zeggen de ontginningsassen, de boerderij- en dorpslinten, de perceelrichtingen en -vormen en het verschil tussen voor- en achterkant van de ontginning,
- de karakteristieke elementen en kenmerken als weteringen, boezemgebieden, landscheidingskaden, tiendwegen, strokenverkaveling, gerende en knikkende percelen, (huis)terpjes en eendenkooien en smalle polderwegen omzoomd door knotwilgen,

De in de Nota genoemde 'inventarisatie van de beleidskansen' en de 'voorgestelde beleidsstrategie' gaan niet in op toepassing van ruimte-voor-ruimte regeling. Uiteraard is de ligging in een Belvédèregebied wel een uitgangspunt om zorgvuldig met een dergelijke invulling om te gaan. De ontwikkeling tast de hiervoor genoemde uitgangspunten niet aan.

Natuurbeleid - Ecologische hoofdstructuur

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn.

Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt binnen de EHS. Binnen de EHS kunnen alleen nieuwe vormen van ruimte- en bodemgebruik een plaats vinden die de functie van de EHS ondersteunen en zo mogelijk versterken. Een beoordeling daarvan is uiteraard afhankelijk van de aard van het gebruik en de plaats binnen de EHS. De gehele EHS is daartoe planologisch beschermd door middel van het 'nee, tenzij' regime uit de Nota Ruimte. Dit houdt in dat ingrepen die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS aantasten niet zijn toegestaan, tenzij er redenen zijn van groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn.

De Enkele Wiericke en de oevers daarvan maken deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De bouw van één extra woning, die wordt gebouwd in plaats van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is geen ingreep die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS aantast.

Natuurbeleid - Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur

In de "Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur" (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw, NBL-21) wordt het beleid voor de komende tien jaar geschetst. Deze nota draagt bij aan een meer samenhangend natuurbeleid en vervangt vier groene nota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch plan van aanpak biodiversiteit). Verder biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in onder meer landbouw, visserij, toerisme en water.

Natuurbeleid - Flora- en faunawet

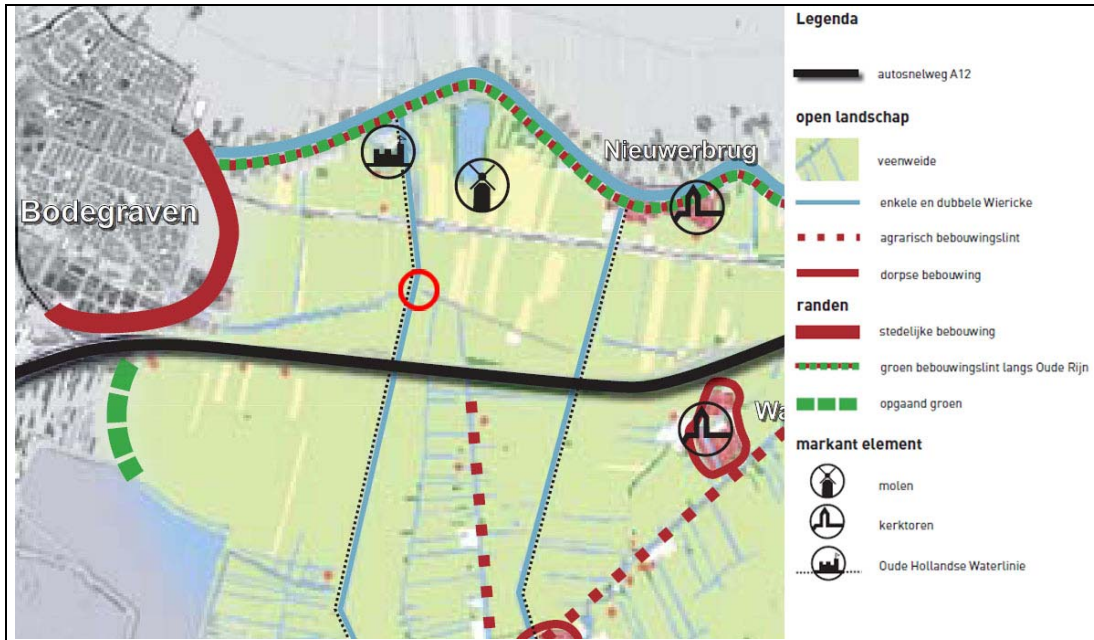
De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. In paragraaf 4.6 zijn de relevante onderzoeksresultaten met betrekking tot de Flora- en faunawet samengevat.

Structuurvisie voor de Snelwegomgeving

Op 10 oktober 2008 heeft de ministerraad ingestemd met de structuurvisie voor de Snelwegomgeving 'Zicht op mooi Nederland'. Met deze visie wil het Rijk samen met de provincies de bebouwde en onbebouwde omgeving van snelwegen verbeteren en de waardering voor ons landschap vergroten. In dat kader zijn negen Nationale Snelwegpanorama's aangewezen. Dit zijn open gebieden met unieke landschappelijke kwaliteiten die bijzonder kwetsbaar zijn voor verrommeling. De panorama's bieden stuk voor stuk zicht op prachtige landschappen die herkenbaar zijn als typisch Nederlands.

Een daarvan is het snelwegpanorama Wiericke langs de A12 in het Nationaal Landschap Groene Hart, tussen de kernen Bodegraven en Woerden. Het snelwegpanorama biedt zicht vanaf beide zijden van de deels verhoogde snelweg A12 op open veenweidelandschap met kernen en transparante bebouwingslinten, de watergangen van de Enkele en Dubbele Wiericke en de lommerrijke zone langs de rivier de Oude Rijn. Het snelwegpanorama vormt een landschappelijke en ecologische schakel tussen de open veenweiden ten zuiden en ten noorden van de A12 en de Oude Rijnzone in het Groene Hart, die gestalte moet krijgen via de zogenoemde 'Groene Ruggengraat' (Natte As). In het bijzonder gaat het om de open veenweiden met strokenverkeveling van onder meer de Weijpoortsche Polder en de kernen Bodegraven en Nieuwerbrug.

Afbeelding 3: Snelwegpanorama Wiericke.



De gebiedskwaliteiten van dit snelwegpanorama zijn:

- karakteristiek open veenweidelandschap met een herkenbare landschappelijke en cultuurhistorische structuur bestaande uit smalle langgerekte graslandpercelen afgewisseld door sloten (slagenlandschap), onder meer in de Weijpoortsche Polder;
- de Enkele en Dubbele Wiericke als opvallende parallelle watergangen (boezemwateren) tussen dijken, van cultuurhistorische betekenis (Oude Hollandse Waterlinie);
- de oeverwal van de Oude Rijn met bebouwing en beplanting als verdichte zone, drager van de occupatie, in contrast met het open landschap; dorpen en kernen met herkenbare 'landmarks' zoals kerktorens van Nieuwerbrug;
- de Wierickeschans en de windmolen bij Weijpoort als herkenbare, cultuurhistorisch belangwekkende, markante elementen in het landschap;
- de landbouw, in het bijzonder de melkveehouderij, als belangrijke drager en beheerder van het weidelandschap en van betekenis voor recreatief medegebruik en voor natuur, in het bijzonder de weidevogels.

Het beleid voor de nationale snelwegpanorama's is consistent met het beleid voor de nationale landschappen waarbinnen deze liggen. Dit betekent dat ontwikkelingen binnen nationale snelwegpanorama's mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven of worden ontwikkeld en mits de zichtbaarheid en herkenbaarheid hiervan vanaf de snelweg worden behouden of versterkt. Bebouwing in een snelwegpanorama is onder voorwaarde mogelijk, maar bebouwing met een significant negatief effect op de kernkwaliteiten of de herkenbaarheid hiervan niet.

De onderhavige locatie ligt op ongeveer 600 meter vanaf de A12. Op dit moment is op het perceel een aantal landbouwschuren aanwezig, die zal worden vervangen door twee vrijstaande woningen, die bovendien door een gebiedseigen beplanting landschappelijk worden ingepast. Landschappelijk is er daardoor sprake van een verbetering. Vanaf de snelweg zal de verandering op het perceel nauwelijks kunnen worden ervaren (zichtbaarheid), omdat er in relatie tot de weidsheid van het omliggende landschap sprake is van een kleinschalige ontwikkeling. Ook de zichtbaarheid van de Wierickerschans, de put van Broekhoven, de Oude Rijn en de molen, die in de huidige situatie vanaf de A12 niet zichtbaar danwel niet of weinig 'beleefbaar' zijn, zal niet worden aangetast.

Nationaal Waterplan (2009)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

Watertoets

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

3.2. Provinciaal beleid

Nota Ruimte voor ruimte (2003/2005)

De Nota 'Ruimte voor Ruimte' (Provinciale Staten, van 19 september 2003) is geactualiseerd in 2005 en beoogt de sloop van voormalige agrarische, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of verspreid glas buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw te bevorderen. Deze bouwwerken beperken de gewenste landschappelijke kwaliteit in het landelijke gebied. In ruil

voor het slopen van de bedrijfsgebouwen mogen vervolgens op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd.

In de regeling¹ staat beschreven in welke situaties en onder welke randvoorwaarden de provincie medewerking verleent aan de toepassing van Ruimte voor Ruimte. Belangrijk uitgangspunt van de regeling is de mogelijkheid provinciale planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van de woningen in of aansluitend aan een woonkern. Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk een of meer vervangende woningen toe te staan op een bouwperceel waarop een bepaald minimum aan opstallen is gesloopt.

In het kader van 'Ruimte voor Ruimte' mogen ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen (verspreid liggende kassen buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw, met uitzondering van 'papieren glas'), onder voorwaarden één of meer burgerwoningen worden gebouwd, in afwijking van de bepaling in de nota 'Regels voor Ruimte' dat niet-agrarische nieuwbouw in het buitengebied dient te worden geweerd. Compensatie kan zowel ter plekke als elders. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan; beeldkwaliteit is een belangrijk aandachtspunt;
- voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kassen kan een woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie;
- de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning;
- indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1000 m² kassen te worden gesloopt;
- voor de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning gelden in kwetsbaar agrarisch gebied (agrarische gebied plus of agrarisch gebied met bijzondere natuur- en/of landschapswaarden) beperkingen op grond van het provinciaal beleid; in het overige landelijk gebied gelden eventueel beperkingen op grond van het gemeentelijk beleid, waarbij als ondergrens geldt een percentage geldt van "ontstening" van per saldo 90% danwel "ontglazing" van per saldo 98%; de inhoudsmaat wordt bepaald door een glijdende schaal, dat wil zeggen dat indien meer dan 1000 m² (steen) respectievelijk 5000 m² (glas) wordt gesloopt, de woning evenredig groter mag zijn;
- uitgangspunt is de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel;
- bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient te worden aangetoond dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld;
- karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;

¹ De regeling is tevens overgenomen in de Nota 'Regels voor Ruimte, Nota Planbeoordeling 2005' (versie bijgewerkt tot 1 januari 2007). Deze nota vormt samen met het streekplan het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

- de regeling is van toepassing op gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd. Indien sprake is van sloop van glas wordt planologisch-juridische medewerking slechts verleend in het kader van de herziening van een bestemmingsplan (geen procedure ex artikel 19 WRO), zodat oude bouwmogelijkheden niet opnieuw benut kunnen worden;
- bij gebiedsgerichte toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' is een gebiedsspecifieke regeling (maatwerk) mogelijk, op basis van een structuurplan of -visie.

De Ruimte voor ruimte regeling geeft mogelijkheden om de regeling op maatwerkniveau toe te passen, mits de uitgangspunten van de regeling in stand blijven (sloop voormalige bedrijfsbebouwing, kwaliteit terugbrengen in het gebied en meer openheid in het gebied). In dit geval wordt de regeling toegepast om ter plaatse bebouwing te slopen. Omdat dit voor wat betreft de oppervlakte niet voldoende zal initiatiefnemer elders voormalige agrarische bebouwing aankopen die eveneens zal worden gesloopt.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van deze ruimte-voor-ruimte regeling. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op twee percelen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Op het perceel Weiweg 1 zal 822 m² worden gesloopt. Omdat dit voor wat betreft de oppervlakte niet voldoende is, heeft de initiatiefnemer elders, te weten aan de Weijland 30, voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aangekocht en inmiddels laten slopen (1.254 m²). Aangezien de totale omvang van gesloopte en te slopen bouwwerken, meer dan 2.000 m² bedraagt, mogen twee compensatiewoningen worden gebouwd. De twee compensatiewoningen zouden aanvankelijk gebouwd worden op het perceel Weiweg 1. Omdat de locatie in een snelwegpanorama ligt, is besloten ter plaatse maar één compensatiewoning te bouwen. De andere woning zal elders in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk worden gerealiseerd.

Zowel de provincie Zuid-Holland (12 mei 2009, PZH-09-347999) als het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Bodegraven (11 juni 2009, kenmerk VROM/UIT/09-01539) hebben inmiddels per brief ingestemd met de voorgestelde ontwikkeling en de toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' (de brieven van provincie en gemeente zijn als bijlage aan dit rapport toegevoegd).

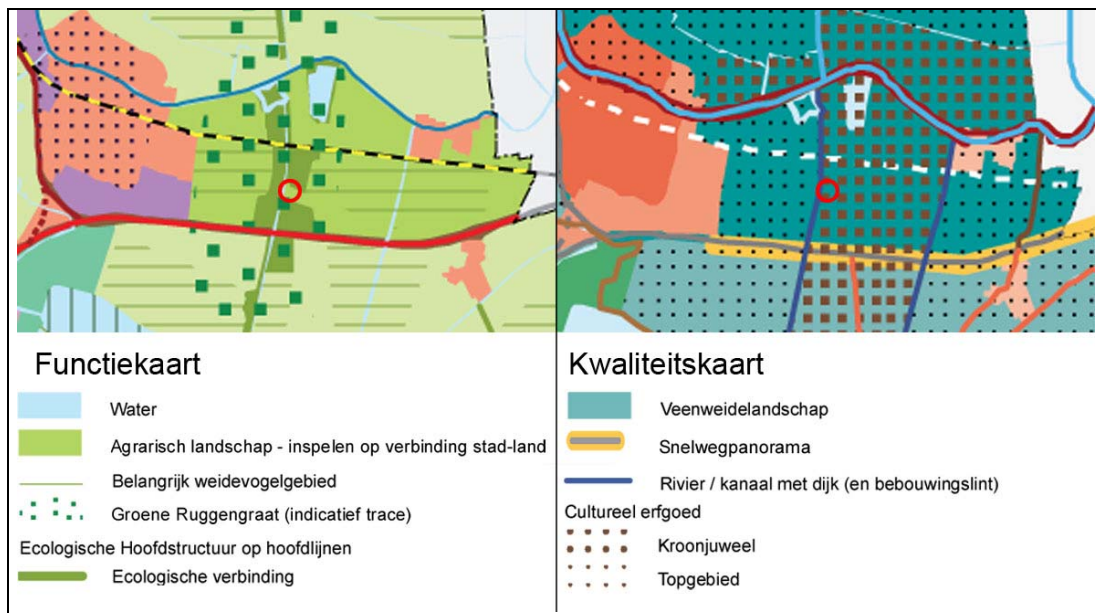
Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

De provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", met de ondertitel "Ontwikkelen met schaarse ruimte" is op 2 juli 2010 door provinciale staten vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in

een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De structuurvisie heeft twee kaarten waarop de ruimtelijke weergave van doelstellingen en ambities zijn aangegeven: de functiekaart en kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Locatie, omvang en begrenzing staan erop. Kortom, wat komt waar. De kaart stuurt in samenhang met de tekst. Daarbij gaat het zowel om ordening als ontwikkeling. De kwaliteitskaart stuurt op het 'waar en welke'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Op de functiekaart zijn de functies weergegeven. Op de kwaliteitskaart worden de kernkwaliteiten benoemd, vastgelegd en meegegeven bij toekomstige ontwikkelingen.

Afbeelding 4: Fragment functiekaart en kwaliteitskaart.



Om de provinciale belangen veilig te stellen of te ontwikkelen, zijn in deze uitvoeringsstrategie drie sporen te onderscheiden: ordenen, ontwikkelen en onderzoeken/ agenderen. Deze drie sporen zijn met elkaar verbonden. Ordenen vindt plaats door beleidskaders vooraf duidelijk te formuleren. Hiervoor gelden drie leidende principes, namelijk de lagenbenadering, de bebouwingscontouren en de SER-ladder. Deze principes zijn in regelgeving (verordening) vastgelegd. Ontwikkelen vindt plaats wanneer de beleidsopgaven globaal in beeld zijn. De provincie maakt voor belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen bestuurlijke afspraken met de partners en in onder-

ling overleg worden rollen en verantwoordelijkheden bepaald. Uitgangspunt is 'lokaal wat kan'. In het laatste spoor, onderzoeken/agenderen, staat het gezamenlijk in beeld brengen centraal.

Beschikbare kennis wordt gebruikt om de beleidsopgaven te formuleren en een strategie te bepalen.

Op de functiekaart ligt de planlocatie op de grens van 'Agrarisch landschap – inspelen op verbinding stad-land' en 'Ecologische verbinding'. Daarnaast maakt de locatie onderdeel uit van de 'Groene Ruggengraat'. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Op de kwaliteitskaart heeft de planlocatie de aanduiding 'veenweidelandschap' en is het gebied aangegeven als 'Kroonjuweel'. De A12 langs het plangebied heeft de aanduiding 'Snelwegpanorama'.

In de provincie zijn 16 gebieden benoemd als topgebied cultureel erfgoed. Dit zijn gebieden of structuren met een gave cultuurhistorische samenhang, met betrekking tot archeologie, landschapshistorie en nederzettingen. De bescherming in topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter, door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Binnen de topgebieden is een beperkt aantal gebieden of elementen benoemd tot kroonjuwelen. Kroonjuwelen zijn gebieden met een zeer gave, kwetsbare cultuurhistorische samenhang, die door hun unieke karakter bepalend zijn voor de identiteit van een plek. Voor deze kroonjuwelen is de bescherming gericht op behoud van de uitzonderlijke kwaliteit. Vanwege het unieke karakter kunnen de kroonjuwelen ook een toeristische waarde hebben. Ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met het cultuurhistorisch belang zijn in principe niet mogelijk. Het plangebied ligt binnen het Kroonjuweel 'Oude Hollandse Waterlinie; Wierickeschans en Weteringen'. Deze algemene richtlijnen zijn gebiedsspecifiek uitgewerkt in de regioprofielen cultuurhistorie, waarin tevens de cultuurhistorische waarden zijn beschreven. Voor gebiedsspecifieke toepassing wordt derhalve verwezen naar deze regioprofielen (zie afbeelding 5).

De Weiweg ligt bovendien in het Nationaal Landschap Groene Hart in het deelgebied Gouwe Wiericke. Gouwe Wiericke bestaat uit veenweidelandschap met een markante droogmakerij (Middelburg-Tempelpolder) en plassen- en moerassenlandschap. Water komt in verschillende vormen en functies in deze landschappen voor en vormt een belangrijke kwaliteit en uitgangspunt bij veranderingen (verdedigingswerk, kanaal, rivier, plassen, sloten).

De opgaven die hier een rol spelen zijn onder meer het afremmen bodemdaling en de realisatie van de Groene Ruggengraat. De Groene Ruggengraat is het Randstad Urgent- en Groene Hart icoonproject. Het gaat om een op natte natuur gerichte inrichting die in andere gebiedsfuncties zoals waterhuishouding, landbouw, recreatie en landschap wordt ontwikkeld. Met de aanleg van de Groene Ruggengraat wordt een robuuste ecologische verbinding van nationaal belang gerealiseerd van de Zeeuwse delta tot het Lauwersmeergebied.

Afbeelding 5: Regioprofiel Reeuijksche Plassen / Oude Hollandse Waterlinie.

In het Ontwerp Regioprofiel Reeuijksche Plassen / Oude Hollandse Waterlinie (Gedeputeerde staten, 22 september 2009) is aangegeven dat het gebied een belangrijke functie heeft, omdat het vrijwel enige, corridor tussen de noordelijke en zuidelijke kerngebieden van het Groene Hart is. Het gebied is opgebouwd uit drie ruimtelijke eenheden met elk een eigen ruimtelijke karakteristiek:

- De veenaafgravingsplassen bij Reeuijk en Sluipwijk en de polders Stein en Oukoop;
- De polder Lange Weide tussen de boezemvaarten Enkele en Dubbele Wiericke;
- Het open veenweidelandschap ter weerszijden van het dorp Waarder.

Verder is het veenweidekarakter kenmerkend. Het gebied maakt onderdeel uit van het Hollands-Utrechts veenweidegebied, zichtbaar in de cope-verkavelingen en karakteristieke elementen als tiendwegen, kades, weteringen, petgaten en geriefbosjes. De poldergrenzen van de Middeleeuwse cope-ontginningen zijn herkenbaar als bij de verving gespaard gebleven (begroeide) kades om de rechthoekige plassen. Het gebied bestaat uit in maat, begrenzing (bestaande kades en weteringen) en verkaveling herkenbare en gave ruimtelijke ontginningseenheden (de verschillende veenweidepolders). Het is een waterrijk gebied. Water komt in verschillende vormen en functies in het landschap voor (verdedigingswerk, kanaal, rivier, plassen, sloten). De Enkele en Dubbele Wiericke, zijn belangrijke waterhuishoudkundige structuren en markante onderdelen van de Oude Hollandse Waterlinie. Het is een van de weinige plekken waar de Oude Hollandse Waterlinie als structuur te herkennen is. De Enkele en Dubbele Wiericke maken deel uit van het snelwegpanorama Wiericke. Fort Wierickerschans, het enige overgebleven gave verdedigingswerk van de Oude Hollandse Waterlinie. De Weipoortsche molen (1674) bij Weipoort is een van de twee resterende windmolens.

Los van de gebruikelijke transformatiedruk (functieverandering, verdichting van de bebouwing), spelen in het topgebied Reeuijksche Plassen / Oude Hollandse Waterlinie onder meer de volgende initiatieven:

- **Veenweideconvenant Gouwe-Wiericke: bodem, water, landbouw, natuur en landschap**
Het topgebied maakt onderdeel uit van regio Gouwe-Wiericke. Naast behoud en herstel van de kernkwaliteiten, richt de ontwikkelopgave zich hier met name op de landbouw. De grondgebonden veehouderij is een van de dragers van het landschap. Een groot deel van de landbouw heeft te maken met verzilting en bodemdaling. In een Veenweideconvenant is de gezamenlijke koers van alle betrokken partijen in Gouwe-Wiericke vastgelegd. Daarmee wordt een klimaatbestendige en duurzame toekomst voor het gebied uitgestippeld. Onderdelen van die gezamenlijke koers zijn: tegengaan van bodemdaling, goed waterbeheer, toekomst voor de landbouw, aanleg van aaneengesloten natuurgebieden (onder andere Groene Ruggengraat), behoud van het typische veenweidelandschap en verbetering van de recreatiemogelijkheden. In dit gebiedsproces wordt op regionale schaal naar oplossingen gezocht.
- **Venster Woerden-Bodegraven**
Het Venster Woerden-Bodegraven is een van de weinige plekken waar nog een visueel open verbinding van redelijk formaat bestaat tussen de zuidelijke en noordelijke grote open ruimten in het Groene Hart. De opgave voor het project is behoud en versterking van de kwaliteiten van het Venster: de openheid van het veenweidelandschap (inclusief het zichtpanorama vanaf de snelweg A12 en de spoorlijn) en de lommerrijke lintbebouwing langs de Oude Rijn.

In het regioprofiel maakt het plangebied aan de Weiweg onderdeel uit van het Kroonjuweel Polder Lange Weide. Dit is een ruimtelijke eenheid met een zeer gave, zeldzame en kwetsbare cultuurhistorische samenhang in tijd en ruimte. De Enkele en Dubbele Wiericke en hun kades zijn prominente noord-zuid lopende lijnen in het landschap. Deze boezemvaarten waren van belang voor de waterhuishouding en onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie (afleesbaar aan de aanwezigheid van Fort Wierickerschans en de door Willem III opgehoogde Prinsendijk). Het is een van de weinige plekken waar de Oude Hollandse Waterlinie als structuur te herkennen is. De historische gelaagdheid is groot: de verkaveling is Middeleeuws, de vaarten zijn gegraven in de veertiende eeuw en de verdedigingswerken van weer later datum. Als ruimtelijke eenheid is het gebied uitermate herkenbaar: als structuur fungeert het als verbindingzone tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het Groene Hart.

De richtlijn *behoud van uitzonderlijke kwaliteit* betekent voor dit gebied het:

- behouden en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen binnen deze ruimtelijke eenheid: boezemvaarten met kades, bebouwingslint Langeweide, Middeleeuws verkavelingspatroon, Fort Wierickerschans, Oukoopse wipmolen;
- openhouden van de inundatiezone tussen de beide Wierickes;
- behouden van het profiel en de hoogte van de kades.

De Groene Ruggengraat heeft meer dan alleen een ecologische functie. Zij draagt ook bij aan versterking van de landschappelijke diversiteit en cultuurhistorische identiteit, duurzaam waterbeheer en mogelijkheden voor recreatief gebruik. De precieze invulling van de Groene Ruggengraat is afhankelijk van de natuurdoelstellingen, de mogelijkheden van duurzaam waterbeheer (waterkwantiteit en –kwaliteit) en de kernkwaliteiten van het gebied waar de Groene Ruggengraat doorheen loopt. De aanduiding op de functiekaart is dan ook indicatief. Voor Gouwe-Wiericke dient deze nog in een gebiedsprocessen te worden begrensd.

Rust en stilte zijn een belangrijk goed in de Groene Ruggengraat. De realisering van de Groene Ruggengraat moet voor 2018 zijn afgerond en daarmee een belangrijke impuls geven aan de natuurfunctie (Ecologische Hoofdstructuur) en bodemdaling in de natte veenweidegebieden tegengaan.

De bouw van twee woningen op een plek waar agrarische bedrijfsbebouwing was gesitueerd is niet als strijdig met het cultuurhistorisch belang van het Kroonjuweel aan te merken en zal evenmin een negatieve invloed hebben op de Groene Ruggengraat.

Provinciale Verordening Ruimte

De Provinciale Verordening Ruimte die eveneens op 2 juli 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld bevat regels omtrent de inrichting van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de provinciale verordening zijn met name zaken vastgelegd 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.

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door de op bij de verordening behorende kaart 1 aangegeven 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 de al vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De locatie ligt buiten de bebouwingscontour en is aangegeven met de aanduiding 'overig gebied'.

Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor de gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een "nee, tenzij" beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk.

In dit geval is geen sprake van nieuwvestiging of uitbreiding, maar van vervangende nieuwbouw in het kader van ruimte-voor-ruimte. Het bebouwingsareaal ter plaatse neemt hierdoor af.

Daarnaast ligt de locatie in de Groene Ruggengraat. De Groene Ruggengraat is een deel van de EHS dat nog niet is begrensd. Zodra de ligging van de Groene Ruggengraat voldoende concreet bekend is zal deze aan de EHS worden toegevoegd. Zoals al eerder opgemerkt (zie paragraaf 3.1 onder het kopje 'Natuurbeleid - Ecologische hoofdstructuur' is de bouw van één extra woning, die wordt gebouwd in plaats van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geen ingreep die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS aantast.

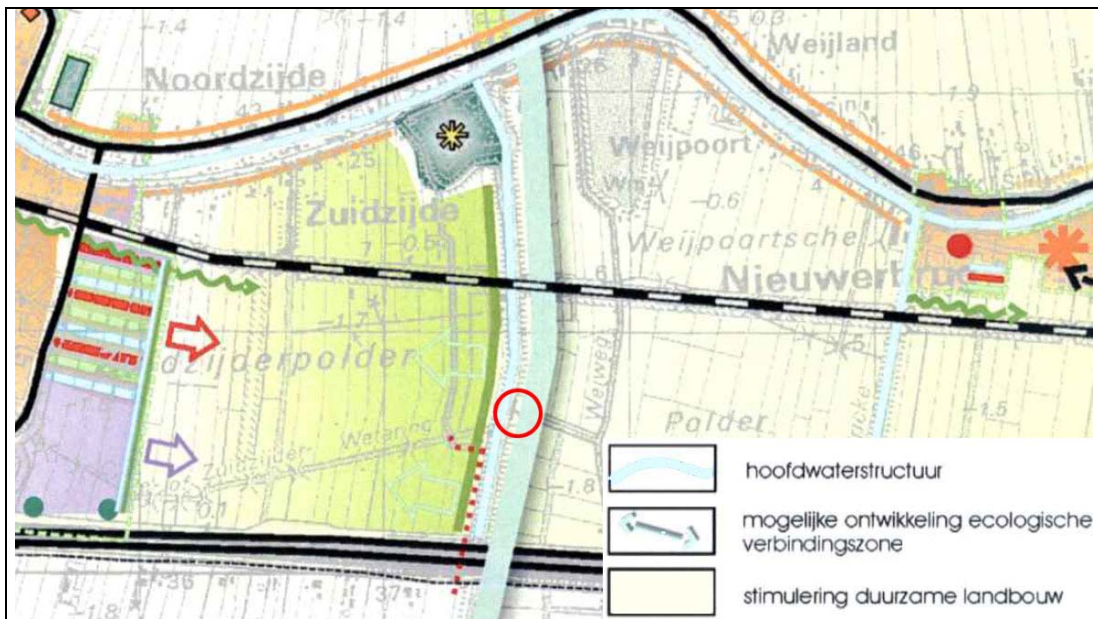
De Enkele Wiericke is aangewezen als 'ecologische verbindingszone' en de dijken daarvan hebben een functie als 'regionale waterkering'.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie "Vitaliteit op een Knooppunt" geeft de ambities en beleidsuitgangspunten weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de voormalige gemeente Bodegraven tot 2015. Deze structuurvisie is vastgesteld op 29 januari 2004.

Afbeelding 6: Kaartfragment structuurvisie.



Het open slagenlandschap is kenmerkend voor het landelijk gebied van Bodegraven. Langs de Meije de Oude Rijn en Oud-Bodegraven vestigden zich de eerste bewoners om van daaruit het land te ontginnen en te bewerken. De vele tochten, sloten, kades, dijken, wipmolen en bebouwingslinten herinneren daar nog aan. Daarnaast maakten de polders tussen de Meije en de Oude Rijn en het gebied tussen de Enkele en de Dubbele Wiericke deel uit van Oude Hollandse Waterlinie, een verdedigingswerk uit de 16e eeuw. Bodegraven heeft daarmee een aantal belangrijke Groene Hartelementen in huis en wil die graag in de toekomst behouden en ze moge-

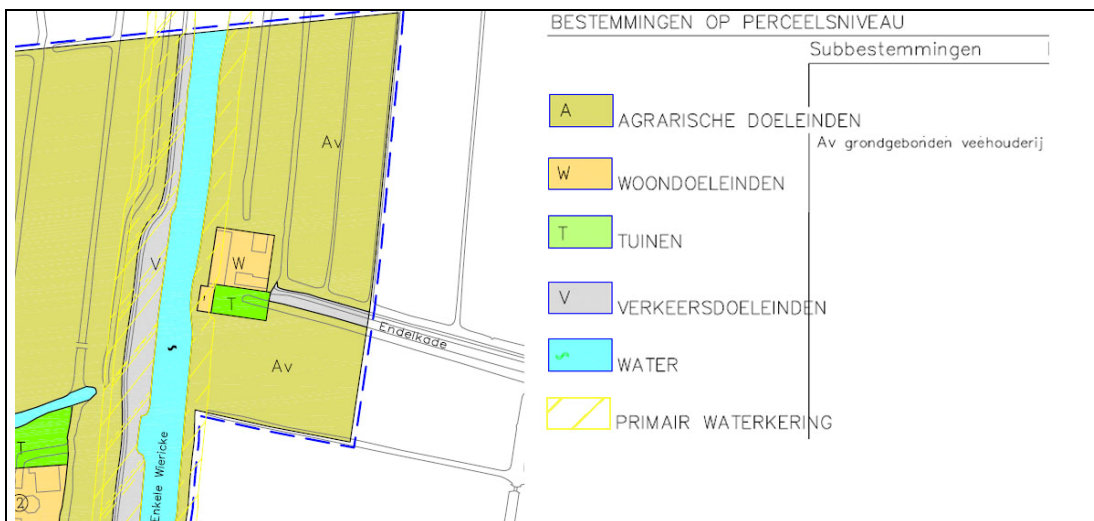
lijk versterken. Het beleid is om de kenmerkende openheid, het cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap en de identiteit van de linten te behouden. Dat kan alleen als de grondgebonden veehouderij de overheersende grondgebruiker blijft. Er vindt onderzoek plaats en overleg met diverse partijen omtrent de mogelijkheden van natuurontwikkeling in het kader van de EHS

De trend dat het aantal agrarische bedrijven afneemt zal zich naar verwachting in de toekomst voortzetten. De resterende bedrijven zullen daardoor kunnen uitbreiden. Dit zal enerzijds gepaard gaan met nieuwe of te moderniseren bedrijfsgebouwen. Anderzijds zal om verpaupering en andere ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, aan agrarische complexen nieuwe functies toegekend moeten worden. Een van de instrumenten hierbij is het toepassen van ruimtevoor-ruimte. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit is daarbij de hoofddoelstelling. Bij de toepassing moet er een koppeling zijn tussen de bedrijfsbeëindiging en sanering op de betreffende locatie en de bouw van woningen. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit een aanzienlijke reductie van bouwoppervlak en volume.

Bestemmingsplan "Buitengebied"

Voor het plangebied is het Bestemmingsplan "Buitengebied" van toepassing. Dit is op 16 december 2004 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bodegraven vastgesteld. Vervolgens is het op 5 juli 2005 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid Holland voor het overgrote deel goedgekeurd. Bij uitspraak van 20 september 2006 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in hoogste instantie over het plan geoordeeld. Daarbij is het overgrote deel van het provinciale goedkeuringsbesluit in stand gelaten.

Afbeelding 7: Fragment plankaart.



In verband met de onthouding van goedkeuring heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bodegraven op 1 oktober 2009 het bestemmingsplan "Reparatieherziening Buitenge-

bied" vastgesteld. Dit reparatiebestemmingsplan is inmiddels in werking getreden (met uitzondering van één perceel aan de Meije).

Omdat het agrarisch bedrijf ter plaatse beëindigd is heeft het perceel Weiweg 1 in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Tuin". De omliggende gronden hebben de bestemming "Agrarische doeleinden" met de subbestemming "grondgebonden veehouderij". Langs de Enkele Wiericke geldt de dubbelbestemming "Primair Waterkering". Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om in het kader van de ruimte voor ruimte regeling een extra woning te realiseren.

4. Onderzoek

4.1. Bodem

In een bodemonderzoek² is bepaald in hoeverre het perceel uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor woningbouw.

Ter plaatse van de gedempte sloot in het plangebied is geen verdacht dempingsmateriaal aangetroffen. Voor het onderzoek naar dit materiaal zijn geen aparte analyses ingezet. Het monstermateriaal dat ter plaatse van de gedempte sloot is opgeboord, is gezamenlijk met grondmonsters van het overige terreindeel onderzocht.

Voor het overige terrein is de hypothese bevestigd, dat verhogingen aan zware metalen en/of PAK's kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van een ophooglaag. Er zijn lichte verhogingen aan metalen, PAK's en minerale olie aangetoond. Deze kunnen worden toegeschreven aan de aanwezigheid van de ophooglaag en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Er zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de afgifte van een bouwvergunning.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt her te gebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is, kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een groundbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Bouwstoffenbesluit.

4.2. Geluid

4.2.1. Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Weiweg behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. De bouwlocatie ligt echter op ruim 330 meter afstand van de Weiweg.

² Grondslag BV, Verkennend Bodemonderzoek Weiweg 1 te Bodegraven, project 11361, Kamerik, 4 oktober 2006

De wettelijke zone van de A12 bedraagt 600 meter, waarbij de zone gemeten wordt vanaf de buitenste rand van de verharding. De bouwlocatie van de woning die het dichtst bij de A12 is gesitueerd, ligt op circa 560 meter afstand van de A12. Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In deze berekening dient te worden gemeten vanuit de as van de weg. De A12 bestaat ter plaatse uit 2 gescheiden rijbanen van elk 3 rijstroken. Omdat de A12 ter plaatse een zeer ruime middenberm heeft, is bij de berekeningen uitgegaan van het hart van de middenberm.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Uit een prognose verkeerscijfers verkregen voor de A12 van Rijkswaterstaat voor het jaar 2020 (brief van 23 augustus 2007 van Rijkswaterstaat) blijkt dat de verkeersintensiteit voor het wegvak Bodegraven – afslag Nieuwerbrug 200.700 mvt/etmaal bedraagt. Rijkswaterstaat hanteert daarbij de volgende intensiteiten: Daguurintensiteit 6,2%, avonduurintensiteit 3,5% en nachtuurintensiteit 1,4%. De verdeling van voertuigcategorieën is in afbeelding 8 aangegeven. In afbeelding 9 zijn de daarop gebaseerde intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie weergegeven.

Afbeelding 8: Percentages voertuigcategorieën per periode voor de A12.

Verkeersgegevens	Dagperiode (%)	Avondperiode (%)	Nachtperiode (%)
Lichte motorvoertuigen	89,8	93,3	85,3
Middelzware motorvoertuigen	5,0	2,3	6,5
Zware motorvoertuigen	5,2	4,4	8,2

Afbeelding 9: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's	11174,2	6553,9	2396,8
Licht vrachtverkeer	622,2	161,6	182,6
Zwaar vrachtverkeer	647,1	309,1	230,4

Op basis van de berekening (zie bijlage 1) blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van de A12 54 dB (zonder aftrek) bedraagt. Voor de toetsing van de grenswaarden mag -in verband met het stiller worden van het verkeer- een aftrek van 2 dB worden toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder J^o artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit betekent dat de gevelbelasting 52 dB bedraagt en dat de voorkeursgrenswaarde derhalve wordt overschreden. De berekende waarde blijft echter beneden de maximaal toelaatbare hogere waarde voor buitenstedelijke situaties. Voor de bouw van de woningen dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

4.2.2. Railverkeerslawaai

De locatie ligt op circa 600 meter afstand van de spoorbaan Woerden–Bodegraven trajectnummer 520. Volgens het akoestisch spoorboekje ASWIN 2006 heeft dit traject een zonebreedte

van 300 meter. Aangezien de ontwikkeling buiten de zone van dit spoortraject ligt is toetsing aan het onderdeel railwaaier volgens het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs.) niet noodzakelijk.

4.3. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Zuid-Holland) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen route gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is.

Langs de spoorlijn Bodegraven-Woerden ligt een hoge druk gasleiding (A-515-KR-011). De plaatsgebonden risicocontour van deze aardgastransportleiding ligt op de gasleiding (0 meter). In het kader van het thans vigerende Besluit externe veiligheid buisleidingen is de Gasunie geconsulteerd. In een e-mail van 6 mei 2011 heeft de Gasunie aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk bevestigd dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met één toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.5. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. In deze paragraaf komen de relevante aspecten voor de waterhuishouding bij de planontwikkeling aan de orde.

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Het Weiweg ligt in de Weipoortsche Polder.

Het gebied voert zijn overtollig water af naar de Enkele Wiericke. In het licht van klimaatverandering is door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden de noodzaak onderkend om in de toekomst op een duurzamere wijze met water om te gaan. Gebaseerd op de trits van de Commissie WB21 is voor het plangebied het beleid met name gericht op het zoveel mogelijk vasthouden en bergen van water, en als dat niet mogelijk is, dan pas afvoeren.

Het beleid van het waterschap is erop gericht om schoon water schoon te houden en gescheiden af te voeren. Voor de beoordeling van het aan- en afkoppelen van verhard oppervlak wordt de 'Beslisboom aan- en afkoppelen' (10 juli 2003, wRw) gehanteerd. Voor dit bouwplan betekent het dat schoon hemelwater dient te worden afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Voor afvoer naar oppervlaktewater is het van belang dat geen uitlogende materialen (als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk) worden toegepast op plaatsen waar deze materialen in contact komen met het hemelwater. Dergelijke materialen zullen niet worden toegepast.

Afvalwater wordt afgevoerd via het drukrioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is.

Door de planontwikkeling zal de hoeveelheid verhard oppervlak ter plaatse aanzienlijk afnemen. Doordat de activiteiten van het agrarisch bedrijf ter plaatse zijn beëindigd, zal de eventueel negatieve invloed op de waterkwaliteit tevens ophouden te bestaan. Het plan heeft daardoor positieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

Door het hoogheemraadschap is verzocht om bij vervangende nieuwbouw van de bestaande boerderij, een grotere afstand (10 meter) tot de dijk in acht te nemen.

4.6. Flora en fauna

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In verband met de regelgeving uit het oogpunt van natuurbescherming is een flora en faunatoets³ uitgevoerd.

In dat kader is een bureaustudie en een veldinspectie uitgevoerd waarin een inschatting is gemaakt van de mogelijke effecten die toekomstige ruimtelijke ingrepen op de actuele beschermde natuurwaarden hebben.

Algemeen beschermde soorten

Voor werkzaamheden die vallen onder ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, geldt in het geval van algemeen beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet) een algemene vrijstelling. Voor de verschillende kikkers en de Kleine watersalamander die in de sloten rond het bouwterrein zijn aangetroffen, hoeft dus geen ontheffing aangevraagd te worden. Dit geldt ook voor de Zwanebloem. Overigens blijven de sloten ongemoeid bij de werkzaamheden, waardoor er in zijn geheel geen schade wordt verwacht aan de genoemde soorten.

Overig beschermde soorten

In de sloten rondom het terrein is de beschermde Kleine modderkruiper aangetroffen. Het is echter zo dat er voor de nieuwbouw geen sloten gedempt hoeven te worden. Zodoende hoeft er geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel zal er tijdens de uitvoering van het bouwproject rekening gehouden moeten worden met deze soort. Tijdens de werkzaamheden mag er geen schade toegebracht worden aan de sloot, zoals vervuiling van het slootwater of beschadiging

³ Watersnip Advies, Flora- en faunatoets Weiweg 1 te Bodegraven, 06A026, Reeuwijk, juli 2006

door machines. Indien er toch sloten gedempt worden, zal voor de Kleine modderkruiper alsnog ontheffing aangevraagd moeten worden. Op de toekomstige bouwlocatie is de Huismus met nestindicerend gedrag waargenomen. De nesten van deze vogelsoort vallen niet onder artikel 11 van de wet. Het nest wordt namelijk niet weer in gebruik genomen en is daarom buiten het broedseizoen niet van belang voor de instandhouding van de soort. Indien de werkzaamheden dus buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, wordt geen schade toegebracht aan de soort. Er hoeft daarom geen gedragscode opgesteld te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. De Flora- en faunawet kent geen standaard broedperiode. Indien dus tijdens de bouwactiviteiten een bewoond nest aangetroffen wordt, ongeacht het tijdstip, mogen er binnen een straal van 20 meter geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Om de kans op broedende vogels te verkleinen het jaar daarop, is aan te raden voor het broedseizoen de bouwlocatie tijdelijk ongeschikt te maken voor broedende vogels. Zolang er geen vogels broeden, mogen gedurende het broedseizoen werkzaamheden plaatsvinden.

Zorgplicht

Ondanks het feit dat er geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden, geldt voor alle soorten de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze 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.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat wanneer voldaan wordt aan het bovengenoemde advies, het plan op grond van de Flora- en faunawet uitgevoerd kan worden.

4.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de archeologische advieskaart die bij de Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied hoort, is dat de locatie aangemerkt als terrein met lage archeologische waarde, geen archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8. Bestaande bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2007 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Het perceel Weiweg 1 ligt niet binnen de invloedssfeer van bedrijven in de directe omgeving.

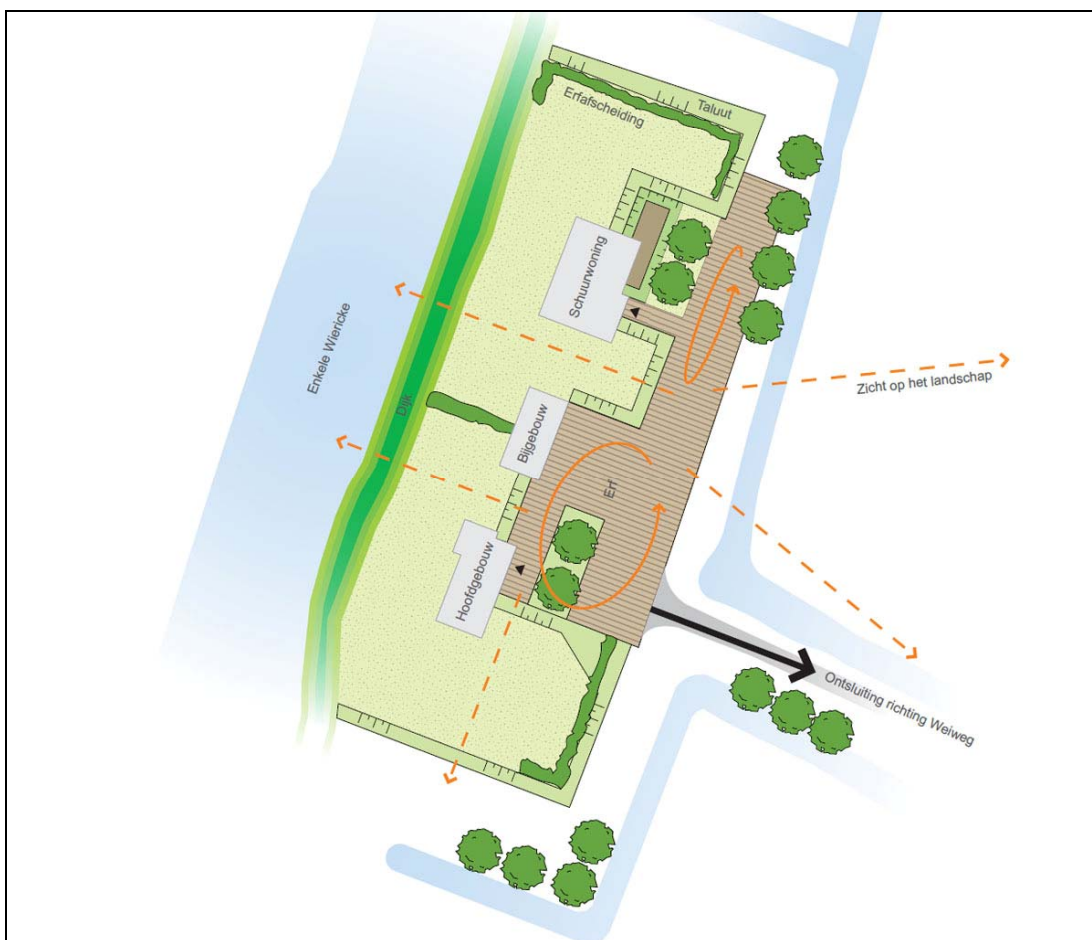
5. Toekomstige situatie

5.1. Stedenbouwkundige invulling

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. In plaats daarvan worden in het kader van de ruimte voor ruimte regeling twee vrijstaande woningen gerealiseerd en wordt het perceel in twee kavels gesplitst.

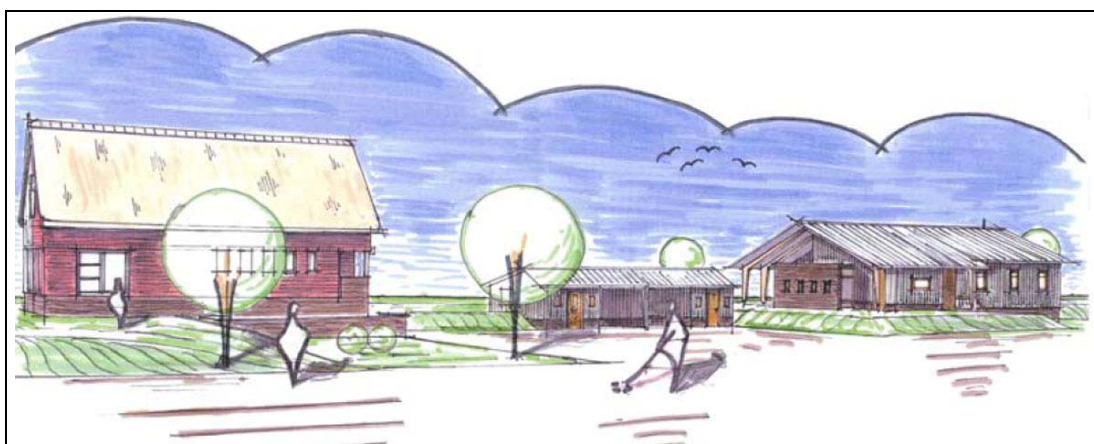
Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op twee percelen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Op het perceel Weijland 30 is reeds 1.254 m² gesloopt. Op het perceel Weiweg 1 zal nog eens 822 m² worden gesloopt. Aangezien de totale omvang van gesloopte en te slopen bouwwerken, meer dan 2.000 m² bedraagt, mogen twee compensatiewoningen worden gebouwd. De twee compensatiewoningen zouden aanvankelijk gebouwd worden op het perceel Weiweg 1. Omdat de locatie in een snelwegpanorama ligt, is besloten ter plaatse maar één compensatiewoning te bouwen. De andere woning zal elders in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk worden gerealiseerd.

Afbeelding 10: Toekomstige situatie (bron: IMOSS).



Het bouwplan omvat de bouw van één woning op de plek waar voorheen de agrarische opstallen stonden. Deze woning vormt samen met de bestaande boerderij één cluster in het landschap. Daarnaast wordt de bestaande boerderij vervangen. In dat verband heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat het wenselijk is om een grotere afstand tot de dijk in acht te nemen. De hoofdmassa's zijn rechthoekig met een zadeldak, evenwijdig aan de Enkele Wie-ricke. Er ontstaat een duidelijke scheiding tussen de (privé) achterzijde en de gemeenschappelijke voorzijde/ontsluiting. De gewijzigde ruimtelijke situatie heeft een representatieve uitstraling. De erfbeplanting zal zodanig ingericht dienen te worden dat er een herkenbaar onderscheid ontstaat tussen het weidse landschap en de erfbebouwing. Instandhouding van de doorzichten is daarbij van wezenlijk belang. De compensatiewoning wordt overigens opgericht binnen de bebouwingscontouren van de bestemming "Woondoeleinden" van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied".

Afbeelding 11: Impressie nieuwe situatie (bron: Advies en ontwerpburo voor Bouwkunst Nico van den Berg).



Parkeren

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Bij het berekenen van de parkeernorm zijn de normen zoals deze zijn vastgelegd in de ASVV 2004 als uitgangspunt genomen. Het perceel Weiweg 1 is gelegen in niet stedelijk gebied, rest bebouwde kom. Het minimum aantal parkeerplaatsen bedraagt dan 1,5 pp per woning en het maximum aantal parkeerplaatsen bedraagt 2,2 pp per woning. Het bezoekersaandeel bedraagt 0,3 pp per woning. Deze parkeernormen zijn zonder problemen te realiseren in het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de parkeernorm.

5.2. Beeldkwaliteit

Op locaties binnen het Nationaal Landschap het Groene Hart zijn alleen ontwikkelingen toegestaan die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken. De provincie heeft in de Provinciale Verordening vier kernkwaliteiten vastgelegd waaraan ontwikkelingen moeten voldoen: landschappelijke diversiteit, het veenweidekarakter, openheid & rust en stilte. In deze

paragraaf wordt ingegaan op de relatie tussen de vier kernkwaliteiten en de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Landschappelijke diversiteit

Aan de Enkele Wiericke ligt een vijftal percelen (zie paragraaf 2.2). De percelen rondom de Weiweg (de Zuidzijder Wetering), worden vooral gekenmerkt door de openheid in meerdere richtingen naar de polder. Voor de Weiweg 1 betekent dit:

- geen aaneengeschakelde bebouwing;
- aan het erf uitsluitend transparante beplanting, om zo het zicht rondom over de polder te handhaven;
- aanplant met bomen en struiken (gebiedseigen beplanting) van de randen van de percelen. De erfbeplanting kenmerkt zich door een dichte beplanting aan de achterzijde en een transparante beplanting aan de voorzijde met solitaire bomen.

Veenweidekarakter

Door op een van oudsher bebouwd perceel in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling woning te realiseren, wordt geen afbreuk gedaan aan het veenweidekarakter. Het bouwplan heeft geen invloed op de strokenverkaveling, maar versterkt juist de lange lengtes van het veenweidelandschap. Dit dient te worden geaccentueerd door een kapvorm evenwijdig aan de dijk van de Enkele Wiericke.

Openheid, rust en stilte

Bij dit project wordt er gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling. De openheid zal worden vergroot doordat het bebouwingsareaal afneemt. Door de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie zal er geen sprake zijn van een afname van rust en stilte. De eenheid en rust wordt versterkt door neutraal kleurgebruik, transparante beplanting. Door de geclusterde bebouwing binnen het voormalige agrarische bouwperceel wordt de openheid gehandhaafd.

Conclusie

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn niet van dien aard en omvang dat de kernkwaliteiten van het gebied worden aangetast.

In afbeelding 12 is een aantal specifieke beeldkwaliteitseisen aangegeven, die op deze locatie van toepassing zijn.

Afbeelding 12: Specifieke beeldkwaliteitseisen.

Programma	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vrijstaande woningen ▪ Maximaal 2 woningen, 1 vervanging van huidige woning, 1 compensatie woning
Ligging op kavel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ percelen bestaan uit een cluster van gebouwen, waarbij het woonhuis een representatieve functie heeft ▪ bijgebouwen bevinden zich minimaal op de voorgevelrooilijn ▪ hoofdgebouwen oriënteren zich eenduidig op de openbare ruimte van het erf; ▪ bijgebouwen staan met een minimale maat van drie meter verwijderd van het hoofdvolume
Massa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ de woningen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond ▪ de hoofdmassa's zijn rechthoekig met een zadeldak ▪ de woningen hebben een onderbouw van één bouwlaag met een eenduidige en nadrukkelijke kap (veelal een zadeldak van meer dan 45 graden) ▪ de zadeldaken liggen parallel aan de boezem ▪ de woningen hebben een eenduidige en herkenbare daklijst, goot of dakoverstek op een hoogte van maximaal 4 meter ▪ uitbreidingen en aanbouwen (zoals garages) zijn duidelijk een ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden ▪ hoogteaccenten zijn niet toegestaan ▪ bijgebouwen zijn niet geschakeld met de hoofdmassa ▪ garages kunnen met elkaar gekoppeld worden, waarbij de rechthoekige vorm waarborgd blijft
Architectonische uitstraling	<ul style="list-style-type: none"> ▪ de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig ▪ alle woningen hebben een zadeldak; ▪ de architectuur benadrukt de individuele uitstraling van de woningen met nadruk op de kap ▪ de architectonische uitstraling refereert aan een traditionele hoofdvorm maar mag in uitwerking en detaillering eigentijds van karakter zijn ▪ begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de gehele gevel ▪ kozijnen, dakgoten, daklijsten, overstekken en dergelijke zorgvuldig detailleren; ▪ ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld ▪ duidelijk onderscheid tussen de twee woningen, er is sprake van een helder hoofdgebouw en een heldere schuurwoning ▪ de gebouwen op het perceel hebben allemaal dezelfde kapvorm en nokrichting, dit geldt zowel voor de hoofdgebouwen als voor de bijgebouwen
Materiaal en kleur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ materialen en kleuren zijn terughoudend, gevelkeuren bij voorkeur natuurlijk van aard (steenachtig) ▪ gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of deels invullen met hout, glas of keramiek ▪ hellende daken dekken met (matte) keramische pannen of riet
Openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ de randen van de percelen worden aangeplant met bomen en struiken ▪ de ontsluiting van het perceel bestaat uit een oprit die uitkomt op een gemeenschappelijk erf ▪ hagen vormen de afscheiding tussen particulier en collectief eigendom

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Bestemmingsplan

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan en bij het Handboek bestemmingsplannen Gemeenten Bodegraven en Reeuwijk (versie 24 maart 2010).

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

Het digitale bestemmingsplan Weiweg 1 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.11Weiweg1-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0497-03-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.2. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Zodoende kan de algemene ruimtelijke karakteristiek ter plaatse worden gehandhaafd. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de initiatiefnemer en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.3. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeenten moet worden.

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de bestemmingen Tuin (artikel 3), Wonen (artikel 4) en de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (artikel 5).

De twee te realiseren woningen hebben de bestemming "Wonen". Voor de woningen is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Daarnaast is er tussen beide bestemmingen een bestemmingsvlak aangegeven waarin uitsluitend bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. Alle gronden daaromheen hebben de bestemming "Tuin. Erfbebouwing is binnen de bestemming "Tuin" uitgesloten om zodat de openheid van het gebied zoveel als mogelijk wordt gegarandeerd. Dit geldt dus ook voor de gronden tussen de woningen en de bijgebouwen. Door op deze wijze te bestemmen kunnen er geen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken in het doorzicht worden gesitueerd.

In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de woningen en de bijgebouwen. In principe is de maximale inhoudsmaat van een woning inclusief bijgebouw vastgelegd op 650 m³. Het plan bevat een afwijkingsbevoegdheid om deze inhoud te vergroten tot 1.000 m³. Voorwaarde hiervoor is dat per 0,65 m³ extra inhoud, 1 m² voormalige agrarische opstallen dan wel 5 m² kassen wordt gesloopt en voldaan wordt aan de uitgangspunten voor het slopen als bedoeld in artikel 2, lid 2, onder a, sub i, v en vi van de "Verordening Ruimte" van de Provincie Zuid-Holland. Hierin staat aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de te slopen bebouwing dient te worden verbeterd, de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003 en de te slopen kassen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw liggen (met uitzondering van de transformatiegebieden). Voordat burgemeester en wethouders deze afwijkingsbevoegdheid toepassen, zal aan de initiatiefnemer worden gevraagd om een overeenkomst te overleggen, waaruit blijkt dat de die bebouwing ook daadwerkelijk wordt gesloopt.

Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan.

De breedte van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" komt overeen met die in het vigerende bestemmingsplan. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de

bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Daarnaast is uitsluitend bebouwing ten behoeve van de bestemming "Tuin" toegestaan indien deze dient ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Van die laatste bepaling kan afgeweken worden door middel van een omgevingsvergunning als het waterstaatkundig belang niet wordt geschaad. Om de waterkering te beschermen is voor een aantal werken een omgevingsvergunningplicht opgenomen.

Algemene regels

In artikel 6 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 7. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen, de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening en regels met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Dit komt overeen met de regeling in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen. Bestemmingsgrenzen kunnen alleen via de algemene wijzigingsregels in artikel 10 worden aangepast. In artikel 11 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.9A van de Wet ruimtelijke ordening zal worden gebruikt bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 12 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemers kan verhalen. Voor de gemeente Bodegraven zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de woningen op het perceel.

7.2. Zienswijzen

In het kader van de vrijstellingsprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.

7.3. Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg heeft alleen de Provincie Zuid-Holland gereageerd. De provincie heeft twee opmerkingen gemaakt:

- De locatie ligt binnen de grenzen van het Groene Hart. Op grond van artikel 6 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor dit gebied een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten. *Antwoord: Aan de toelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd.*
- Volgens de risicokaart is langs de spoorlijn Bodegraven-Woerden een aardgasleiding (methaan) aanwezig. *Antwoord: De paragraaf over externe veiligheid is aangevuld.*

Bijlage
Geluidberekening A12

SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	11174.	6553.9	2396.8
Snelheid personenwagens	120	120	120
Lichte vrachtwagens per uur	622.2	161.6	182.6
Zware vrachtwagens per uur	647.1	309.1	230.4
Snelheid zwaar verkeer	80	80	80
Wegdektype	ZOAB		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	605
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.95
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	55.771
Berekende geluidniveau in Lden	54.008
Berekende geluidniveau in Lnight	45.771