

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Bestemmingsplan Dammekant tussen 2 en 4, en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven



Luchtfoto twee deelgebieden en omgeving.

IDN NL.IMRO.1901.12Dammekant2a12a-BP80

Status	Datum	Opmerkingen
Concept		
Voorontwerp	17 april 2012	1e versie
Ontwerp	18 februari 2013	3e versie
Vastgesteld	9 oktober 2013	2 ^e versie

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

Toelichting

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)	7
2.1.2	AMvB Ruimte (2011)	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Provinciale Visie op Zuid-Holland	8
2.2.2	Verordening Ruimte.....	9
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid.....	11
2.4.1	Structuurvisie Bodegraven 2010-2020	11
2.4.2	Structuurvisie Wonen in Rijnhoek	13
2.4.3	Woonvisie	15
2.5	Conclusie	16
3.	Planbeschrijving.....	17
3.1	Bestaande situatie plangebied en omgeving.....	17
3.2	Ruimtelijke en functionele beschrijving	19
3.3	Nieuwe situatie.....	20
3.4	Verkeer en parkeren	21
4.	Milieu en overige aspecten	23
4.1	Milieu.....	23
4.1.1	M.E.R.....	23
4.1.2	Milieuzonering en industrielawaai	23
4.1.3	Geluid	25
4.1.4	Bodem	26
4.1.5	Luchtkwaliteit	27
4.1.6	Externe veiligheid	29
4.2	Waterparagraaf	31
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.4	Landschap.....	36
4.5	Flora en fauna	37
4.5.1	Flora- en faunatoets.....	37
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	38
4.6.1	Kabels en leidingen	38
5.	Juridische planbeschrijving	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Verbeelding	39
5.3	Regels	39
5.3.1	Inleidende regels	39
5.3.2	Bestemmingsregels	39
5.3.3	Algemene regels.....	40
5.3.4	Overgangs- en slotregels.....	40
5.4	Handhaving bestemmingsplan	40
6.	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	43
	Bijlagen	45

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de noordwestzijde van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk wordt het bedrijvenpark Rijnhoek ontwikkeld langs de N11. Ter hoogte van Dammekant sluit het (toekomstige) bedrijvenpark aan op het agrarisch polderlandschap van de Dammekant. De Dammekant is de voormalige verbinding tussen Bodegraven en Zwammerdam/Alphen aan den Rijn.

Tussen het bedrijventerrein en de Dammekant wordt een groen/blauwe scheiding aangebracht. Hierdoor wordt het zicht op het bedrijventerrein deels ontnomen. In een aantal situaties wordt de open ruimte tussen een aantal boerderijenkorrels met water ingevuld, waardoor de deze ruimten ook daadwerkelijk open blijven. Op overige kavels zijn onder voorwaarden nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk wanneer deze voldoen aan de door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten.

Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek. In algemene zin biedt deze visie een juiste doorvertaling van planologisch en stedenbouwkundig beleid ten aanzien van woningbouwontwikkelingen in de zone tussen de Oude Rijn en het bedrijvenpark Rijnhoek in Bodegraven. In specifieke zin bevat de structuurvisie geconcretiseerd beleid ten aanzien van criteria voor verzoeken om het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek (partieel) te herzien, ten behoeve van de zone tussen de Oude Rijn en het bedrijventerrein Rijnhoek in Bodegraven. Daarnaast biedt de structuurvisie het kader om kosten te kunnen verhalen. De gemeente gaat uit van anterieure overeenkomsten ten aanzien van exploitatieplichtige ontwikkelingen.

Bij brief van 31 juli 2012 heeft GEM Rijnhoek B.V. een principeverzoek ingediend voor het oprichten van een woning tussen Dammekant 2 en 4 en het oprichten van twee woningen aan de Dammekant ten zuiden van nummer 14. De twee deelgebieden maken onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Rijnhoek", waarin de percelen zijn bestemd voor "Weidegebied" en "Groen- en watervoorziening". De gevraagde planontwikkeling is hiermede in strijd, omdat wonen niet is toegestaan. Mitsdien is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het verlenen van medewerking aan dit planinitiatief wordt voorgestaan, omdat een geringe afwijking het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader -10 meter als woonbestemming wordt uitgegeven daar waar de Structuurvisie een groene uitgeefbare rand voorschrijft- vanuit stedenbouwkundig opzicht gewenst is en niet leidt tot milieuhygiënische bezwaren. Dit bestemmingsplan voorziet alleen in de planologische bouwmogelijkheden. Er zijn (nog) geen concrete bouwinitiatieven hiervoor uitgewerkt. De plantoelichting bevat wel een indicatieve voorbeeldverkaveling, massastudie en volumestudie, welke zijn vertaald in de planregels en verbeelding. Bouwinitiatieven zullen hieraan worden getoetst.

1.2 Ligging plangebied

De lintzone is gelegen tussen het in ontwikkeling zijnde bedrijvenpark Rijnhoek en de Dammekant. In dit gebied is verdichting mogelijk met bebouwing, zoals bijvoorbeeld woonboerderijen en/of schuren, zodanig dat de richting van het slagenlandschap wordt gerespecteerd. Beide deelgebieden liggen in deze zone.



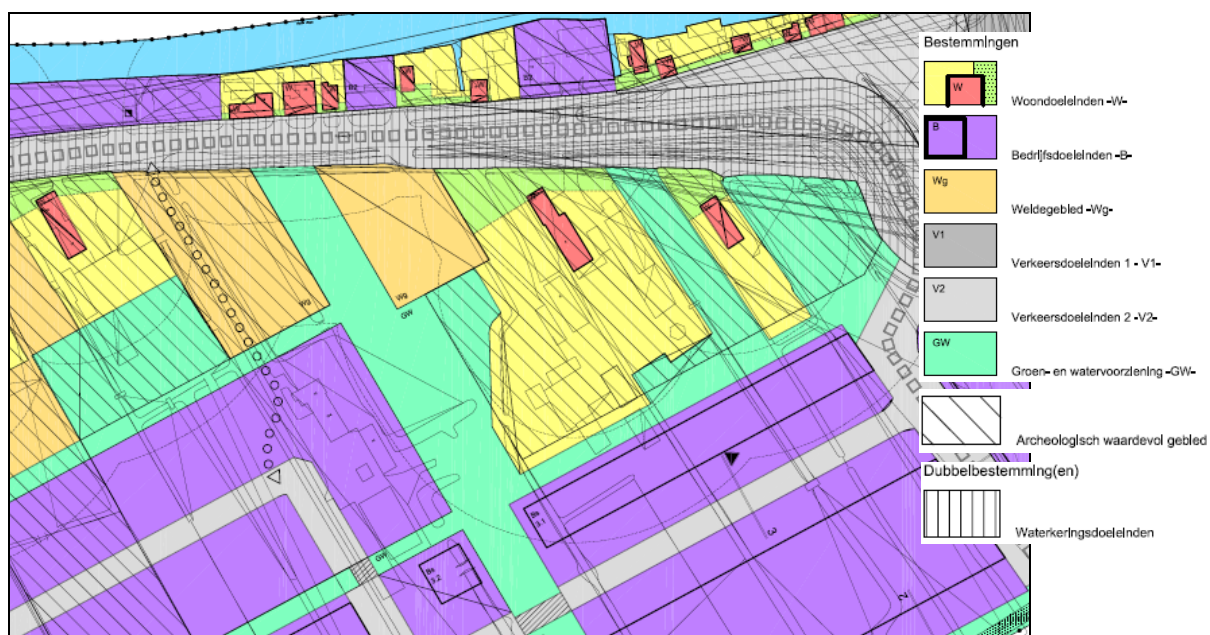
Figuur 1: Plattegrond deelgebieden en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het betreffende plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Uitspraak ABRvS
Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Rijnhoek"	26 mei 2005	24 april 2007	
Bestemmingsplan "Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening."	17 december 2009	-	27 april 2011

In het bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse bestemd voor "Weidegebied" (deelgebied Dammekant ten zuiden van 14) en "Groen- en watervoorziening" (deelgebied Dammekant tussen 2 en 4), waarin woonbebouwing niet is toegestaan (figuur 2). Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van drie woningen.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Rijnhoek.

De eerste partiële herziening van het bestemmingsplan is opgesteld, omdat Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben onthouden aan enkele onderdelen van de plankaart. Daarnaast zijn bestaande afwijkingen tussen bestemmingsplan en andere beleidsdocumenten opgelost en zijn de indeling en het gebruik van diverse functies in de gebouwen wat minder strak geregeld. Deze herziening heeft geen betrekking op de in dit bestemmingsplan opgenomen deellocales.

1.4 Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

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

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

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

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

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

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

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

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

Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid en de AMvB. Het betreft immers herontwikkelingslocatie in het binnenstedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. Er zijn met deze planontwikkeling geen rijksbelangen gemoeid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland

In verband met de Wet ruimtelijke ordening hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, vastgesteld. Deze is in de plaats gekomen van de bestaande streekplannen. Voor dit plangebied is dat het streekplan Zuid-Holland Oost en de Streekplanherziening Zuid-Holland Oost, Oude Rijnzone. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040.

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

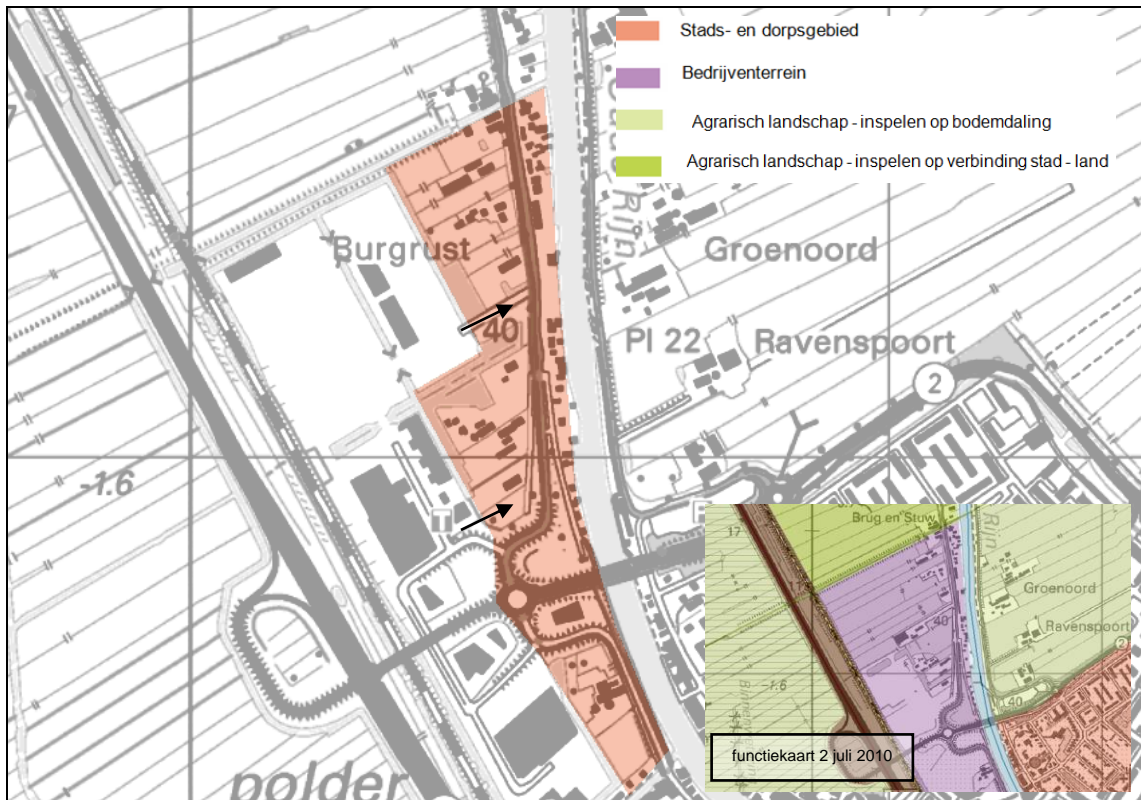
- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

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

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.

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

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie was het plangebied aanvankelijk aangeduid als bedrijventerrein. In de actualisering van de door Provinciale Staten op 29 februari 2012 vastgestelde Actualisering 2011 Structuurvisie en Verordening Ruimte heeft evenwel een contouraanpassing plaatsgevonden voor het onderhavige plangebied naar de bestemming 'Stads- en dorpsgebied'. (zie figuur 3). De planontwikkeling is hiermee derhalve in overeenstemming.



Figuur 3: Uitsnede aangepaste functiekaart, zoals vastgesteld op 29 februari 2012. De oorspronkelijk opgenomen aanduiding 'bedrijventerrein' is hiermee komen te vervallen.

Gebiedsopgave Oude Rijnzone

In de transformatiezone van de Oude Rijnzone gaat het om een samenhangende ontwikkeling in werken, wonen, infrastructuur, recreatieve en groenblauwe structuur. Dit alles is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de Oude Rijnzone als onderdeel van het Groene Hart. Voor de transformatiezone geldt onder andere de opgave om de economische vitaliteit te versterken en kwalitatief hoogwaardige woon- en werkmilieus te ontwikkelen. De gebiedsopgaven zijn nader uitgewerkt door de Stuurgroep Oude Rijnzone, waarin naast de provincie de zes deelnemende gemeenten en het hoogheemraadschap van Rijnland zitting in hebben. In de Transformatievisie Oude Rijnzone zet de Stuurgroep in op ontwikkeling van werklandschappen die passen bij de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart. Deze gebiedsopgave is vervolgens nader uitgewerkt door de (voormalige) gemeente Bodegraven in de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek (in paragraaf 2.4.2 wordt hierop nader ingegaan). Deze visie heeft de instemming verkregen van de provincie. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie om te komen tot een landschappelijke overgang tussen de Oude Rijnzone en het bedrijventerrein Rijnhoek en de hierover gemaakte afspraken in de Stuurgroep Oude Rijnzone.

2.2.2 Verordening Ruimte

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

Artikel 6 van de Verordening Ruimte ziet onder meer op de regionale afstemming bij woningbouwontwikkelingen. De regio heeft thans een concept-woonvisie, die naar verwachting begin 2013 in procedure gaat ter vaststelling door de verschillende gemeenteraden. Qua provinciale belangen blijkt uit de toelichting van het e-formulier met betrekking tot voornoemd

artikel, dat indien er geen sprake is van een topmilieu en het plan niet meer dan 10 woningen mogelijk maakt, dit in overeenstemming met de Verordening Ruimte wordt geacht. Onderhavig plan voldoet hieraan.

Conclusie

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

2.3 Regionaal beleid

De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft op 22 februari 2007 Transformatievisie "Focus Oude Rijn 2020" vastgesteld. Het doel van de Transformatievisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Oude Rijnzone door herstructurering, het creëren van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en leven en het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingzones. De Transformatievisie heeft geleid tot een partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost. (Na de inwerkingtreding van de Provinciale Structuurvisie is dit streekplan komen te vervallen.) Ten opzichte van de eerdere versie van juli 2005 zijn beleidswijzigingen aangebracht, waarbij de stuurgroep Oude Rijnzone zich bij het opstellen van de Transformatievisie heeft laten leiden door de resultaten uit de gebiedsateliers die in drie deelgebieden hebben plaatsgevonden. De gewijzigde visie kan als volgt worden samengevat, voor zover relevant voor dit (postzegel)bestemmingsplan.

Werken: werklandschappen in de Oude Rijnzone

Voor behoud en versterking van de economische ontwikkeling in de Oude Rijnzone zet de Stuurgroep in op ontwikkeling van werklandschappen die passen bij de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart.

Wonen: groen wonen in dorp en stad

Aan de keuzes voor wonen in de Oude Rijnzone liggen kwalitatieve uitgangspunten ten grondslag. Dit is een strategie met zowel een sociale als een ruimtelijke component. Bij de programmering en locatiekeuze gelden de volgende uitgangspunten (citaat):

Toevoegen van woningen gebeurt in eerste instantie binnenstedelijk via inbreiding. In tweede instantie wordt geherstructureerd en getransformeerd in gebieden waar verouderde werkgebieden aan kwaliteit kunnen winnen door woonfuncties toe te voegen. En ten slotte worden de mogelijkheden onderzocht voor het inpassen van nieuwe woonlocaties, waarbij de landschappelijke kwaliteit leidend is.

.....

De woonmilieus in de nieuwe locaties sluiten aan bij het karakter van de bestaande kernen en de kwaliteiten van het gebied: wonen aan de Oude Rijn, wonen in het Groene Hart.

Het woningbouwprogramma voor de Oude Rijnzone bestaat tot 2020 uit 8.600 woningen, waarvan er circa 5.900 binnen de bestaande contouren komen. Gekozen wordt onder andere voor:

- waterrijke en groene woonmilieus met dorpse uitstraling (lagere dichtheden) en
- incidentele woningbouw ter verbetering van specifieke plekken (lage dichtheden).

Groen

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

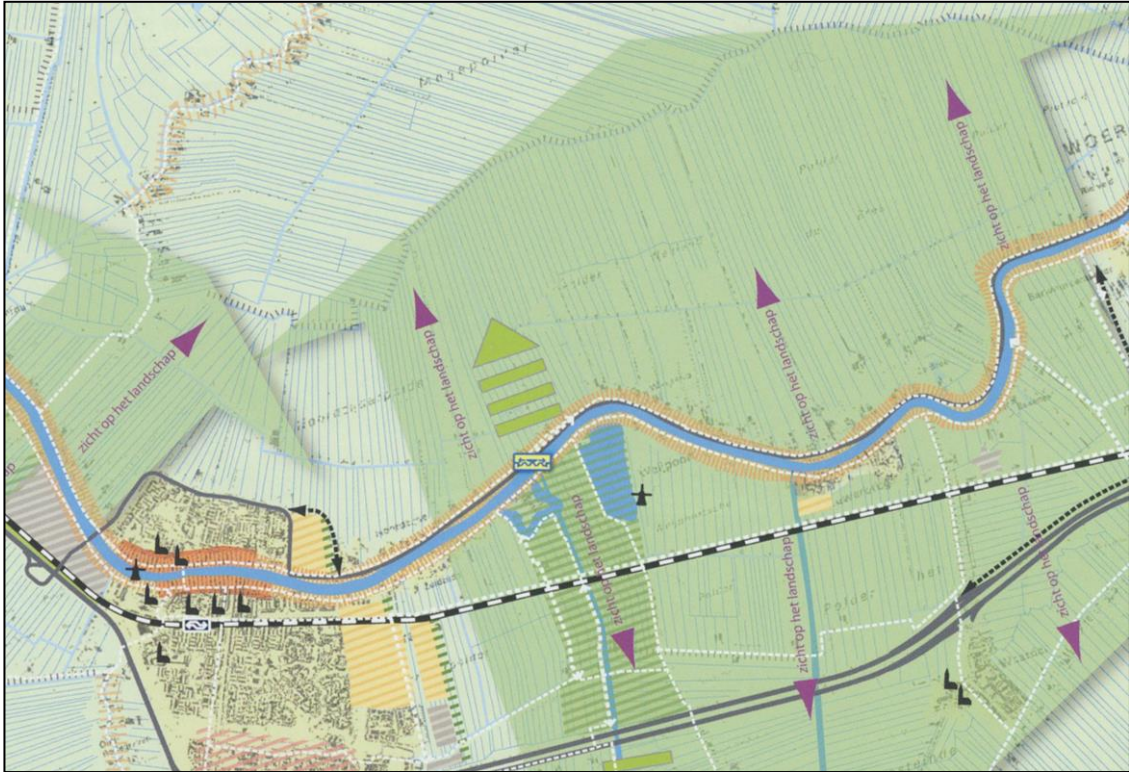
Verkeer

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

bereiken, zijn de aanleg van de Maximaburg en de verbetering van de aansluitingen op de N11 en de A12 (Bodegravenboog).

Visiekaart

Op de visiekaart (zie figuur 4) is het gebied ten noorden van de kern van Bodegraven tussen de Dammekant en de N11 en spoorlijn Leiden – Utrecht ter plaatse aangeduid als “nieuwe werklandschappen”, terwijl het woonlint is aangeduid als ‘versterken kwaliteit oevers.’



Figuur 4: uittreksel visiekaart Oude Rijnzone 2020.

Conclusie

De planontwikkeling betreft een uitwerking van de Transformatievisie om de landschappelijke kwaliteiten van het bebouwingslint en de rivieroever te verbeteren. Hiermee wordt tevens een bijdrage geleverd aan uitvoering van het woningbouwprogramma tot 2020 voor de Oude Rijnzone om incidentele woningbouw ter verbetering van specifieke plekken in lagere dichtheden te realiseren.

2.4 Gemeentelijk beleid

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

2.4.1 Structuurvisie Bodegraven 2010-2020

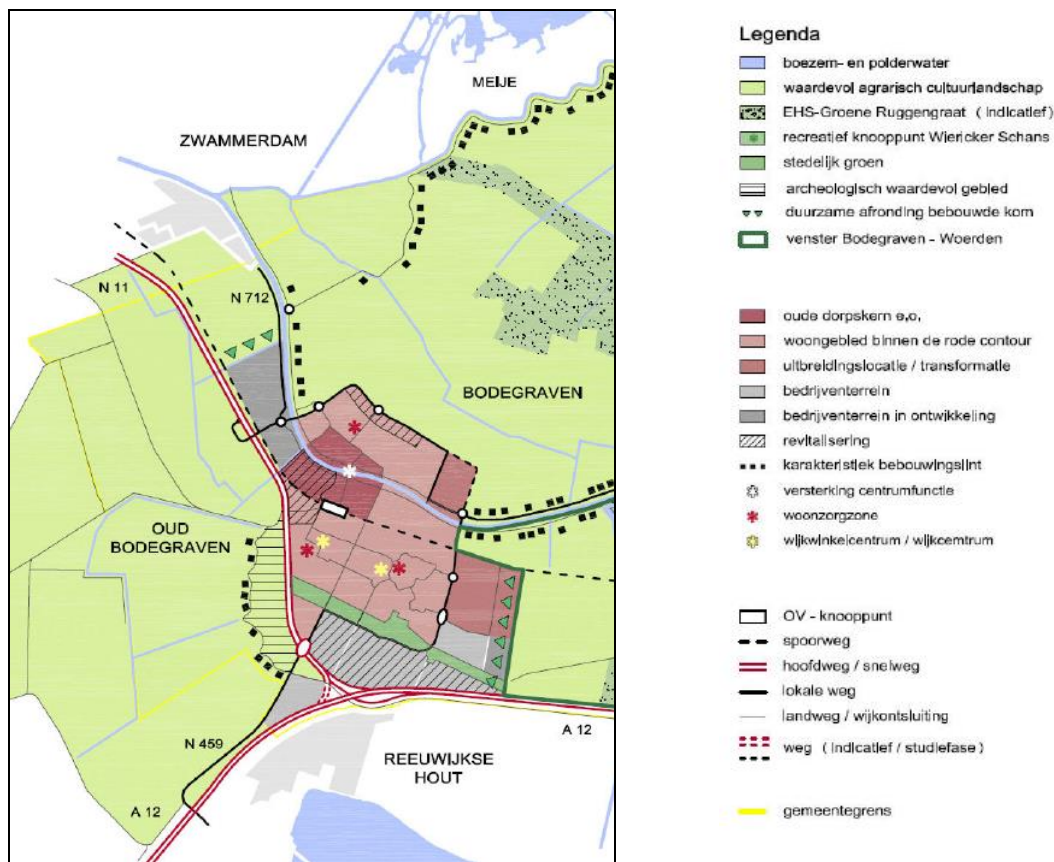
De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 juni 2011 de geactualiseerde structuurvisie Bodegraven 2010-2020 met de titel “Vitaliteit op een knooppunt” vastgesteld. Deze visie geeft de ambities en beleidsuitgangspunten weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Met het opstellen van deze visie is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij beleidskaders van het rijk, de Provinciale Structuurvisie (2010), en de bestuursovereenkomst Oude Rijnzone. Waar het accent in de vorige structuurvisie (2004) lag op het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt in de nieuwe structuurvisie de focus daarnaast ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

Bodegraven is een unieke gemeente met veel ruimtelijke kwaliteit in het hart van Nationaal Landschap het Groene Hart. De centrale ligging in een groene omgeving is dan ook een belangrijke kwaliteit voor het woon- en werkklimaat en de gezondheid van mens en dier. Het grondgebied van de gemeente Bodegraven kenmerkt zich als open polderlandschap waarin de kernen Bodegraven, Nieuwerbrug en Meije zich hebben ontwikkeld langs de structurerende waterlopen de Oude Rijn en de Meije.

De gemeente heeft de ambitie om de Bodegraafse huishoudens en huishoudens die zich van buiten de gemeente in een van de kernen willen vestigen nog beter te bedienen met een kwalitatief goed woningaanbod. Dat wil de gemeente bereiken met een strategische woningbouwprogrammering voor de in- en uitbreidingslocaties. De gemeente wil zich de komende jaren actief bemoeien met ontwikkelingen op de woningmarkt en een actieve rol vervullen bij nieuwbouw, herstructurering en transformatie. Het doel is om te voorzien in de kwalitatieve behoefte en om - mede daardoor - de doorstroming op de woningmarkt zoveel mogelijk te stimuleren.

Het is van groot belang dat het aanbod van nieuwe woningen op de woningbouwlocaties goed aansluit bij de lokale behoefte en bovenlokale vraag. Er ligt de uitdaging op het kwalitatieve vlak die bovendien de doorstroming in de gemeente moet bevorderen. Dit is vertaald in een woningbouwprogramma tot 2030, met daarin opgenomen de grote woningbouwlocaties en de beoogde strategie en kwaliteit. Binnen deze indicatieve planning is Rijnhoek als locatie aangewezen voor de perioden 2010-2030.

De aanhechting tussen het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Rijnhoek, de oudere bedrijfsontwikkelingen aan de Oude Rijn en het wonen, kan worden verbeterd. Door het toevoegen van woningen in het lint, dat de overgang vormt tussen het bedrijventerrein Rijnhoek en de woonfuncties, wordt voldaan aan het uitgangspunt om de hiervoor genoemde "aanhechting" te verbeteren. Op de plankaart (figuur 5) is het gebied aangeduid als "bedrijventerrein in ontwikkeling".



Figuur 5: Uitsnede plankaart ruimtelijke structuurvisie Bodegraven.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de ruimtelijke strategie van de Structuurvisie, omdat de ontwikkeling aansluit bij de context van het lint. Het slagenlandschap krijgt hiermee een kwaliteitsimpuls. De woningbouw is opgenomen in het indicatieve woningbouwprogramma.

2.4.2 Structuurvisie Wonen in Rijnhoek

Het oostelijke deel van Rijnhoek is vooral bedoeld voor het versterken van de woonfunctie. Met het oog hierop is de structuurvisie Wonen in Rijnhoek opgesteld, waarin een ruimtelijk kader is gecreëerd om genoemde functies planologisch mogelijk te maken. De visie is op 24 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bodegraven.

In algemene zin biedt de structuurvisie een juiste doorvertaling van planologisch en stedenbouwkundig beleid ten aanzien van woningbouwontwikkelingen in de zone tussen de Oude Rijn en het bedrijvenpark Rijnhoek in Bodegraven. In specifieke zin bevat de structuurvisie geconcretiseerd beleid ten aanzien van criteria voor verzoeken om het bestemmingsplan (partieel) te herzien, ten behoeve van de zone tussen de Oude Rijn en het bedrijvenpark Rijnhoek in Bodegraven.

Huidige ruimtelijke structuur

Gebied ten westen van de Dammekant Stroomrug/veenweidegebied

De Dammekant vormt het lint tussen Bodegraven en Zwammerdam. Het westelijk deel bestaat uit oorspronkelijke boerderijen met een duidelijke relatie met het omliggende slagenlandschap van het veenweidegebied. Boerderijen staan soms individueel aan het lint, maar op sommige locaties zijn ook boerderijen in groepjes bijeen. De meeste gebouwen hebben hun agrarische functie verloren. Er is een beeld ontstaan van af en toe een groepje boerderijen, afgewisseld met woningen. De ordening van de bebouwing en de inrichting van de kavels is duidelijk in de lengte van de erven georiënteerd. De karakteristieke bebouwing bestaat uit woonboerderijen; in hoofdvorm langgerekt en één laag met herkenbare kap.

De diepte en openheid van het veenweidegebied is sinds de komst van het spoor rond 1900 gehalveerd. En met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rijnhoek wordt de landschappelijke structuur opnieuw ingrijpend veranderd. Doorzichten naar het open landschap zijn dan niet meer mogelijk. Daarmee hebben de panden hun oorspronkelijke context verloren, maar dat neemt niet weg dat er nog steeds een betekenis aan de zone kan worden toegekend. Zo is de resterende waarde van de kleinschalige bebouwingsclusters op de stroomruggen behoudenswaardig door de aanwezigheid van monumenten, beeldbepalende panden, slotensysteem met stuwtes en Rijnaantakkingen en de rijke en traditionele groeninrichtingen van de erven. Daarbij worden die (kern-) kwaliteiten, die zich over een grote lengte voordoen, tot nabij het centrum van Bodegraven voortgezet. Daarmee is sprake van een aantrekkelijke, landelijke entree van Bodegraven.

Ambities

De planlocatie maakt in de gemeentelijke Structuurvisie deel uit van het lint Bodegraven - Zwammerdam. De visie stelt vast dat voor dit deel van de Dammekant en dan met name voor Rijnhoek kwalitatief gewenste woonmilieus wenselijk zijn om de doorstroming van de woningmarkt te bevorderen. Aansluiten op het nieuwe tracé van de opgewaardeerde N11 en de open ruimte met lintbebouwing en het continueren hiervan, betekent grote veranderingen in deze zone. Het is gewenst het gebied te herontwikkelen en op te knappen tot een gebied waar de woonfunctie en het onderliggend landschap meer nadrukkelijk herkenbaar wordt. De aanhechting tussen het bedrijvenpark, de oudere bedrijfsontwikkelingen en het wonen kan verbeterd worden. De ontwikkelingsmogelijkheden liggen in het waarborgen van de open ruimten nabij de kern en het continueren en aanhelen van de structuur richting bestaande woongebieden.

In het verlengde hiervan wordt in de Transformatievisie Oude Rijnzone ingezet op de sanering en revitalisering van de oevers van de Oude Rijn om verrommeling te verminderen en de landschappelijke kwaliteiten te herstellen. Deze visie geeft aan dat tussen Alphen aan den Rijn en Bodegraven de nadruk ligt op het groene karakter en het behoud van de doorzichten met de daarbij passende ontwikkelingen.

Visie

Op basis van de ambities is een visie beschreven voor een aantal deelgebieden. Per deelgebied kunnen er mogelijke bouwpercelen voor nieuwbouw of functieverandering zijn

aangewezen, passend binnen de ruimtelijke structuur. Er is een aantal bouwpercelen aangewezen, die stedenbouwkundig verantwoord ingevuld kunnen worden, voor zover die binnen (afweegbare) milieuzones zijn gelegen (in hoofdstuk 4 wordt op de uitvoeringsaspecten nader ingegaan). De planlocatie ligt in het deelgebied 'Stroomrug/ veenweidegebied'. De volgende uitgangspunten zijn hier meegegeven:

Bouwmogelijkheden conform de bestaande stedenbouwkundige structuur in de lengte van de verkaveling:

- met de kopgevel georiënteerd op de weg achter de bestaande bebouwing en niet in een rooilijn;
- vrijstaande en tot "boerderijverband" geclusterde / gegroepede bebouwing;
- hoofdgebouwen: langwerpige, eenvoudige bouwvormen haaks op de weg;
- korte rijtjes behoren tot de mogelijkheden (maximaal drie);
- maximaal 1,5 laag plus kap/maximaal 2,5 lagen.

Kavelinrichting met behoud van de weelderige groene sfeer:

- houtwallen, vrijgroeïende hagen en singels op de zijkavelgrenzen versterken de lengterichting;
- fruit- en boomgaarden, moestuinen en formele en informele voortuinen;
- solitaire bomen of boomgroepen;
- behoud en versterking van de waarde van het slotensysteem en de stuwtes; geen keermuren, maar groene oevers;
- een passende ontsluiting met een informele inrichting;
- parkeren op eigen erf en achter de voorgevelrooilijn plaatsen;
- noordelijke afronding van het bedrijventerrein verzorgen met behulp van de landschappelijke inrichting van de (provinciale) ecologische verbindingzone tot aan Dammekant;
- langs de poldersloten een bebouwingsvrije zone van minimaal 5 meter opnemen.



Figuur 6: Visiekaart structuurvisie Wonen in Rijnhoek.

In de bij de Structuurvisie behorende visiekaart zijn onderhavige deelgebieden aangemerkt als een mogelijke bouwpercelen zonder milieurestrictie (zie figuur 6). In paragraaf 3.3 vindt de toetsing plaats van de planologische inpassing in relatie tot de eisen uit de Structuurvisie Wonen.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek, waarin op de visiekaart een woningbouwontwikkeling zonder milieurestrictie is opgenomen. Op een gering onderdeel wordt hiervan afgeweken aangezien 10 meter als woonbestemming wordt uitgegeven daar waar de Structuurvisie een groene uitgeefbare rand voorschrijft. Deze 10 meter is gewenst uit stedenbouwkundig opzicht en leidt niet tot milieuhygiënische bezwaren. De bouw mogelijkheden en verkaveling van drie woningen worden vertaald in de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

2.4.3 Woonvisie

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

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

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

Woningmarktonderzoek

Bureau Companen heeft eind 2009 een woningmarktonderzoek uitgevoerd¹. In dit rapport zijn de volgende conclusies meegegeven:

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

Structuurvisie Wonen in Rijnhoek

In het plangebied zijn veel kleinschalige particuliere grondeigenaren die aan de structuurvisie kansen zullen ontlenen om door middel van verbouw of nieuwbouw één of meer woningen toe te voegen. Het gaat hier dus niet om één uitbreidings- of herstructureringslocatie waaraan men een woningprogramma kan toekennen. Gelet hierop is het niet realistisch om nieuwbouw in sociale huur en/of koop te realiseren. Een woningbouwontwikkeling als gevraagd is dienstig aan de volkshuisvestingsdoeleinden in het additionele segment, waarbij tevens direct of indirect (via doorstroming) het plan kan voorzien in de woonbehoefte van de woningvraag in Bodegraven.

¹ Woningmarktonderzoek - Zicht op kwaliteit, Companen, 11 november 2009.

Conclusie

De nieuwbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de woningvraag in Bodegraven naar woningen in het dure segment. Hiermede wordt tevens een doorstroming bevorderd. De planontwikkeling is mitsdien in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

2.5 Conclusie

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

Het plan maakt het mogelijk om aan de randen nieuwe woon- en werklocaties aan te leggen met groen- en waterstructuren. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Hierbinnen is verstedelijking zoals woningen toegestaan. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot de voorgestane (woon)functie en locatiekeuze.

Woningbouw op onderhavige locatie past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten.

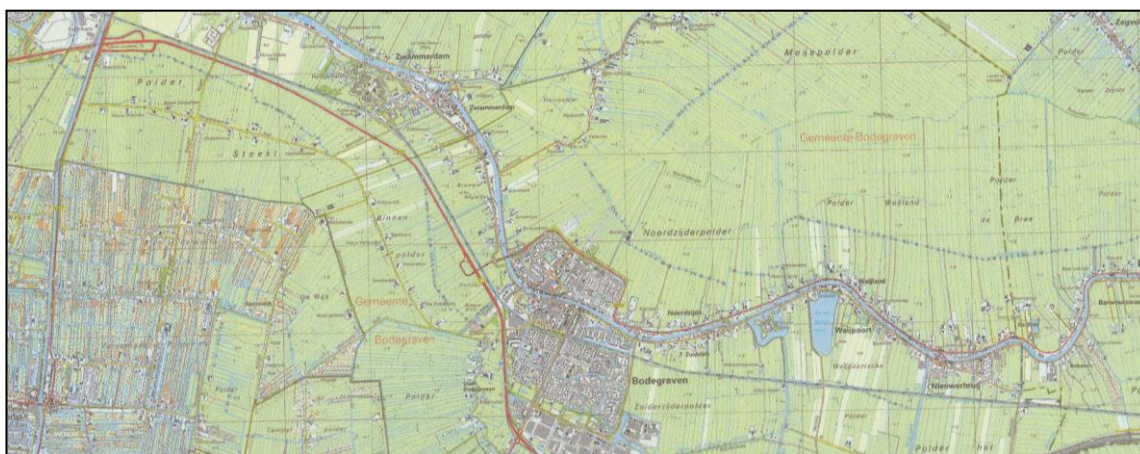
3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

De Dammekant maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap het Groene Hart. Het gebied ligt ten noorden van de kern Bodegraven en ten oosten van de Oude Rijn. Ten westen ligt de spoorlijn Leiden – Utrecht en de enkele jaren geleden aangelegde N11. De Dammekant is hierna aangepast om sluipverkeer tegen te gaan tussen Bodegraven en Zwammerdam/ Alphen aan den Rijn.

De aanleg van de N11 heeft er toe geleid dat de druk op de smalle zone tussen de N11 en de Oude Rijn enorm is toegenomen. Naast de ingrijpende veranderingen toont het kaartbeeld van 2000 echter ook een opvallend constante. Het verkavelingspatroon met de bijbehorende boerderijlinten is sedert 1910 nauwelijks gewijzigd. Voordat de rijksweg is aangelegd was dit gebied volledig in agrarisch gebruik en maakte onderdeel uit van het veenweidegebied.

Met de aanleg van de N11 (en het spoor) ontstond er tussen de weg en de rivier een smalle strook grond die uitzonderlijk goed ontsloten was. Hierdoor werd de Oude Rijn bijna een interessante locatie voor wonen en bedrijvigheid. De bestaande bedrijven in de omgeving zijn voornamelijk gelegen in de zone tussen de Oude Rijn en de Dammekant.



Figuur 7: uitsnede kaartbeeld 2000²

Momenteel wordt aan de noordwestzijde van de gemeente het Bedrijvenpark Rijnhoek ontwikkeld. Het te ontwikkelen Bedrijvenpark Rijnhoek heeft een netto uitgeefbaar oppervlak van circa 12 hectare. Bij de ontwikkeling van dit bedrijvenpark hanteert de gemeente een hoog ambitieniveau op verschillende duurzaamheidsthema's. Duurzaamheid, leefbaarheid en beheer van de openbare ruimte staan hierbij centraal. Het bouwrijpmaken van het terrein is enkele jaren geleden gestart. Momenteel zijn diverse bouwplannen in aanbouw, dan wel reeds gereed.



² Kaart overgenomen uit rapportage ruimtelijke kwaliteit Oude Rijnzone van november 2006.

Bouwactiviteiten op Rijnhoek.

Nieuwbouw bij de entree van Rijnhoek.

Dit terrein wordt ontwikkeld ten behoeve van subregionale bedrijvigheid en voor lokale bedrijvigheid. Gestreefd wordt naar de opvang van bedrijven die zich vanuit de kernen willen verplaatsen naar een bedrijventerrein.

Het bedrijvenpark sluit aan op het oude polderlandschap van de Dammekant. De twee deelgebieden Dammekant tussen 2 en 4 en Dammekant ten zuiden van 14 liggen in deze zone aan de rand van het bedrijvenpark. Langs de Dammekant zijn diverse burgerwoningen gelegen.

Woningen aan de oostzijde van de Dammekant.



Boerderijen aan de westzijde van de Dammekant.



Deelgebied Dammekant tussen 2 en 4 gezien vanaf de Klipperaak. Links de boerderij Dammekant 4.



Deelgebied Dammekant ten zuiden van 14.



Locatie gezien vanaf de achterzijde.

Beelddrager is de ten oosten van de Dammekant gelegen Oude Rijn. Deze rivier ligt in de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De rivier is een overblijfsel van de loop van de vroegere Rijn. Deze loop begint bij Wijk bij Duurstede als Kromme Rijn (zijtak van de Nederrijn), wordt na

Utrecht vervolgd als de Leidse Rijn en loopt vanaf Harmelen als de Oude Rijn naar zee. Langs grote delen van de rivier loopt of liep een jaagpad. De Oude Rijn heeft een lengte van 52 km en begint bij de spoorbrug bij Harmelen. Vervolgens loopt de rivier in westelijke richting verder door Woerden, waar eerst de Korte Inschoten zuidwaarts aftakt en de Oude Rijn deel uitmaakt van de singelgracht. Bij het verlaten van Woerden takt de Grecht naar het noorden af. Vervolgens door Nieuwerbrug en Bodegraven, langs Zwammerdam (waar De Meije op de Oude Rijn uitmondt). Hierna volgt de rivier zijn weg via Alphen aan den Rijn, Leiden en Katwijk naar de Noordzee.

3.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving

Het bedrijventerrein Rijnhoek is bestemd voor kleinschalige subregionale en lokale bedrijvigheid binnen de milieucategorieën 1 tot en met 3.2. In verband met de nabijgelegen woningen is er een milieuzonering aangebracht. De categorie 2 en 3.1 aan de kant van de woningen en de categorie 3.2 voor het overige bedrijventerrein.

Ruimtelijke structuur

De Dammekant is een oud lint langs de Oude Rijn. De rivier de Oude Rijn inclusief bijhorende oeverwallen is de meest belangrijke ruimtelijke structuur van Bodegraven. Het vormt de oorsprong van Bodegraven. Karakteristieke kwaliteiten van het lint tussen Bodegraven en Zwammerdam zijn de aanwezige doorzichten, de open ruimten en plaatselijke verdichtingen van de bebouwing. Het westelijke deel van de Dammekant bestaat alleen uit (oorspronkelijke) boerderijen met een duidelijke relatie met het omliggende slagenlandschap. Boerderijen staan soms individueel aan het lint, maar er zijn ook situaties aan te wijzen waarbij de boerderijen in groepjes bijeen staan. De boerderijen staan bijna allemaal op enige afstand van de Dammekant. Tussen deze boerderijen staat af en toe een woning. Al rijdend over de Dammekant ontstaat zo een wisselend beeld van de ene keer één of meerdere boerderijen en dan afgewisseld met een woning.

Functionele structuur

De twee deelgebieden liggen in het bebouwingslint langs de Oude Rijn en het in aanleg zijnde bedrijventerrein. Aan de oostzijde van de Dammekant, langs de Oude Rijn, is de voornaamste functie een woonfunctie. Tevens zijn in het lint enkele bedrijven gelegen. Het bedrijvenpark Rijnhoek kent een geleding in drie zones, het watercluster, de strip en de entree. Deze zones zijn verschillend van ruimtelijke opzet en functie. Ten noorden van de geplande planontwikkeling aan de Dammekant tussen 2 en 4 staat een voormalige boerderij aan de Dammekant 4. Ten noorden van nieuwbouwontwikkeling Dammekant ten zuiden van 14 is aan de Dammekant 8 en 10 is eerder medewerking verleend aan het oprichten van vrijstaande woningen.

De functionele structuur van de twee ontwikkellocaties zelf wordt wonen met bijbehorend erf. Deze functie sluit aan bij de bestaande en overige in ontwikkeling zijnde woningbouwlocaties in lage dichtheden.



Planlocatie en naastgelegen woning Dammekant 4.



In aanbouw zijnde woning aan Dammekant 10.

3.3 Nieuwe situatie

Achter de boerderijen en de woningen in het lint van de Dammekant tussen Bodegraven en Zwammerdam wordt op enige afstand het bedrijventerrein Rijnhoek ontwikkeld. Tussen het bedrijventerrein en de Dammekant wordt een groen/blauwe scheiding aangebracht. Hierdoor wordt het zicht op het bedrijventerrein deels ontnomen. In een aantal situaties wordt de open ruimte tussen een aantal boerderijenkorrels met water ingevuld, waardoor de deze ruimten ook daadwerkelijk open blijven.

Voor de ontwikkeling van drie woningen aan de Dammekant ten zuiden van 14 en tussen 2 en 4 zijn de in hoofdstuk 2.4.2 genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht genomen bij het opstellen van het bestemmingplan, zoals:

- De woningen worden in de lengterichting van het slagenlandschap geplaatst.
- De zichtlijnen op het omringende landschap en de groen/blauwe zone worden behouden.
- Parkeren wordt achter de woningen op eigen erf gesitueerd.
- Een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van 10 meter.
- Ontsluitingen lopen zoveel mogelijk via de bestaande inritten van de boerderijen.

Op één gering onderdeel wordt hiervan afgeweken aangezien 10 meter als woonbestemming wordt uitgegeven daar waar de Structuurvisie een groene uitgeefbare rand voorschrijft. Deze 10 meter is uit stedenbouwkundige overwegingen gewenst en leidt niet tot milieuhygiënische bezwaren.

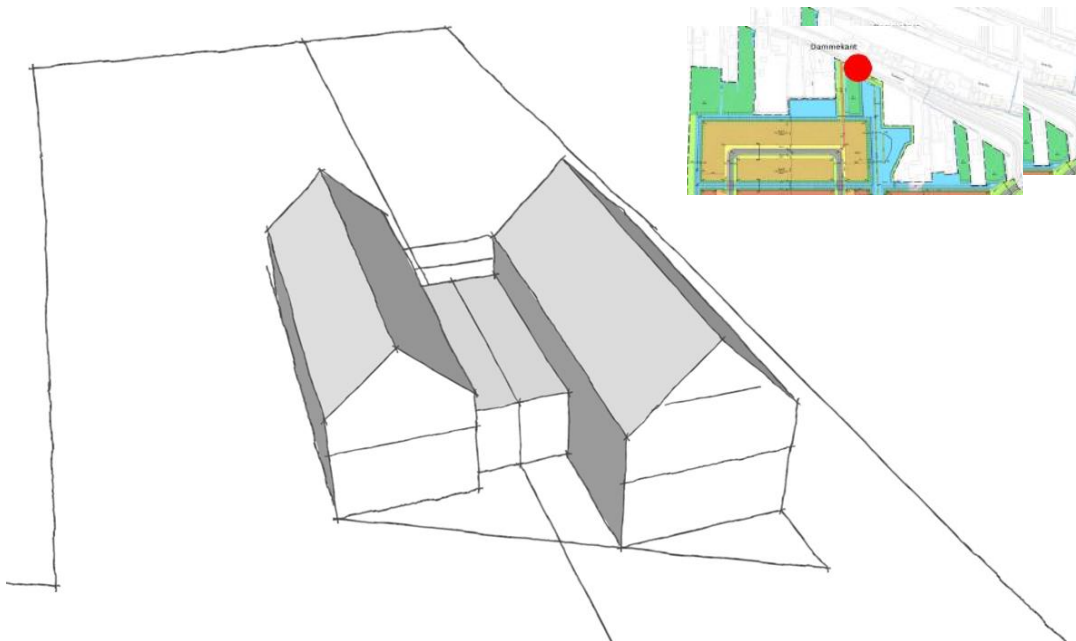
In het deelgebied Dammekant ten zuiden van 14 worden twee geschakelde woningen mogelijk gemaakt. Aan de Dammekant tussen 2 en 4 is één vrijstaand woning toegestaan. Een artist impression van de nieuwe situatie is aangegeven in figuren 8 en 10. Een situatietekening met de nieuwe bouwvlakken is opgenomen in figuur 9.



Figuur 8: Artist impression nieuwe situatie woning Dammekant tussen 2 en 4.



Figuur 9: Situatietekening met nieuwe bouwvlakken.



Figuur 10: Artist impression nieuwe situatie Dammekant ten zuiden van 14.

3.4 Verkeer en parkeren

De deelgebieden zijn gelegen aan de Dammekant. Vanaf de rotonde begeeft men zich via de Provinciale weg (N458) naar het centrum van Bodegraven. De A12 is bereikbaar via de N11. De N11 sluit bij Leiden aan op de A4. In noordelijke richting ligt op circa twee kilometer Zwammerdam. De Dammekant is onlangs gereconstrueerd. Aan de zijde van de Dammekant ligt een dubbelzijdig fietspad. Ter plaatse van het deelgebied Dammekant tussen 2 en 4 ligt een doodlopende ventweg

Ontsluiting autoverkeer

De woningen worden met een uitrit ontsloten op de (doodlopende) ventweg c.q. de Dammekant. De nieuw te bouwen woningen zullen gebruik maken van de aanwezige uitritten.



De ventweg naast de Dammekant.



Goede uitvalswegen vanaf rotonde Dammekant.

Parkeren en verkeersproductie

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Bij het berekenen van de parkeernorm zijn de normen zoals deze zijn vastgelegd in de ASVV 2004 als uitgangspunt genomen. Beide percelen liggen in een matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. Het minimum aantal parkeerplaatsen bedraagt 2 pp per woning en het maximum aantal parkeerplaatsen bedraagt 2,2 pp per woning. Het bezoekersaandeel bedraagt 0,3 pp per woning. In totaal dient per bouwperceel te worden voorzien in 2,5 pp. Achter de voorgevelrooilijn van de nieuwbouwwoningen bieden beide percelen voldoende ruimte om aan de parkeernorm te kunnen voldoen.

4. Milieu en overige aspecten

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

4.1 Milieu

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

4.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

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

Onderzoek/ beoordeling

Algemeen

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

Plan/besluit

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

Conclusie

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

4.1.2 Milieuzonering en industrielawaai

Wettelijk kader

Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor gevoelige functies in de omgeving optreden met betrekking tot de

milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009). De brochure *Bedrijven en Milieuzonering* betreft een handreiking en geeft aanbevelingen over afstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

Uit de restrictiekaart behorende bij de Woonvisie Rijnhoek is gebleken dat de bouwvlakken van de woningen buiten de 50 meter contour zijn gelegen. Nabij de geprojecteerde woning op Dammekant tussen 2 en 4 ligt een bedrijfskavel waarbij maximaal bedrijfscategorie 3.2 is toegestaan. Hierbij hoort een richtafstand van 100 meter. Vanwege de nabije aanwezigheid van het bedrijventerrein Rijnhoek en de Rijksweg N11 komen de geprojecteerde woningen te liggen in een omgeving dat getypeerd kan worden als gemengd gebied. Volgens *Bedrijven en Milieuzonering* mag bij gemengd gebied de richtafstand met een stap worden verlaagd van 100 meter naar 50 meter. De richtafstand komt hiermee overeen met de werkelijke afstand.

Voor wat betreft de bouwvlakken is er derhalve sprake van het correct toepassen van milieuzonering. Er zal echter wel op beide locaties een buitenruimte als tuin worden gebruikt op minimaal 40 meter afstand van het bedrijventerrein. Gelet op deze beperkte vermindering van de 50 meter contour, alsmede de keus om vanwege de leefbaarheid de tuin aan de achterzijde van het bouwvlak te projecteren, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefkwaliteit op dit perceel. De ontwikkeling zal niet leiden tot belemmeringen voor het bedrijventerrein Rijnhoek. De woon- en leefkwaliteit ter plaatse is aanvaardbaar. Op basis van bedrijven en milieuzonering is deze ontwikkeling toelaatbaar.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.1 van het Besluit omgevingsrecht) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluidsuitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour (voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan. Het gebied binnen deze contour is de zone van het industrieterrein. Op bedrijventerrein Rijnhoek zijn de zogenaamde grote lawaaimakers uitgesloten van vestiging. Er kan dus op grond van de Wet geluidhinder geen geluidszone worden vastgesteld.

Onderzoek/ beoordeling

Industrielawaai

Om een acceptabele geluidskwaliteit voor de omwonende te garanderen heeft de voormalige gemeente Bodegraven in 2004 een geluidsbeheerplan vastgesteld voor het bedrijventerrein Rijnhoek. Uit het geluidsbeheerplan volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van alle bedrijven op het bedrijventerrein niet meer dan 45 dB(A) mag bedragen bij de woningen. Deze waarde geldt ook voor nieuwe ontwikkelingen. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst Midden-Holland te Gouda (bijlage 1).

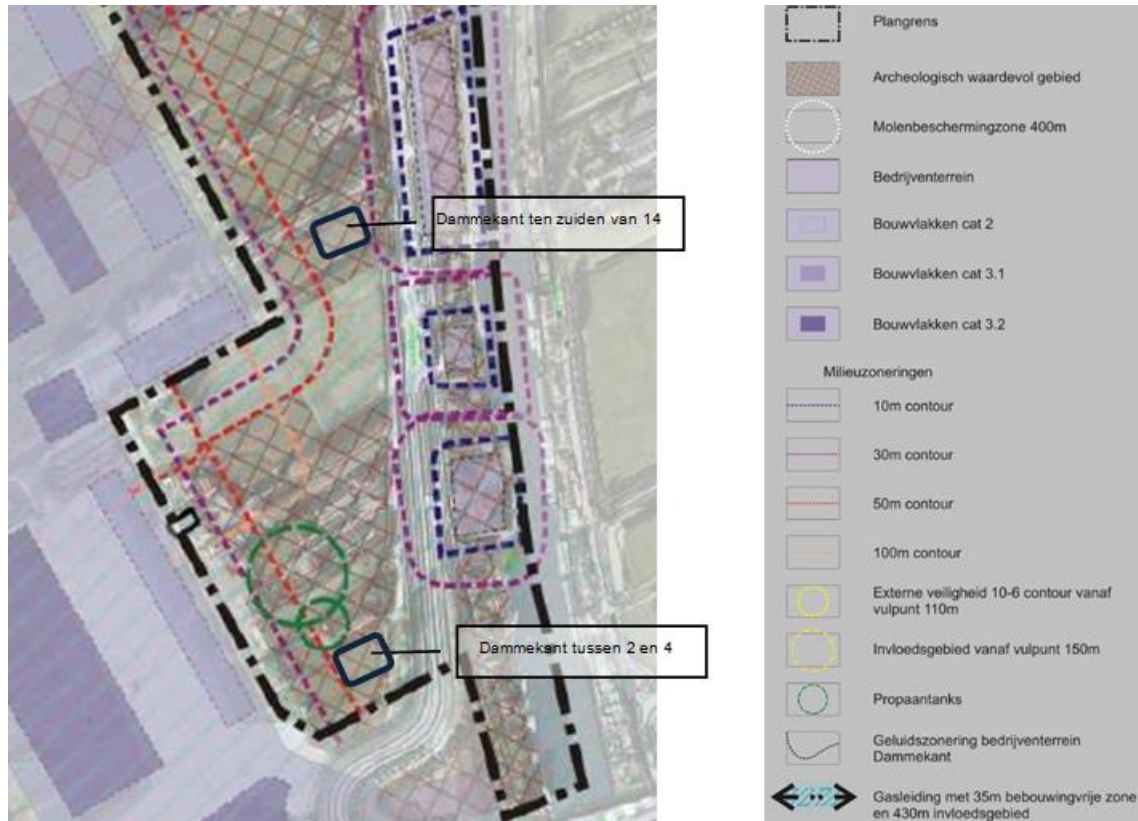
De geprojecteerde woningbouwvlakken zijn gelegen in de lintzone tussen het bedrijventerrein Rijnhoek en de Dammekant. Voor dit bedrijventerrein is berekend wat de geluidsbelasting op de geprojecteerde woningbouwvlakken is. Uit de rekenresultaten blijkt dat op de achtergevel tweede en derde bouwlaag en de zijgevel derde bouwlaag van het perceel Dammekant tussen 2 en 4 niet aan de bewakingswaarde van 45 dB kan worden voldaan. De berekende waarde ter plaatse van het perceel is 48 dB(A). Maatregelen om de geluidsbelasting te verlagen zijn niet mogelijk. Echter bij een geluidbelasting van 48 dB(A) is nog wel er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens levert vaststelling van dit bestemmingsplan geen beperkingen op voor de bedrijven op het bedrijventerrein Rijnhoek. Het geluidbeheerplan behoeft niet te worden aangepast.

Conclusie

Uit de restrictiekaart behorende bij de Woonvisie Rijnhoek is gebleken dat de bouwvlakken van de woningen buiten de 50 meter contour zijn gelegen. Voor wat betreft de bouwvlakken is dit voldoende. Er zal echter wel op Dammekant tussen 2 en 4 een buitenruimte als tuin worden

gebruikt op minimaal 40 meter afstand van het bedrijventerrein. Gelet op deze beperkte vermindering van de 50 meter contour, alsmede de keus om vanwege de leefbaarheid de tuin aan de achterzijde van het bouwvlak te projecteren, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefkwaliteit op dit perceel.

De ontwikkeling zal niet leiden tot belemmeringen voor het bedrijventerrein Rijnhoek. De woon- en leefkwaliteit ter plaatse is aanvaardbaar. Op basis van bedrijven en milieuzonering is deze ontwikkeling toelaatbaar.



Figuur 11: Uitsnede restrictiekaart Wonen in Rijnhoek.

4.1.3 Geluid

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaa

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

Onderzoek/ beoordeling

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen de zone van:

- Rijksweg N11;
- Dammekant;
- Burgemeester Kremerweg (N458);
- Ontsluiting bedrijventerrein.

Op grond van artikel 82, eerste lid, van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen 48 dB. Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen. Voor

binnenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 63 dB (inclusief aftrek ex. art. 110g Wgh) en voor buitenstedelijk gebied ten hoogste 53 dB.

Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Omgevingsdienst Midden-Holland te Gouda (bijlage 1).

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij beide geprojecteerde woningbouwvlakken de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Uit het onderzoek naar mogelijke maatregelen blijkt dat het vervangen van het asfalt op de Dammekant, de Burgemeester Kremmerweg en een deel van de N11 door stil asfalt financieel niet doelmatig is. Uit het onderzoek blijkt dat wel aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid kan worden voldaan voor wat betreft een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte.

Voor de woningen is tegelijk met het bestemmingsplan een hogere waarde procedure doorlopen. Het Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder van 13 mei 2013 is als bijlage 2 opgenomen. Gezien de geluidsbelasting moet er aan de aanvullende eisen uit de *Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland* worden voldaan. In de planregels is opgenomen dat alleen een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien aan de voorwaarden uit de beschikking Hogere Waarde wordt voldaan.

Spoorweglawaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting vanwege spoorweglawaai dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder een spoorlijn in beschouwing te worden genomen indien binnen de zone een bestemmingsplan wordt gewijzigd. De zone is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedragen respectievelijk 55 dB en 68 dB.

Uit de resultaten van de berekeningen van een eerder gehouden onderzoek van de Milieudienst Midden-Holland (rapport van oktober 2008 voor Dammekant 8) blijkt dat de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai 50 dB bedraagt in 2006. Rekening houdende met een toename van 1,5 voor de toekomstige situatie, bedraagt de geluidbelasting in de toekomst 51,5 dB, zodat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB vanwege spoorweglawaai niet wordt overschreden. De geplande woningen worden op een nog iets grotere afstand gesitueerd ten opzichte van de spoorlijn. Een afzonderlijk akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Een Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder is op 13 mei 2013 verleend.

4.1.4 Bodem

Wettelijk kader

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

Onderzoek/ beoordeling

De nieuwe bodemkwaliteitskaart heeft de gemeenteraad op 12 oktober 2011 vastgesteld. Op deze kaart is het gebied als industrie aangeduid. Bij een omgevingsvergunning dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede zijn mede ten behoeve van dit bestemmingsplan eerder twee bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten:

- "beperkt vooronderzoek locatie G2 gelegen aan de Dammekant te Bodegraven" van milieutechniek de Vries & van de Wiel B.V. van 28 oktober 2011 (bijlage 3);
- "beperkt vooronderzoek locatie G4 gelegen aan de Dammekant te Bodegraven" van milieutechniek de Vries & van de Wiel B.V. van 25 november 2011 (bijlage 4).

Locatie Dammekant tussen 2 en 4 (locatie G2)

Uit het historisch onderzoek is gebleken dat er op de locatie een bron aanwezig is (geweest) die verontreiniging van de bodem heeft kunnen veroorzaken. Dit betreft een slootdemping in het midden van het terrein. Er is door milieutechniek de Vries & van de Wiel B.V. geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke verontreiniging ter plaatse van de gedempte sloot. In 2005 is ter plaatse van de locatie Dammekant tussen 2 en 4 en omgeving (bedrijventerrein Rijnhoek) een onderzoek uitgevoerd naar de gedempte sloot (CSO, kenmerk 04.R350, d.d. 26 januari 2005). Uit het onderzoek is gebleken dat er slechts maximaal lichte verontreinigingen met zware metalen aanwezig zijn. Ondanks dat het beperkte vooronderzoek niet volledig conform de NEN 5725 is uitgevoerd, is het voldoende aannemelijk dat er geen sterke verontreinigingen op het perceel aanwezig zijn. De locatie is op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor het beoogde doel.

Locatie Dammekant ten zuiden van 14 (locatie G4)

Uit het historisch onderzoek is gebleken dat er op de locatie bronnen aanwezig zijn (geweest) die verontreiniging van de bodem hebben kunnen veroorzaken. Dit betreft een dam aan de voorzijde van de locatie. Er dient een duidelijke overzichtstekening te worden overlegd, waarna kan worden bepaald of deze dammetjes voldoende verdacht zijn voor het uitvoeren van een verkennend onderzoek. De termijn voor het beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan in voorkomend geval worden opgeschort, totdat de gegeven termijn verstreken is of totdat de aanvullingen ontvangen zijn. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de beschouwde dammen buiten de toekomstige woon- en tuinbestemming liggen. Op de dam berust in dit bestemmingsplan een groenbestemming en daarom is er verder geen effect (dan wel voorbehoud) op de omgevingsvergunning voor de woning.

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

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het deelgebied Dammekant tussen 2 en 4. De beschouwde dammen op de locatie Dammekant ten zuiden van 14 liggen buiten de toekomstige woon- en tuinbestemming. Op deze dam berust in dit bestemmingsplan een groenbestemming en daarom is er verder geen effect (dan wel voorbehoud) op de omgevingsvergunning voor de woning.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.1 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

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

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

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

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

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

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

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

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

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

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

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

Onderzoek/ beoordeling

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

Conclusie

De drie woningen vallen onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

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

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

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

Transport over water

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

Transport over spoor

Er ligt op een kleine 300 meter van het plangebied een spoorbaan (enkelbaans) tussen Utrecht en Leiden. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt dat het afwegingsgebied voor het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening in principe is gemaximaliseerd op 200 meter van het spoor (aan beide zijden). Het plangebied ligt hierbuiten, zodat er geen beperking is voor voor plangebied. Overigens vindt over deze spoorlijn geen

transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Wegtransport

De geplande woningen liggen buiten de invloedsgbied van het groepsrisico voor de aangewezen routing over de weg (N11), zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

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

Er ligt in de directe nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waar een PR contour en/of GR voor geldt (zie figuur 12). Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen derhalve geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

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

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (zie figuur 12) zijn in de (directe) omgeving geen risicovolle bedrijven gevestigd.

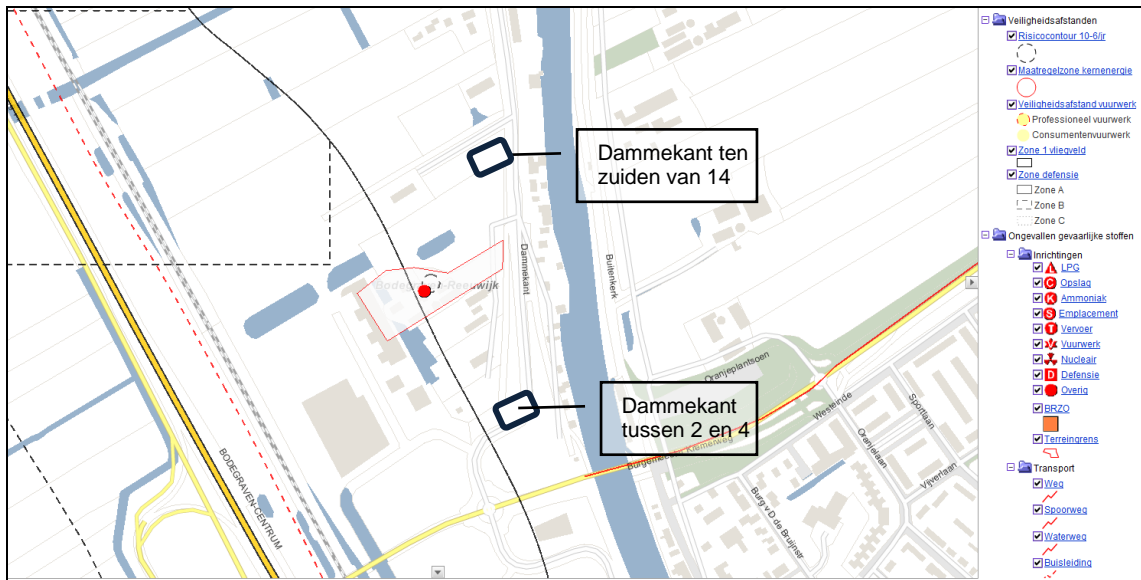
Wel is er tussen de twee deelgebieden aan de Dammekant 8 een bovengrondse propaantank aangeduid van 3.000 liter met een risicocontour 10-6 van 10 meter. Propaantanks van minder dan 13.000 liter vallen onder het zogenaamde Activiteitenbesluit. Volgens dat Besluit dient de minimale afstand van de tank tot een woning of tot een werkplaats, gastenverblijf of kantoor, alsmede tot de erfafscheiding, de openbare weg en de opstelplaats van de tankwagen tenminste 5 meter te bedragen, terwijl de afstand tot andere opslagplaatsen van brandbare stoffen tenminste 15 meter dient te zijn. De afstand tussen de opslagtank en de nieuw te bouwen woningen ligt ruimt buiten deze risicocontour, zodat de aanwezigheid van de tank geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Buiten het plangebied (nog niet op de Risicokaart opgenomen) liggen verder nog twee propaantanks op Dammekant 4 en 6 (zie restrictiekaart, figuur 11). Deze vallen ook niet onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, maar hebben wel een bijbehorende contour van respectievelijk 30 en 50 m volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Ook deze tanks liggen buiten het invloedsgbied van de woningbouwontwikkeling, zodat hier geen belemmering aanwezig is.

Conclusie

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

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



Figuur 12: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

4.2 Waterparagraaf

Wettelijk kader

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

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. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar

aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdoggaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

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

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. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het volledige Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is raadpleegbaar op de website van het hoogheemraadschap.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

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

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

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een 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. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van het hoogheemraadschap.

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 worden gescheiden 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 inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - 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. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft 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.



Veel water achter het plangebied.



Nieuw gegraven water in het kader van de ontwikkeling van bedrijvenpark Rijnhoek.

Onderzoek/ beoordeling

Beschrijving waterkwantiteit

De nieuwbouw zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Het hemelwater wordt afgevoerd via het oppervlaktewater. Beide percelen zijn nu geheel onverhard. In de nieuwe situatie zullen alleen drie woningen met garage worden gerealiseerd met een oppervlakte van circa 160 m² per woning. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen.

Vervangend water is gegraven in het kader van de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek. Hiervoor wordt verwezen naar de eerder door het hoogheemraadschap verleende Keurvergunning van augustus 2007 met kenmerk V.43773 voor het aanpassen van de lokale waterhuishouding ten behoeve van de realisatie van het bedrijvenpark Rijnhoek. Het hoogheemraadschap heeft evenwel in haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat watercompensatie vanuit de ontwikkeling Rijnhoek niet kan worden gebruikt, aangezien de vergunning meer dan drie jaar geleden is verleend. Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente in overleg getreden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Blijkend uit de e-mail van het Hoogheemraadschap d.d. 8 augustus 2013 is aangegeven dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat er voldoende waterberging in het systeem is. De gemeente zal een verzoek tot wijziging van de keurvergunning indienen.

De wijziging van bestemming en de bouwactiviteiten hebben verder geen nadelige gevolgen. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

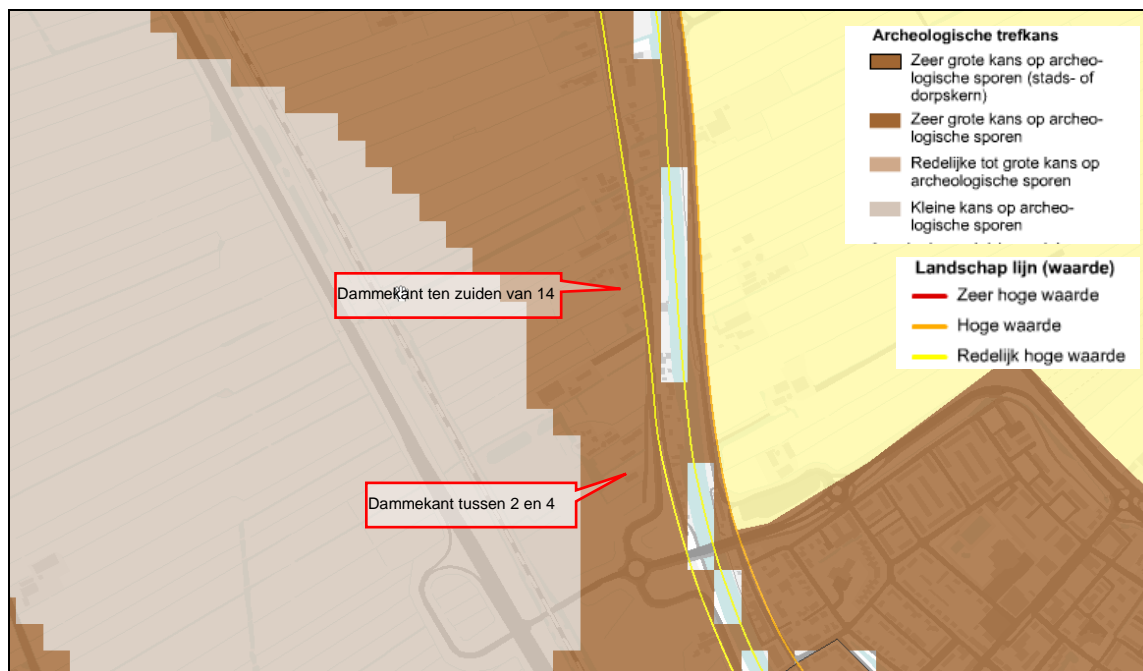
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet

1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologie.

Onderzoek/ beoordeling

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



Figuur 12: Waardekaart gecombineerde waarden archeologie Zuid-Holland.

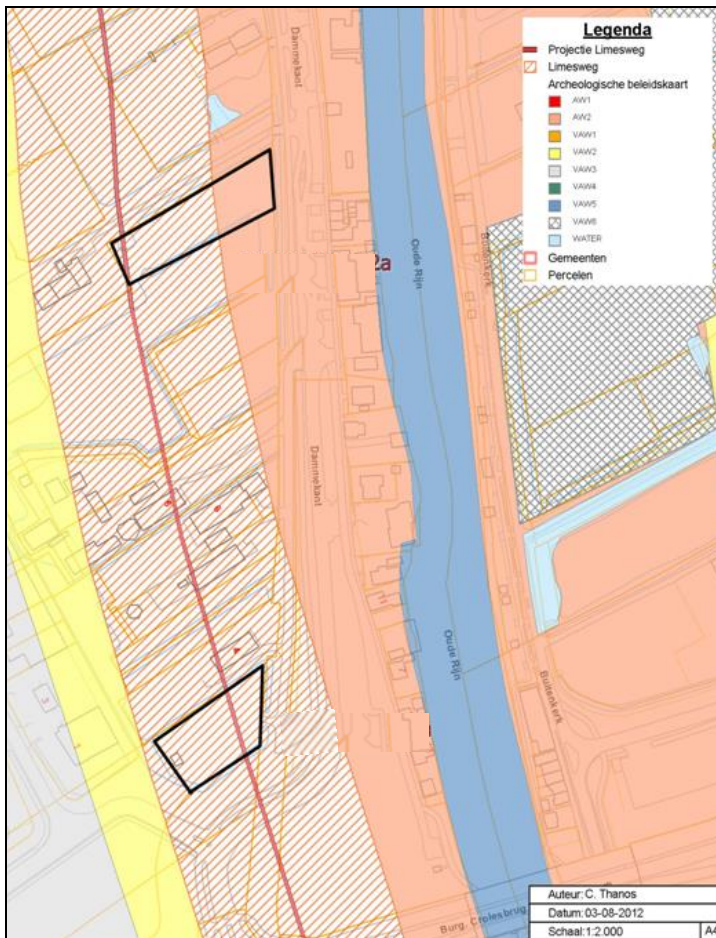
De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport “Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke” opgesteld. Dit rapport met bijbehorende vier kaartbijlagen heeft de gemeenteraad op 4 juli 2012 vastgesteld en dient als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed welke eveneens op 4 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. Volgens de archeologische verwachtingskaart bestaat de ondergrond van het plangebied, en de directe omgeving, uit de zandige afzettingen van de Oude Rijn. Voor deze afzettingen geldt een hoge archeologische verwachting op het voorkomen van (bewonings)sporen en vondsten vanaf de Romeinse Tijd tot en met de Nieuwe Tijd. Daarnaast valt het plangebied binnen een zone waar het vermoedelijke tracé van de Romeinse Limesweg voorkomt.

De bovenstaande archeologische verwachting is vertaald naar beleid en per zone van archeologische verwachting of vastgestelde waarde zijn vrijstellingsgrenzen vastgesteld. Het plangebied valt in een zone met de categorie AW3 (archeologische waarde categorie 3: Romeinse Limesweg) en VAW1 (verwachte archeologische waarde categorie 1: meandergordel en oeverafzettingen van de Oude Rijn (binnen de bebouwde kom)). Voor deze categorieën gelden de volgende vrijstellingsgrenzen:

- archeologische waarden (AW3): archeologisch onderzoek is verplicht bij plangebieden met een oppervlak gelijk of groter dan 50 m² en bodemingrepen vanaf 0,4 m beneden maaiveld.
- Verwachte archeologische waarde (VAW1): archeologisch onderzoek is verplicht bij plangebieden met een oppervlak gelijk of groter dan 100 m² en bodemingrepen vanaf 0,4 m beneden maaiveld.

Uit het actuele landelijke archeologisch informatiesysteem Archis2 blijkt dat zowel tussen Dammekant 2 en 4 als Dammekant ten zuiden van 14 reeds archeologisch onderzocht zijn door middel van een veldonderzoek. Dammekant tussen 2 en 4 is in 2012 onderzocht middels acht grondboringen (RAAP-notitie 4083). Dammekant ten zuiden van 14 is, als onderdeel van een groter onderzoeksgebied, in 2004 onderzocht middels vier boringen (RAAP-notitie 1018). In

geen van de boringen zijn aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen of de Romeinse Limesweg binnen, of in de directe nabijheid van de onderzochte gebieden.



Figuur 14: gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart.

Conclusie

Het plangebied is reeds archeologisch onderzocht en er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied. Archeologische waarden worden niet aangetast, zodat er vanuit archeologisch opzicht geen beperkingen worden gesteld aan de voorgenomen ontwikkelingen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij het bevoegde gezag (gemeente Bodegraven-Reeuwijk) verplicht.

4.4 Landschap

Het plangebied is gelegen in het Nationale Landschap het Groene Hart. Het gebied kon tot voor kort worden gekarakteriseerd als een veenweidegebied, waar de agrarische sector vorm aan het landschap heeft gegeven. Historisch gezien wordt dit landschap met de cultuurhistorische lintbebouwing als hoog aangemerkt in Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek van de provincie Zuid-Holland (zie figuur 13). De transformatie naar een bedrijventerrein heeft de inrichting van het gebied evenwel aangetast.

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van drie woningen mogelijk. Deze woningen zullen overeenkomstig de stedenbouwkundige uitgangspunten gericht worden op de Dammekant. De woongebouwen worden uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. Voort worden de

kaprichingen dwars op de Dammekant gerealiseerd. De woningen zullen een landelijke en agrarische uitstraling krijgen, passend in de lintstructuur. De situering wordt zodanig gekozen dat het vooraanzicht vanaf de Dammekant niet nadelig wordt beïnvloed, terwijl de landschappelijke openheid en de doorzichten aan weerszijden van de bebouwing niet worden aangetast.

Conclusie

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

4.5 Flora en fauna

Wettelijk kader

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

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

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

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

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

4.5.1 Flora- en faunatoets

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een Flora- en faunatoets uitgevoerd op het onderhavige plangebied.

De Omgevingsdienst Midden-Holland te Gouda heeft een quick scan Flora- en faunatoets uitgevoerd (bijlage 5). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

De realisatie van nieuwbouw in de deelgebieden Dammekant tussen 2 en 4 en Dammekant ten zuiden van 14 is niet in strijd met het beleid van de Provincie. De locatie ligt niet in de EHS en de voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op de EHS in de omgeving van de plangebieden. Ook is de realisatie van de nieuwbouw Dammekant tussen 2 en 4 en Dammekant ten zuiden van 14 niet in strijd met de Natuurbeschermingswet 1998, omdat negatieve effecten door externe werking op nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Voor veel beschermde soorten is het habitat in het plangebied niet geschikt. Er is wel nader onderzoek nodig om vast te stellen of de rugstreepd gebruikt maakt van het plangebied Dammekant tussen 2 en 4 als leefgebied. Daarnaast moet rekening worden gehouden met

broedende vogels in het broedseizoen. Omdat in dit stadium van de planvorming er vanuit wordt gegaan dat er geen werkzaamheden aan de watergangen gaan plaatsvinden, zijn negatieve effecten (strikt) beschermde vissoorten en de platte schijfhoren uitgesloten. Indien bij de definitieve plannen blijkt dat er wel werkzaamheden aan de watergangen gaan plaatsvinden, is nader onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van de kleine modderkruiper, bittervoorn en platte schijfhoorn in de omliggende watergangen van beide plangebieden.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. De in het rapport genoemde aanbevelingen zullen bij uitwerking van de plannen worden overgenomen.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.6.1 Kabels en leidingen

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

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Artikel 3 Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, (fiets)paden, ontsluitingspaden voor de woonpercelen, speelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De tuinbestemming is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan.

Artikel 5 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen en de maximale inhoud van een hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

Met een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

5.3.3 Algemene regels

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

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 10 Overgangsrecht

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

Artikel 11 Slotbepaling

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

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het

belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling.

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

4. Actief handhavingsbeleid.

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

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek. Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt daarom volstaan met het doorlopen van de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In verband hiermede heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 21 maart 2013 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de zienswijzennota Bestemmingsplan "Dammekant tussen 2 en 4 en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven". Deze nota is opgenomen in bijlage 6.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de wettelijk verplichte vooroverlegpartners.

Bijlagen

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

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai van Omgevingdienst Midden-Holland te Gouda.
2. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder van Omgevingsdienst Midden-Holland van 13 mei 2013.
3. "beperkt vooronderzoek locatie G2 gelegen aan de Dammekant te Bodegraven" van milieutechniek de Vries & van de Wiel B.V van 28 oktober 2011.
4. "beperkt vooronderzoek locatie G4 gelegen aan de Dammekant te Bodegraven" van milieutechniek de Vries & van de Wiel B.V. van 25 november 2011.
5. Quick scan flora- en faunatoets van Omgevingsdienst Midden-Holland te Gouda.

Voorts is de volgende bijlage toegevoegd:

6. Zienswijzennota Bestemmingsplan "Dammekant tussen 2 en 4 en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven".

Bijlage 6

Zienswijzennota Bestemmingsplan "Dammekant tussen 2 en 4 en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven".

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Zienswijzennota

**Bestemmingsplan “Dammekant tussen 2 en 4
en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven”**

3 september 2013

Pagina 1 van 9

Beantwoording zienswijzen

Voorstel aan burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk betreffende de beantwoording van de zienswijzen inzake het ontwerp bestemmingsplan “Dammekant tussen 2 en 4 en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven”

1. Procedure

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp bestemmingsplan “Dammekant tussen 2 en 4 en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven” voor eenieder ter inzage gelegen van donderdag 21 maart 2013 tot en met woensdag 1 mei 2013 in het gemeentehuis, alsmede op de gemeentelijke website en de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl. In totaal zijn 3 zienswijzen ontvangen. De gemeenteraad stelt uiteindelijk, met in acht name van de ingediende zienswijzen, het bestemmingsplan vast.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de VROM-inspecteur (thans omvattende andere diensten van het Rijk) tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld.

2. Ingekomen zienswijzen

2.1 Lijst van indieners

1	Veiligheidsregio Hollands-Midden	Postbus 1123	2302 BC	Leiden
2	Hoogheemraadschap van Rijnland	Postbus 156	2300 AD	Leiden
3	P. van Leeuwen	Dammekant 27	2411 CA	Bodegraven

2.2 Thematische rapportage van de zienswijzen

Thema en zienswijze		Reactie	Gevolgen besluit
VEILIGHEIDSREGIO HOLLANDS-MIDDEN			
Externe veiligheid			
1	Het ontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot een reactie in het kader van externe veiligheid.	Het college neemt kennis van dit standpunt.	Geen.
Hulpverlening			
2	Attentie ten behoeve van adequate hulpverlening en bereikbaarheid: wegen minimaal 4,5m (verhard minimaal 3,25m) met vrije hoogte van 4,2m. Voor gebouwen geldt dat primaire waterblusvoorziening binnen 40m van brandweeringang aanwezig dient te zijn. Maximale afstand tussen inzetlocatie en dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160m zijn.	De genoemde aspecten zullen worden meegenomen in de uitwerking van de plannen. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de realisatie van voornoemde aspecten.	Geen.
HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND			
Watercompensatie			
3	De watercompensatie vanuit de ontwikkeling Rijnhoek kan niet worden gebruikt, aangezien de vergunning meer dan drie jaar geleden is verleend. De gemeente kan een destijds gegraven overschot aan berging alleen inzetten als er een zogeheten Berging Rekening Courant wordt ingezet.	Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente in overleg getreden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Blijkend uit de e-mail van het Hoogheemraadschap d.d. 8 augustus 2013 is aangegeven dat aannemelijk is gemaakt dat er voldoende waterberging in het systeem is. De gemeente zal een verzoek tot wijziging van de keurvergunning indienen.	Aanpassing in de toelichting.

Toelichting

4	<p>Paragraaf 3.3: Bouwhoogte op locatie Rijnhoek is 8m. In dat licht is het logischer voor het aangezicht om hier ook een maximale bouwhoogte van 8m aan te houden.</p>	<p>De door appellant aangegeven bouwhoogte van 8m heeft betrekking op een aantal bouwvlakken op het bedrijventerrein. Onderhavige ontwikkeling betreft woningbouw.</p> <p>De kaders voor de hoogte van onderhavige woningbouwontwikkeling is stedenbouwkundig gemotiveerd in de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen in Rijnhoek, waarbij het uitgangspunt is gehanteerd dat de woningen aansluiting vinden bij de hoogtes van de woningen aan de Dammekant.</p>	<p>Geen.</p>
5	<p>Paragraaf 5.3.9: Er kan geen omgevingsvergunning worden afgegeven, want het betreft wonen. Daarbij wordt verwezen naar de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.</p>	<p>Kennelijk wordt paragraaf 5.3.3. bedoeld, onder 'artikel 9' van de toelichting. In deze alinea wordt de afwijkmogelijkheid beschreven voor aan-huis-gebonden inrichtingen en publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten en mantelzorg.</p> <p>Appellant heeft niet nader gemotiveerd waarom onderhavig artikel in tegenspraak zou zijn met de structuurvisie Wonen in Rijnhoek. Kennelijk wordt gemeend dat dergelijke activiteiten niet onder de woonbestemming valt.</p> <p><i>Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten</i></p> <p>Abusievelijk is in de paragraaf vermeld dat in artikel 9 van de regels een afwijking is opgenomen voor 'aan-huis-gebonden inrichtingen en publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten'. Dit is niet correct. Wel is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen artikel 5.4.3 voor 'aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten'. De toelichting zal hierop worden aangepast.</p> <p>Volgens de vaste jurisprudentie zijn aan-huis-verbonden beroepen binnen een woonbestemming toegestaan. De</p>	<p>Aanpassing van de toelichting, alsmede schrappen mantelzorg-regeling in de regels.</p>

		<p>jurisprudentie gaat ervan uit, dat het hier om een activiteit gaat die ondergeschikt is aan het wonen.</p> <p>De gemeente voert voor de kern Bodegraven consistent beleid welke aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten een zodanige ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die in overeenstemming met de woonfunctie wordt geacht. Onderhavig bestemmingsplan bevat een regeling die daarmee in overeenstemming is.</p> <p>Tevens is (zoals eerder vermeld) in artikel 5.4.3 van de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Indien hier toepassing aan gegeven wordt, zal er een belangenafweging plaatsvinden en staan zelfstandige rechtsmiddelen open. Van strijdigheid met de Structuurvisie Wonen is gelet op het voorstaande geen sprake.</p> <p><i>Mantelzorg</i> Abusievelijk is in het bestemmingsplan een afwijkingsregeling voor mantelzorg opgenomen. Deze wordt in zowel de toelichting als in de regels (artikel 9.2) geschraapt.</p>	
6	<p>Paragraaf 5.4.3: Bepalingen zijn niet controleerbaar omdat er tegenstrijdigheden in staat. Bijvoorbeeld artikel 3.2.1 ten opzichte van artikelen 5.2.2 en 7.1.1.</p>	<p>Appellant motiveert niet waar de tegenstrijdigheid uit zou bestaan.</p> <p>Artikel 3.2.1 ziet op een regeling voor de bestemming Groen. Artikel 5.2.2, lid a betreft een situeringseis voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor zover geleden binnen de bestemming Wonen. Artikel 7.1.1. regelt onderschikte overschrijdingen van bouwgrenzen.</p> <p>Van tegenstrijdigheid is derhalve geen sprake, de bepalingen zijn voldoende controleerbaar.</p>	Geen.
7	<p>Paragraaf 5.4.4: Handhaving is tot nu toe slecht aan de orde geweest. Bij elke bouw is er afgeweken van de vergunningen en/of het bestemmingplan.</p>	<p>De handhaving van andere besluiten maken geen onderdeel uit van onderhavige bestemmingsplanprocedure.</p>	Geen.

Regels			
8	Artikel 1.8 – Onduidelijk is waar de bedoelde afwijkingen staan.	De afwijkingen zijn terug te vinden in de bestemming Wonen (artikel 5) en bij de algemene afwijkingsregels (artikel 9).	Geen.
9	Artikel 1.12 – Wat is de hoogte van de peilmaat? Wat wordt de totale hoogte?	Peil wordt berekend conform artikel 2.7 van de regels.	Geen.
10	Artikel 1.20 – Wat is het bouwperceel?	De definitie spreekt ons inziens voor zichzelf. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de jurisprudentie het ‘kadastrale perceel waar het bouwplan wordt gerealiseerd ‘als uitgangspunt wordt genomen.	Geen.
11	Artikel 1.28 – Artikel is in tegenspraak met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.	Deze zienswijze heeft betrekking op de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen overwogen is onder 5.	Geen.
12	Artikel 1.32 – Artikel is in tegenspraak met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.	Dit artikel ziet op een begripsomschrijving voor prostitutie. Ingevolge artikel 8.1, lid c is voor dit gebruik een gebruiksverbod opgenomen. De overweging daarbij is dat een dergelijke activiteit niet in overeenstemming met een reguliere woonbestemming is. Van strijdigheid met de Structuurvisie Wonen is geen sprake.	Geen.
13	Artikel 1.33 – Artikel is in tegenspraak met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.	Dit artikel ziet op een begripsomschrijving voor een seksinrichting. Ingevolge artikel 8.1, lid c is voor dit gebruik een gebruiksverbod opgenomen. De overweging daarbij is dat een dergelijke activiteit niet in overeenstemming met een reguliere woonbestemming is. Van strijdigheid met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek is geen sprake.	Geen.
14	Artikel 5.1 – Artikel is in tegenspraak met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek, zeker als er volgens 5.4.2 of 5.4.3 gebouwd wordt.	Deze zienswijze heeft betrekking op de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen overwogen is onder 5.	Geen.
15	Artikel 5.2.2.a – Is in strijd met artikel 3.2.1.	Artikel 3.2.1 ziet op een regeling voor de bestemming Groen. Artikel 5.2.2, lid a betreft een situeringseis voor aan- en	Geen.

		uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor zover geleden binnen de bestemming Wonen. Er is derhalve geen strijdigheid tussen artikel 5.2.2, lid a en artikel 3.2.1.	
16	Artikel 5.2.4. – Wat is het verschil tussen het totale bouwperceel en bebouwde perceel?	Voor wat betreft bouwperceel wordt verwezen naar artikel 1.20 van de regels voor de begripsomschrijving. De term 'bebouwd perceel' komt noch in artikel 5.2.4, noch in de overige regels terug.	Geen.
17	Artikel 5.4.3. – Is in tegenspraak met de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.	Deze zienswijze heeft betrekking op de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Voor de beantwoording wordt verwezen naar hetgeen overwogen is onder 5.	Geen.
18	Artikel 7.2.2.a – Hoeveel kelders mogen er gebouwd worden?	Het geciteerde artikel betreft een afwijkingsbevoegdheid en staat geen ondergrondse bouw bij recht toe. Geconstateerd is dat deze afwijkingsbevoegdheid niet overeenkomt met de geldende regelingen voor de kern Bodegraven, waar onderhavig bestemmingsplan beleidsmatig op aansluit. Gelet op het voorstaande zal artikel 7.2.2 in zijn geheel worden geschrapt.	Artikel 7.2.2 zal in zijn geheel worden geschrapt.
19	Artikel 7.2.2.b – Hoe groot mag de kelder worden in m2?	Het geciteerde artikel ziet op een voorwaarde om de afwijking toe te kunnen passen. Geconstateerd is dat deze afwijkingsbevoegdheid niet overeenkomt met de geldende regelingen voor de kern Bodegraven, waar onderhavig bestemmingsplan beleidsmatig op aansluit. Gelet op het voorstaande zal artikel 7.2.2 in zijn geheel worden geschrapt.	Artikel 7.2.2 zal in zijn geheel worden geschrapt.
20	Artikel 7.2.2.c – Geen dakraam of lichtkoepel in de kelder, maar een ingang of nooduitgang buiten de bovengelegen bebouwing?	Het geciteerde artikel ziet op een voorwaarde om de afwijking toe te kunnen passen. Geconstateerd is dat deze afwijkingsbevoegdheid niet overeenkomt met de geldende regelingen voor de kern Bodegraven, waar onderhavig bestemmingsplan beleidsmatig op aansluit.	Artikel 7.2.2 zal in zijn geheel worden geschrapt.

		Gelet op het voorstaande zal artikel 7.2.2 in zijn geheel worden geschrapt.	
21	Hoe groot kan de totale bebouwing worden met al die uitzonderingen?	Het bestemmingsplan bevat een basisregeling over welke bebouwing bij recht is toegestaan. Deze basisregeling bepaalt onder meer hoe groot de bebouwing mag zijn. Daarnaast zijn er een aantal binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, waar (indien daar toepassing aan wordt gegeven) zelfstandige rechtsmiddelen openstaan.	Geen.
Verbeelding			
22	Waar is het fietspad annex vluchtweg of toegangsweg voor de brandweer?	Fietspaden en perceelontsluitingen zijn ingevolge artikel 3.1.1 sub b toegestaan binnen de bestemming Groen. Het specifieke gebruik ten behoeve van een calamiteitenontsluiting zal aan de bestemmingsomschrijving worden toegevoegd.	Toevoegen 'calamiteitenontsluiting' aan artikel 3.1.1. sub b.

3. Ambtshalve wijzigingen

Dam in bodemonderzoek

Gebleken is dat in de bodemonderzoeken enkele dammen zijn beschouwd, die buiten de toekomstige woon- en tuinbestemming zijn gelegen. De betreffende paragraaf dient daarop te worden aangepast.

Vermelding galerijen in paragraaf 5.3.3. onder "artikel 7" van de toelichting

Abusievelijk is in paragraaf 5.3.3. onder "artikel 7" melding gemaakt van 'galerijen'. Dit dient te worden geschrapt.

Gastenverblijf

In de regels is in artikel 9.3 abusievelijk een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van een gastenverblijf. Dit artikel wordt derhalve geschrapt. In samenhang hiermee wordt in artikel 9.4 de vermelding van 9.3 geschrapt.

4. Staat van wijzigingen

Toelichting

- Aanpassen tekst in paragraaf 4.1.4, met dien verstande dat rekenschap wordt gegeven aan het feit dat in de onderzoeken enkele dammen zijn beschouwd, die buiten de toekomstige woon- en tuinbestemming zijn gelegen.
- Aanpassen tekst in paragraaf 4.2, met dien verstande dat blijkend uit de e-mail van het Hoogheemraadschap van Rijnland (8 augustus 2013), voldoende aannemelijk is gemaakt dat er voldoende watercompensatie is en dat de gemeente een verzoek tot wijziging van de keurvergunning zal indienen.
- Aanpassen tekst in paragraaf 5.3.2 onder “artikel 5”, met dien verstande dat er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor een vergroting van het toegestane oppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- Aanpassen tekst in paragraaf 5.3.3. onder “artikel 7”, met dien verstande dat de vermelding ‘galerijen’ geschrapt wordt en ‘kelders’ vervangen wordt door ‘ondergronds bouwen’.
- Aanpassen tekst in paragraaf 5.3.3 onder “artikel 9”, met dien verstande dat mantelzorg als afwijkingsbevoegdheid is geschrapt. Daarnaast is er in dit artikel geen afwijkingsbevoegdheid voor ‘aan-huis-gebonden inrichtingen en publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten’ aanwezig; dit dient eveneens te worden geschrapt.

Regels

- Toevoegen ‘calamiteitenontsluiting’ aan artikel 3.1.1 sub b.
- Schrappen artikel 7.2.2 in zijn geheel.
- Schrappen artikel 9.2 in zijn geheel.
- Schrappen artikel 9.3 in zijn geheel.
- Schrappen van de vermelding van artikelen 9.2 en 9.3 in artikel 9.4.