

GEMEENTE BODEGRAVEN- REEUWIJK

Beheersverordening Nieuwerbrug

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Ruimtelijke - & functionele structuur.....	7
3.	BELEIDSKADER	9
3.1.	Nationaal beleid.....	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	17
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1.	Bodem	25
4.2.	Ecologie.....	25
4.3.	Externe veiligheid	26
4.4.	Geluid	29
4.5.	Milieuzonering	30
4.6.	Luchtkwaliteit.....	31
4.7.	Archeologie	32
4.8.	Cultuurhistorie	33
4.9.	Waterhuishouding	34
4.10.	Leidingen	39
5.	JURIDISCH PLAN	40
5.1.	Inhoud juridisch plan	41
5.1.1.	Functies algemeen	41
5.1.2.	Bebouwing algemeen	42
5.1.3.	Bestemmingen.....	43
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
7.	OVERLEG & INSPRAAK	51
7.1.	Overleg	51
7.2.	Inspraak.....	51

Bijlagen:

Bijlage 1: Advies erfgoedcommissie inzake MIPpanden

Bijlage 2. Inspraaknota

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied. De aanleiding bestond hierin dat er een groot aantal geldende regelingen bestaat (voor grote plangebieden, maar ook voor een groot aantal postzegelplannen) die onderling van elkaar verschillen en verouderd zijn. Dit geeft onduidelijkheid voor degenen die er dagelijks mee moeten werken en ongelijkheid onder de inwoners van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Daarnaast is in de bebouwde kom sprake (geweest) van diverse ruimtelijke ontwikkelingen, die via vrijstellings- c.q. ontheffingsprocedures mogelijk zijn gemaakt. Bovendien is de gemeente verplicht verouderde bestemmingsplannen te herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de komst van de nieuwe Wro zijn er gevolgen aan verbonden als bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar.

Beheersverordening

Inmiddels zijn voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk al actualisatie bestemmingsplannen opgesteld. Het actualisatieproces neemt echter meer tijd in beslag dan is gepland omdat de bestemmingsplanprocedures langer duren en er tegelijkertijd een aantal grotere ontwikkelplannen in procedure zijn.

Naast het bestemmingsplan beschouwt de Wro ook de beheersverordening ex artikel 3.38 Wro als een volwaardig actualisatie-instrument voor gebieden waar geen nieuwe ontwikkelingen zijn te verwachten.

De kern Nieuwerbrug betreft bestaand stedelijk gebied. In het gebied wordt voornamelijk gewoond en daarnaast is er een aantal bedrijven en voorzieningen gevestigd (maatschappelijk/ sport). Het gebied is relatief "uit-ontwikkeld". De percelen waarover nog geen duidelijkheid bestaat, de zogenaamde 'achterlaatlocaties' en het nieuwe woongebied 'De Wijde Wiericke' zijn buiten het plangebied gehouden. Dit maakt het gebied geschikt voor het instrument beheersverordening.

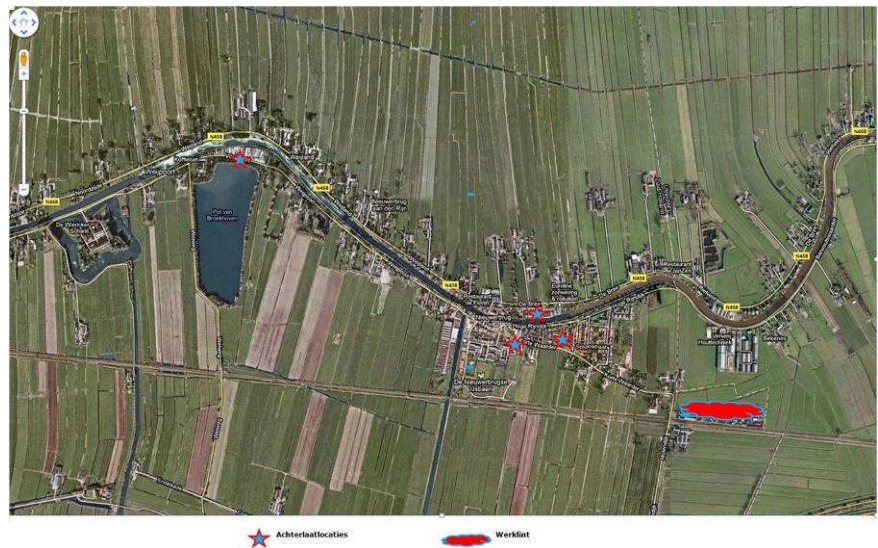
De gemeente wenst de bestaande kwaliteit van de woonwijken met de daarin aanwezige voorzieningen, te handhaven. De beheersverordening wordt hierbij uitdrukkelijk gezien als een "vervanging" van een geactualiseerd bestemmingsplan.

1.2. Ligging plangebied

De voorliggende beheersverordening heeft betrekking op de kern Nieuwerbrug aan de oostzijde van de gemeente. Het plangebied wordt globaal als volgt begrensd:

- aan de noordkant: de provinciale weg N458 (behoudens enkele percelen ten noorden van deze weg);
- aan de westkant: De Dubbele Wiericke, met een kleine uitloper langs de Oude Rijn in westelijke richting;
- aan de zuidkant: Het nieuwbouwplan De Wijde Wiericke (valt buiten het plangebied) en het open landschap tussen de kern en de spoorlijn Alphen aan den Rijn - Woerden ten zuiden van de Korte Waarder (de begrenzing volgt grotendeels de bebouwingscontour, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland);
- aan de oostkant: het open polderlandschap (de grens volgt ook hier grotendeels de bebouwingscontour, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland).

Er zijn 4 locaties die buiten het plangebied gelaten zijn: het betreft 3 te herstructureren bedrijfslocaties (zogenaamde achterlaatlocaties) en de voormalige locatie van de kleinschalige supermarkt aangrenzend aan één van de achterlaatlocaties (zie onderstaande afbeelding).



1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Kom Nieuwerbrug;
- Plan in hoofdzaak Waarder;
- Korte Waarder 33;
- Buitengebied.

Deze plannen worden vervangen door onderhavige beheersverordening.

1.4. Leeswijzer

In de voorliggende toelichting komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied besproken;
- Een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheidslagen volgt in hoofdstuk 3;
- De relevante milieu- en omgevingsaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4;
- Het juridisch plan wordt in hoofdstuk 5 besproken;
- In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de resultaten uit overleg en inspraak besproken.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke - & functionele structuur

Nieuwerbrug is een kleine woonkern, min of meer vrij gelegen in het open landschap, bestaande uit de Oude Rijn met zijn oeverwallen en aan weerszijden hiervan typisch Hollands veenweidelandschap. Dit landschap kenmerkt zich door zeer lange rechte kavels (slagen) en een dicht patroon van smalle parallel lopende sloten. Het landschap is zeer open en kent weinig bebouwing en beplanting.



Ruimtelijke structuur Nieuwerbrug (Bron: Nieuwerbrug De Wijde Wiericke, Definitief Ontwerp december 2009, Bureau Alle Hoesper landschapsarchitectuur en stedenbouw)

Aan de noordzijde van de kern loopt de Oude Rijn met daaraan lintbebouwing, die bepalend is voor de hoofdstructuur. De Dubbele Wiericke bakent aan de westzijde min of meer de woonkern af. Slechts enkele gebouwen zijn ten westen van deze structurerende waterlijn gesitueerd. De oude dorpskern bevindt zich ter hoogte van de brug over de Oude Rijn (Graaf Florisweg). In de dorpskern komen de verschillende 'structurerende lijnen' zoals de Hoge Rijndijk, de Korte Waarder en de Weijpoort - Graaf Florisweg bij elkaar. De woonbebouwing heeft zich hiertussen ontwikkeld. De nieuwste uitbreiding De Wijde Wiericke (buiten het plangebied) bevindt zich direct ten zuidwesten van het plangebied, aansluitend op de bestaande kern.

Grofweg kan het plangebied onderverdeeld worden in de volgende ruimtelijke structuren:

Linten (gele arcering)

De linten zijn de drager voor het agrarische landschap waarlangs de boerderijen zijn gesitueerd. Tussen de erven is er zicht op het achterliggende weidegebied. De boerderijen en schuren bestaan uit langgerekte volumes met grote kappen die haaks op het lint staan. De boerderijen hebben vaak een rijke voorgevel en een siertuin aan het lint. De linten zelf zijn vaak smal en aan weerszijden begrensd door slootjes.

Oevers Oude Rijn (blauwe arcering)

Langs de rivier staan vaak woonhuizen in een rijke architectonische stijl. De woonhuizen bevinden zich veelal op brede ondiepe kavels met een voorziening voor een boot (boothuis, steiger).

Dorpskern (rode arcering)

In de dorpskern zijn de linten verdicht met aaneengesloten bebouwing. Tussen de linten is een informeel netwerk van kleine insteken en steegjes ontstaan. De kavels zijn vaak onregelmatig van vorm en de bebouwing is gemengd qua typologie, architectuur en functie. De straten zijn grotendeels verhard en de bebouwing staat vaak direct aan de straat.

Buurten (oranje arcering)

De buurten die vanaf de jaren '50 aan de kern zijn toegevoegd zijn niet specifiek voor de plek maar eerder voor het tijdvak waarin ze zijn gebouwd. De buurten kennen vaak een eenzijdig programma met alleen wonen, vaak in één overheersend type (bijvoorbeeld rijwoningen of twee-onder-kap woningen). De buurt uit de jaren '50 - '60 (Burgemeester Bruntstraat - Graaf Lodewijkstraat) heeft nog de meest dorpse uitstraling vanwege de eenvoudige architectuur, de relatief grote tuinen in relatie tot de bouwvolumes en door de kleine openbare groenplekken.

Binnen de dorpskern is verder weinig groen aanwezig. Er zijn enkele geïsoleerde plekken bij kruisingen in het dorp of planmatig aangelegde veldjes in de buurten. De invulling is plantsoenachtig en vaak zijn er speel- of verblijfsplekken.

De dorpsrand heeft juist een kleinschalig en besloten karakter. Hier wisselen boerderij-erven, kleine weiljes en boomgaarden elkaar af. Vanwege de rafelige rand van het dorp gaat de bebouwing geleidelijk over in het landschap.

Qua voorzieningen beschikt de kern over een basisschool, 2 kerken, enkele winkels in de oude dorpskern, een gemeenschapshuis en horeca.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijk relevante beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

In het plangebied is nationaal belang 10 'ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten' van belang. Het Nederlandse deel van de Romeinse Rijksgrens de Limes, dat ter hoogte van het plangebied loopt, is een 'Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde' dat op de voorlopige lijst staat van de UNESCO-werelderfgoederen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen (en beheersverordeningen).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Titel 2.13 heeft betrekking op 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. De Romeinse Limes is zo'n erfgoed en loopt door het plangebied. In het Barro staat dat de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes uiterlijk op 1 januari 2014 bij provinciale verordening moeten worden uitgewerkt en geobjectiveerd. In de toelichting van een ruimtelijk plan moet nader ingegaan worden op het feit dat er geen activiteiten mogelijk gemaakt worden ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan die de kernkwaliteiten aantasten.

De kernkwaliteiten van de Limes zijn:

'De unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Christus, bestaande uit:

- *Forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/ vici) en grafvelden;*
- *Militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;*
- *Scheepswrakken.'*

In paragraaf 3.3 onder de kop Kadernota Erfgoedbeleid wordt nader ingegaan op de Limes.

De opname van het onderwerp buisleidingen in het Barro wordt uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

In het plangebied zijn verder geen nationale belangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor haar hele grondgebied op te stellen. Provinciale Staten hebben dit beleidskader op 2 juli 2010 vastgesteld en op onderdelen geactualiseerd op 23 februari 2011, 29 februari 2012 en 30 januari 2013. De Actualisering 2012 is op 30 januari 2013 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze actualisering zijn de hoofdlijnen, hoofdpogaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven. De in de actualisering voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt in de structuurvisie en verordening.

De structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2040.


Verstedelijking

Zuid-Holland wil verstedelijking concentreren in en rond de steden in het stedelijk netwerk. Deze concentratie van stedelijke functies heeft agglomeratievoordelen voor bedrijven, voorzieningen en detailhandel. Versterking van het stedelijk netwerk gaat uit van het intensief benutten van ruimte in bestaand bebouwd gebied door het ruimtegebruik op locaties en infrastructuur beter te benutten. Het provinciaal belang richt zich op de ambities:

- Bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid);
- Stedelijke detailhandelstructuur versterken;
- Culturele en toeristische voorzieningen versterken (stedelijk).



Legenda

 Stads- en dorpsgebied

De verstedelijkingsopgave richt zich vooral op het bestaand stads- en dorpsgebied 2010, zoals de kern Nieuwerbrug. Gedifferentieerd ruimtegebruik maakt dit gebied aantrekkelijk voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Dit betekent een verdergaande concentratie en intensivering van stedelijke functies in de stedelijke centra en rond haltes van het Zuidvleugelnets. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied met hoogwaardig openbaar vervoer en het 'overig' stedelijk gebied. Het plangebied valt, op een deel van de bebouwing aan de Oude Rijn na, binnen het overig stedelijk gebied ('Stads- en dorpsgebied').

Intensief benutten, meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en transformatie

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

Intensiveren betekent in de praktijk vaak het combineren en mengen van verschillende functies. Dit kan door stapeling of bestaande bebouwing voor meerdere of andere functies geschikt te maken. Herstructurering en transformatie zijn goede methoden om functies te herschikken in het kader van intensivering van het stedelijk gebied. Bij herstructurering betreft het vooral functiebehoud, en bij transformatie vooral functieverandering.

Via herstructurering en transformatie kan tegelijk ook de milieukwaliteit op een locatie worden verbeterd. Daarbij gaat het om geluidhinder, geurhinder, luchtkwaliteit en onveilige situaties. Een schone en veilige

leefomgeving is van belang om het internationale profiel van het stedelijk netwerk te behouden en te ontwikkelen. Naast de intensiveringsopgave dient in en om het stedelijk gebied voldoende ruimte te blijven voor een robuuste groen- en waterstructuur. Dit is van belang voor de leefkwaliteit in de stad en goede verbindingen met het buitengebied.

Bebouwingscontouren

Zoals gezegd kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geaccommodeerd (zie ook kaart 1 van de Verordening).

Onderhavig plangebied is vrijwel helemaal gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (Stads- en dorpsgebied).

Verstedelijkingsafspraken

Voor de kernen buiten de Zuidvleugel hanteert de provincie normen van 50 % binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 en 50 % buiten bestaand bebouwd gebied maar binnen de bebouwingscontour. Deze percentages gelden voor de netto toevoeging aan de woningvoorraad. Gezien de voorziene demografische ontwikkelingen bieden deze bebouwingscontouren voldoende ruimte voor de opvang van stedelijke ontwikkelingen in de planperiode. In het plangebied worden overigens geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Verordening Ruimte Provincie Zuid Holland

Sinds de inwerkingtreding van de Wro beschikt de provincie over een nieuw instrument: de provinciale ruimtelijke verordening. Met deze verordening kan de provincie zijn provinciale belangen veilig stellen. Ze kunnen gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen (en beheersverordeningen) binnen een bepaalde periode aan te passen. Een verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Een verordening is met name geschikt om zaken te borgen die relevant zijn voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. De Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland is evenals de Structuurvisie Zuid-Holland vastgesteld op 2 juli 2010 en wordt jaarlijks op onderdelen geactualiseerd (23 februari 2011, 29 februari 2012 en 30 januari 2013.) De Actualisering 2012 is op 30 januari 2013 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze actualisering



Uitsnede kaart 1:
Bebouwingscontouren behorende
bij de Verordening Ruimte d.d. 29
februari 2012

zijn de hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven, zij het dat de Romeinse Lims speciale aandacht heeft gekregen.

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

Onderhavig plangebied is, behoudens enkele bestaande percelen langs de Oude Rijn, gelegen binnen de bebouwingscontour. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, heeft de Verordening Ruimte geen consequenties voor het plangebied.

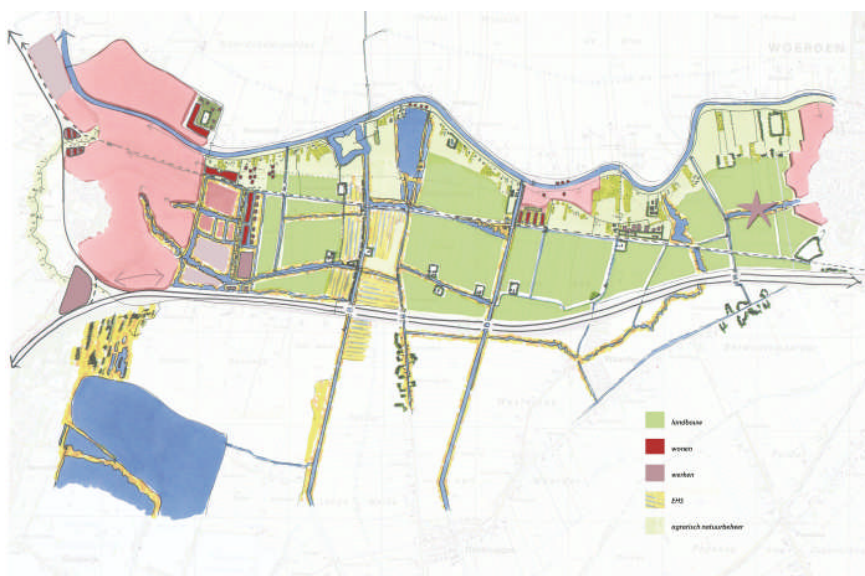
Het plangebied past zodoende binnen het provinciale beleidskader. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

Focus Oude Rijn! Transformatievisie 2020

Voor de zone langs de Oude Rijn is een Transformatievisie opgesteld, die in februari 2007 door de Stuurgroep Oude Rijnzone is vastgesteld. Het doel van de Transformatievisie Oude Rijnzone is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Centraal hierbij staan herstructurering, het creëren van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en recreëren én het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingzones. Belangrijke basis voor deze visie wordt gevormd door enkele deelgebiedsvisies, waaronder de deelgebiedsvisie Bodegraven-Oost/ Nieuwerbrug.

In het deelgebied tussen Bodegraven en Woerden is de verbetering en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten een zeer belangrijke opgave. Het 'Venster Bodegraven - Woerden' is één van de laatste open vensters tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het Groene Hart. Belangrijk element in het deelgebied is de Wierickerschans als toegangspoort tot het Groene Hart en als toeristisch recreatief steunpunt in de regio. In de deelgebieduitwerking is gekozen voor versterking van het landschappelijk casco als basis voor de inpassing van toekomstige ontwikkelingen. Centraal daarbij staat het landelijk gebied, waarbij vooral aandacht is voor de openheid, de zichtlijnen en karakteristieke elementen in het landschap. De agrarische functie van het gebied staat centraal. Daarbinnen voorziet het landschappelijk casco in de toevoeging van kleine natuurelementen (zoals ecologische slootkanten) en in uitbreiding van bijvoorbeeld wandelpaden, kanoroutes en picknickplaatsen binnen het deelgebied en in aansluiting op de gebieden ten noorden en ten zuiden ervan. De Wierickerschans en het nieuwe netwerk van knooppunten kunnen een schakel vormen tussen de omgeving van de

Reeuwijkse Plassen en de polder en de Nieuwkoopse Plassen noordelijk



Plankaart deelgebiedsvisie Bodegraven-Oost - Nieuwerbrug

van het gebied.

Binnenstedelijk wordt naast inbreiding ingezet op locaties die wonen en werken combineren. Vanwege kwaliteitsverbetering van de rivieroever is de verplaatsing van een aantal bedrijven uit de kern en het bebouwingslint van Nieuwerbrug gewenst. Voor de hervestiging van deze bedrijven wordt rekening gehouden met de beperkte uitbreiding (onder voorwaarden) bij een reeds bestaand bedrijf ten noorden van de spoorlijn. Hiervoor is maatwerk nodig. De landschappelijke inpassing van de nieuwe locatie en kwaliteitsverbetering van de achtergebleven locatie zijn belangrijke randvoorwaarden.

Voor het opheffen van de knelpunten in de leefbaarheid (vooral Nieuwerbrug) spreekt de Gebiedsvisie de voorkeur uit voor de aanleg van de westelijke randweg Woerden. Voor de korte termijn komen er verkeersregulerende maatregelen in Nieuwerbrug.

De plannen en projecten voortkomend uit de Transformatievisie vallen buiten het plangebied van onderhavige beheersverordening of zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd om opgenomen te worden. Hieromtrent zullen te zijner tijd separate planologische procedures worden gevoerd.

Beleidsvisie Cultureel Erfgoed 2013 – 2016

Provinciale Staten hebben op 6 september 2012 de beleidsvisie 'Cultureel Erfgoed 2013 – 2016' vastgesteld. Cultureel erfgoed en cultuurhistorische landschappen beschermen, beleven en benutten: Dat zijn de 3 pijlers waarlangs de provincie Zuid-Holland het cultureel erfgoed wil behouden in de periode tot 2016. Erfgoed is belangrijk voor een

aantrekkelijke leefomgeving en is daarmee ook bepalend voor het vestigingsklimaat in de provincie.

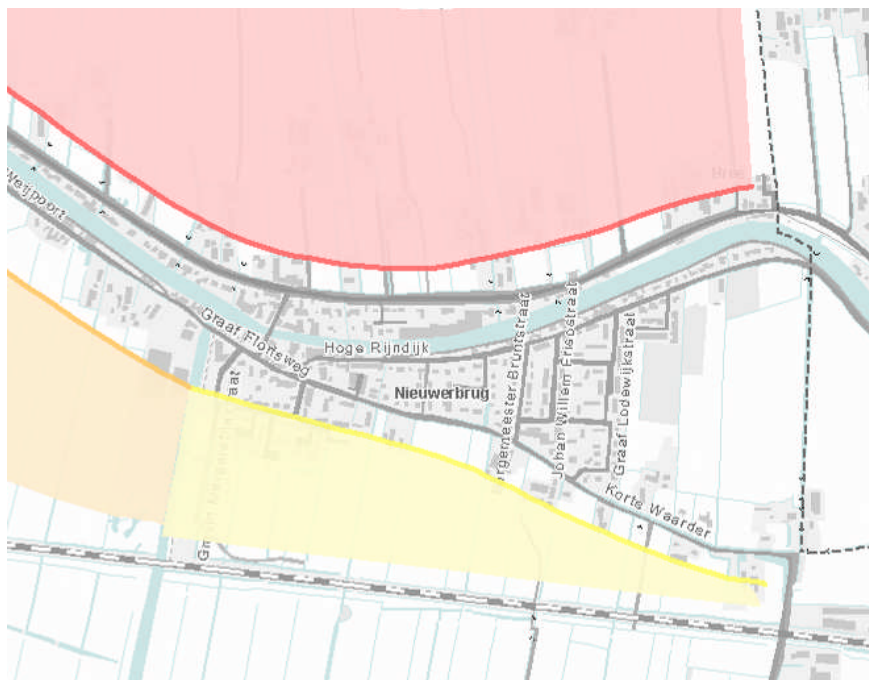
Om erfgoed en landschap voor inwoners beter beleefbaar te maken, wil de provincie samen met andere overheden, maatschappelijke organisaties, ondernemers en particulieren zogenaamde erfgoedlijnen ontwikkelen. Een erfgoedlijn verbindt meerdere monumenten met één gemeenschappelijk historisch verhaal tot één streep of lijn op de kaart. De erfgoedlijnen zijn ensembles van erfgoed, landschap en water, die kwaliteit verschaffen aan de ruimte en beschikken over groot recreatief en toeristisch potentieel. De Romeinse Limes is zo'n erfgoedlijn.

De provincie draagt de Limes voor als UNESCO Werelderfgoed. De status van Werelderfgoed vertaalt de provincie (voor 1 januari 2014) via een beschermingseis in de Verordening Ruimte. Daarnaast zet de provincie, samen met het Rijk en de provincies Utrecht en Gelderland, in op behoud en benutting, zowel door reconstructies, visualisaties als ook internationale samenwerking en toeristisch-recreatieve ontsluiting van de Limes. De provincie neemt daarvoor deel aan de Landelijke Limes-alliantie.

De Limes is in Engeland en Duitsland al UNESCO Werelderfgoed. In Nederland staat hij op de nominatie dat in 2018 te worden. Die status heeft wel consequenties, zowel ten aanzien van de bescherming als de beleefbaarheid (Het is ten slotte ook het grootste archeologische monument dat we in Nederland bezitten en mondiaal uniek vanwege het goed bewaard blijven van organisch materiaal in onze natte bodem.) In het Themajaar Leve de Limes! is gebleken dat de Zuid-Hollandse Limesgemeenten van de provincie minimaal verwachten dat zij een coördinerende rol vervult bij ondermeer het beleefbaar maken.

Cultuurhistorische atlas

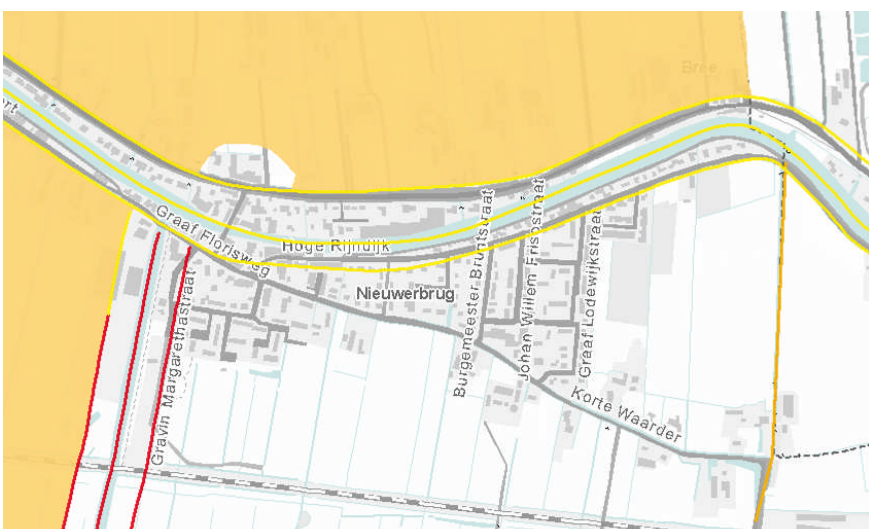
De provincie Zuid-Holland beschikt over een Cultuur historische atlas met daarin een 'nederzettingen waardenkaart' en een 'landschap waardenkaart' met daarop de cultuurhistorische waarden in het plangebied.



Uitsnede kaart Nederzetting waarden

Ten noorden van de provinciale weg (buiten het plangebied) bevindt zich een structuur van lintbebouwing die nog intact is, met gave monumentale bebouwing met een hoge waarde (rode arcering).

Ten zuiden van de Korte Waarder, aan de zuidelijke rand van het plangebied, bevindt zich een structuur van lintbebouwing die nog intact is, met gave monumentale bebouwing met een redelijk hoge waarde (gele arcering). Volgens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (zie paragraaf 3.3 onder de kop Archeologische beleidsadvieskaart) is dit het vermoedelijke tracé van de Romeinse Limes (weg).



Uitsnede kaart Landschap waarden

De Oude Rijn is aangeduid als lijnelement met een redelijk hoge waarde. De Dubbele Wiericke (buiten het plangebied) is aangeduid als een lijnelement met een zeer hoge waarde.

De Weijpoort, de Korte Waarder, het Weijland en de Hoge Rijndijk worden in de gemeentelijke welstandsnota (extra) beschermd. Voor deze gebieden gelden extra criteria ter herstel, bescherming en ontwikkeling van de aanwezige kwaliteiten. In onderhavige beheersverordening zijn dan ook geen (extra) beschermende maatregelen noodzakelijk.

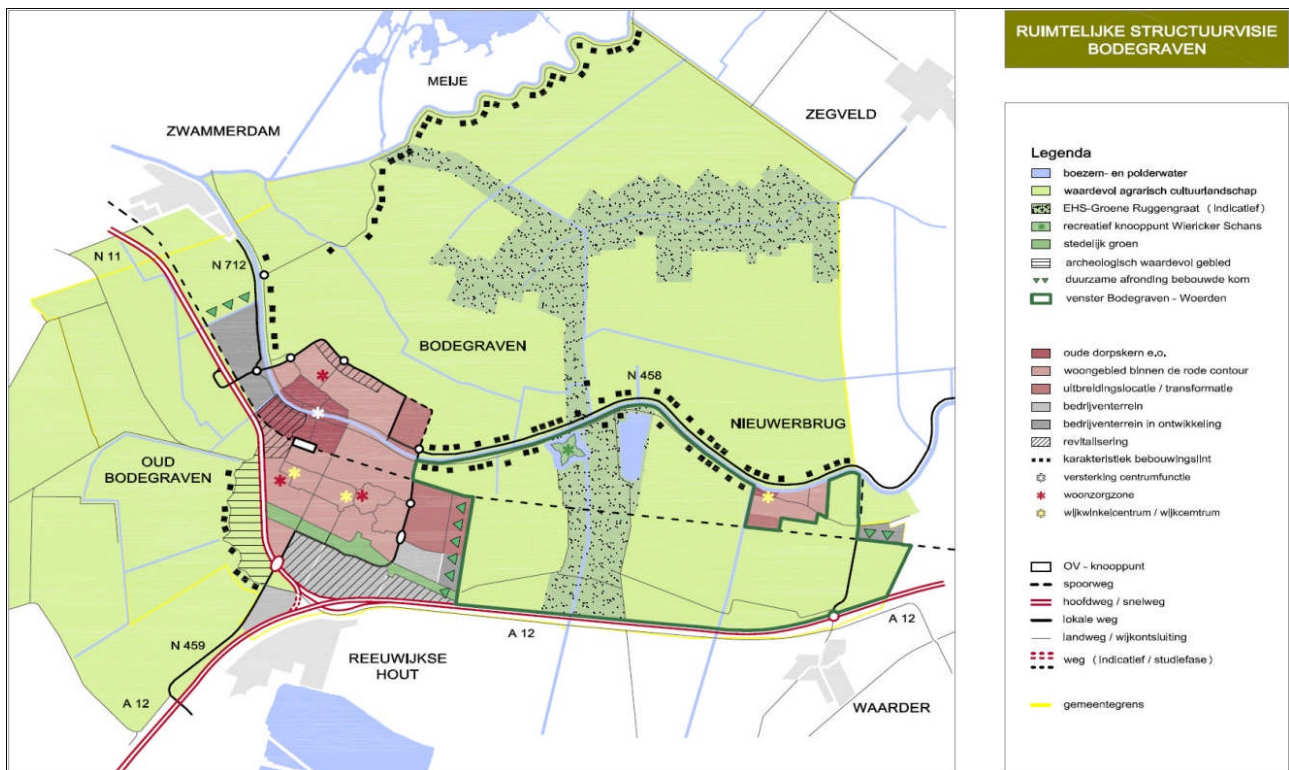
3.3. Gemeentelijk beleid

Ontwerp-structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020

In het coalitieakkoord 'Samen Aanpakken!' is opgenomen dat de gemeente op basis van de afzonderlijke structuurvisies van de voormalige gemeenten, een integrale en samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkelingen wil opstellen. Om dat te bereiken wordt de bestaande Structuurvisie gemeente Reeuwijk (2009) qua systematiek afgestemd op de bestaande Structuurvisie Bodegraven 2010-2020 'Vitaliteit op een knooppunt'. Tegelijkertijd wordt de visie geactualiseerd. De ontwerp structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020' heeft vanaf donderdag 14 maart 2013 tot en met 24 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon een ieder op het stuk reageren. Momenteel worden alle reacties geïnventariseerd en beantwoord. De reacties en beantwoording worden betrokken bij de besluitvorming.

Structuurvisie Vitaliteit op een knooppunt

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



Plankaart structuurvisie Bodegraven 2010 - 2020

Wonen in Nieuwerbrug betekent wonen in een vitale en leefbare kleine kern in het Groene Hart met alle kwaliteiten die daarbij horen. Nieuwerbrug heeft nog een redelijk voorzieningenniveau, maar net als in de meeste kleine kernen in Nederland komt dit onder druk te staan. Behoud van de meest essentiële voorzieningen en de leefbaarheid van Nieuwerbrug - al dan niet door het vergroten van het draagvlak - is dan ook een speerpunt van de gemeente. In de kern zijn basisvoorzieningen nog wel aanwezig zoals de school, het Wierckehuis, sportvelden en een (kleine) supermarkt, maar vraagt het gewenste behoud van de nog aanwezige maatschappelijke en commerciële voorzieningen de nodige aandacht.

Belangrijk voor de vitaliteit en leefbaarheid in de kleine kern Nieuwerbrug is dat er in de kern en op reeds bebouwde percelen in het buitengebied blijvend ruimte wordt gecreëerd voor nieuwbouw en verbetering (c.q. sloop) van de bestaande voorraad.

Uit een eerder uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek is gebleken dat uitplaatsing van 4 bedrijven, waarvan 3 in het plangebied de leefbaarheid van Nieuwerbrug ten goede zou komen. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft hiertoe samen met deze bedrijven het plan geïnitieerd om de bedrijven op een nieuw te ontwikkelen kleinschalig en goed ingepast bedrijventerrein ten zuidoosten van Nieuwerbrug ('het werklint') te laten hervestigen. Het gewenste werklint bij Nieuwerbrug (buiten het

plangebied) biedt de uit te plaatsen bedrijven de kans om zich (beperkt) verder uit te breiden. Behoud van deze bedrijven in Nieuwerbrug is essentieel voor de lokale economie in en het sociaal-economisch functioneren van Nieuwerbrug. De achterlaatlocaties kunnen dan naar behoefte herontwikkeld worden voor woningbouw of natuur. Het plan wordt momenteel beoordeeld op financiële haalbaarheid en de samenwerkingsconstructie.

De bouw van nieuwe woningen zal de komende tijd overigens naar verwachting minder snel verlopen dan de afgelopen decennia gewoon was. Dit is deels het gevolg van de economische recessie, maar ook van het feit dat de druk op de vastgoedmarkt - mede door de afnemende huishoudensgroei - langzaam maar zeker wat aan het afnemen is. Dat betekent dat de woonconsument in een meer ontspannen woningmarkt kan kiezen uit een breder aanbod. Kwaliteit van de woningen en de woonomgeving (openbare ruimte en voorzieningen) wordt daarmee meer dan ooit bepalend wordt.

Omdat de meeste gemeenten op termijn te maken krijgen met een afnemende druk op de woningmarkt, dreigt bovendien het gevaar dat gemeenten (binnen de regio) met elkaar gaan concurreren. Er ligt een opgave om, met respect voor bestaande kwaliteiten en ambities, in regionaal verband kwantitatieve en kwalitatieve afspraken met gemeenten binnen de regio te maken.



Legenda

- oude dorpskern e.o.
- woongebied binnen de rode contour
- uitbreidingslocaties / transformatie
- verbetering openbare ruimte
- ▨ revitalisering
- karakteristiek bebouwingslint

Het ziet er naar uit dat de gemeente met de huidige uitleglocatie De Wijde Wiericke (nr. 3 op nevenstaande afbeelding) in Nieuwerbrug de komende jaren werkt aan de laatste grote uitbreiding van de kern. De focus zal de komende jaren deels worden verlegd van uitbreiding op verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en leefomgeving. Kwetsbare delen in de kernen, maar ook langs de linten, moeten worden gerevitaliseerd of getransformeerd tot aantrekkelijke woon- en verblijfgebieden.

Met de vraag naar kwaliteit neemt het belang van een aantrekkelijke woonomgeving in termen van omvang, beleefbaarheid en gebruikswaarde toe en zal openbare ruimte op sommige plekken moeten worden verbeterd, danwel worden gekoesterd bij sommige inbreidingsopgaven.

Woningmarktanalyse

Op 1 januari 2011 zijn de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk samengevoegd. Als basis voor te ontwikkelen/ actualiseren woonbeleid voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is een woningmarktanalyse (Companen, nr. 1901.100/g, d.d. 23 september 2011) uitgevoerd. Hierbij is voor de voormalige gemeente Bodegraven integraal teruggevallen op het woningmarktonderzoek 2009, voor de

voormalige gemeente Reeuwijk is het woningmarktonderzoek uit 2008 grondig geactualiseerd. Daarnaast is de gebruikte informatie uit beide onderzoeken (die zich richten op de woonwensen van huishoudens) aangevuld met de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren.

In de voormalige gemeente Bodegraven staan voor de periode 2010 - 2020 circa 1.000 woningen gepland. Bekend is dat grofweg 30 % van de planning die in voorbereiding wordt genomen uiteindelijk niet of later wordt gerealiseerd dan verwacht. Uitgaande van 30 % planuitval worden er in de periode 2010 - 2020 circa 750 woningen in Bodegraven gerealiseerd. Dit sluit aan bij de behoefte (groei aantal huishoudens: 750) zoals in onderstaande tabel (met daarin het aantal inwoners, het aantal huishoudens en de gemiddelde huishoudgrootte).

	2010			2020			Saldo 2010 - 2020		
	Bev.	Hh.	Ghg.*	Bev.	Hh.	Ghg.	Bev.	Hh.	Ghg.
Bodegraven	19.450	7.610	2,55	20.400	8.360	2,44	950	750	-0,11
Reeuwijk	13.050	5.200	2,51	13.590	5.480	2,48	540	280	-0,03
Totaal	32.500	12.810	2,54	33.990	13.840	2,46	1.490	1.030	-0,08

* gemiddelde huishoudensgrootte

Wel is het merendeel van de woningbouwproductie in de voormalige gemeente Bodegraven beoogd in de periode 2013 - 2015. Om de afzetkansen te verhogen is het wenselijk om deze ambities meer in tijd te spreiden en te faseren. Afzet en doorstroming van de woningmarkt zijn het meest gebaat bij een constante bouwstroom (voor Bodegraven realisatie van circa 75 woningen per jaar). Pieken werken eerder verstorend.

In Nieuwerbrug is nauwelijks behoefte aan eengezinshuurwoningen, maar wel aan betaalbare eengezinswoningen en betaalbare (half) vrijstaande woningen in de koopsector. Deze woningen zullen gebouwd moeten worden in de uitbreidingswijk De Wijde Wiericke of op 1 van de achterlaatlocaties. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor het nieuw oprichten van woningen opgenomen.

Beleids- & beheerplan Groen 2009 – 2013

Het Beleids- en beheerplan groen 2009 - 2013 (d.d. 23 maart 2009) streeft meerdere doelen na en geeft op hoofdlijnen aan op welke wijze de gemeente met haar openbaar groen om wil gaan. Het gaat hierbij zowel om de ontwikkelingen van groenvoorzieningen als het duurzaam in stand houden van het groen.

Belangrijkste doelstelling is: het duurzaam (= garanderen van kwaliteit door de tijd heen) veiligstellen en ontwikkelen van kwalitatieve hoogwaardige groenstructuren en groenvoorzieningen met daarin passende functies en daarmee het bevorderen van een aantrekkelijke woon-, leef- en werkomgeving. Wanneer zich een uit- of inbreiding

voordoet is de benodigde kwantitatieve kwaliteit middels richtlijnen vastgesteld binnen het beleidsplan.

De inrichtingsvisie en kaders die zijn geformuleerd bieden voldoende mogelijkheden om bij gebiedsgerichte ontwikkeling een herkenbare en gedifferentieerde groenstructuur te bewerkstelligen die goed aansluit bij de vastgestelde beheerniveaus. Een belangrijk onderdeel hierbij is het realiseren van structuren, passend bij de functie. Te onderscheiden zijn:

- Hoofdgroenstructuren;
- Doorgaande fiets- en wandelpaden in het groen;
- Natuurlijk groen met betekenis (park, ecologie, spelen en verblijven);
- Parels.

Deze structuren zijn geen ontwerp, maar vormen het kader voor toekomstige ontwikkelingen. Dit betekent dat voorgestelde ingrepen niet allemaal tegelijk uitgevoerd zullen worden, maar dat wanneer de kans zich voordoet in de vorm van een herstructurering of planontwikkeling deze kans met beide handen moet worden aangegrepen.

Gekoppeld aan deze structuren is het type beplanting naar functie bepaald. Zo is er hierbij onderscheid tussen:

- Hoogwaardig ingerichte gebieden;
- Cultureel ingerichte gebieden;
- Natuurlijk ingerichte gebieden.

Tezamen met de vastgestelde beheerniveaus bepalen deze factoren voor een belangrijk deel de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Een laatste speerpunt is het bomenbeleid. Bomen vormen veelal de dragers van de groenstructuur. Binnen de gemeente wordt er dan ook naar gestreefd om inhoud te geven aan een duurzaam bomenbeleid. Dit betekent dat bomen alleen op een plaats geplant worden waar ze over dermate gunstige omstandigheden beschikken dat ze groot kunnen worden. Het bomenbeleid is dan ook in de volgende principes samengevat:

- 'boom voor boom';
- 'de juiste boom op de juiste plaats';
- 'bomen moeten oud kunnen worden'.

Kadernota Erfgoed

De Kadernota Erfgoed behandelt het cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zoveel mogelijk integraal en gaat in op de thema's monumentenzorg, cultuurhistorie, landschapsbehoud en archeologie. Het is een nota op hoofdlijnen en op 4 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De kadernota is bedoeld om het erfgoed van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk status te geven en richting te geven aan beleid daaromtrent.

Ter onderbouwing van de in de Kadernota opgenomen beleidsvoornemens heeft adviesbureau RAAP het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" (nr. 2268) opgesteld. Tevens heeft RAAP enkele beleidskaarten opgesteld, waaronder de archeologische beleidsadvieskaart. Dit rapport en de bijbehorende kaarten zijn samen met de Kadernota vastgesteld en zullen dienen als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen van de gemeente.

Voor het plangebied is vooral de noordgrens van het Romeinse rijk, de Limes, van belang.

De Limes (latijns voor 'grens') was een militaire zone, die bestond uit een weg, verdedigingswerken en burgernederzettingen. Het was een belangrijke handelsroute en langs deze route ontstond een uitwisseling van culturen. De Limes gaf de aanzet tot de eerste infrastructuur in Nederland. De Romeinse makers van de Limes brachten hun religie, monetaire stelsel, taal, schrift, gebruiken en technieken mee naar ons land. En die invloed is tot op de dag van vandaag voelbaar. Het Nederlandse deel van de Limes staat op de nominatielijst voor het Werelderfgoed.

Na de vorming van het veen, behoorde ongeveer van 12 v. Chr. tot 200 na Chr. een deel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk tot het Romeinse rijk. De Oude Rijn vormde vanaf 40 na Chr. de noordelijke rijksgrens van dit rijk (de Limes). In het centrum van het dorp Bodegraven lag waarschijnlijk een klein castellum (legerplaats/ fort) en er kunnen enkele wachtposten (stationes) hebben gestaan. Er wordt momenteel uitgezocht of deze Romeinse resten er nog zijn en zo ja, waar.

In ieder geval zijn er Romeinse resten gevonden bij de Oud Bodegraafseweg, Nassaustraat en Willemstraat. Het castellum van Bodegraven hield waarschijnlijk verband met de veenrivier, de Oude Bodegrave, die een bedreiging voor de grens zou kunnen vormen als opstandelingen het Romeinse achterland zouden willen binnendringen.

Onderdeel zijn van het Romeinse rijk had niet alleen de komst van het Romeinse leger tot gevolg, maar ook het ontstaan en de uitbreiding van (nieuwe) inheemse nederzettingen, die het leger van allerlei behoeften voorzagen. Natuurlijk is het mogelijk dat al voor de komst van de Romeinen, inheemse nederzettingen bestonden op de wat hogere oeverwallen.

Officieel wordt de oversteek van de Romeinse Limes door de Germanen in 406 na Chr. gezien als het einde van de Romeinse tijd in Nederland. Maar in het dorp Bodegraven lijken de Romeinen al in de 3^e eeuw na Chr. vertrokken te zijn uit het gebied door aanhoudende aanvallen van inheemse volken. Vervolgens trok ook de inheemse bevolking weg uit

grote delen van West-Nederland, mogelijk als gevolg van een nieuwe periode met grootschalige overstromingen. Op de oevers van de Oude Bodegrave zijn resten uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen aangetroffen.

Op de Archeologische beleidsadvieskaart heeft het vermeende tracé van de Limes, met aan weerszijden een zone van 50 m, de aanduiding 'Archeologische Waarde (AW3)' gekregen. Binnen dergelijke gebieden zijn bodemingrepen dieper dan 40 cm –mv en groter dan 50 m² gekoppeld aan een omgevingsvergunningstelsel.

Het grootste deel van het plangebied heeft daarnaast de aanduiding 'Archeologische Waarde (AW2)' gekregen. Het overige deel van het plangebied heeft de aanduidingen 'te Verwachten Archeologische Waarden (VAW2)' en 'te Verwachten Archeologische Waarden (VAW6)'. De Oude Rijn heeft de aanduiding 'te Verwachten Archeologische Waarden (VAW5)'. De Oude Rijn heeft de aanduiding 'te Verwachten Archeologische Waarden (VAW5)'.

medebestemming Archeologische Waarden (AW)

AW1

AW2



AW3

medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden (VAW)

VAW1

VAW2

VAW3

VAW4

VAW5

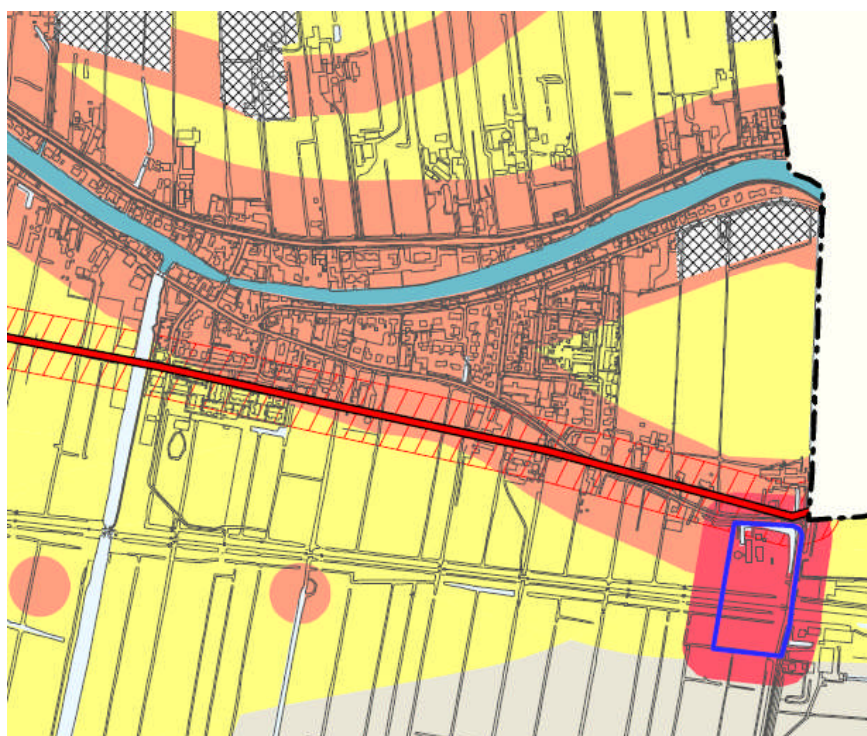
VAW6

overig

water

begrenzing AMK-terrein

gemeentegrens



Op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart zijn in de beheersverordening dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen, afhankelijk van de archeologische waarden van de betreffende gronden. Het verschil tussen de dubbelbestemmingen zit in de oppervlakte die wordt vrijgesteld van de plicht tot archeologisch onderzoek alvorens op de gronden gebouwd mag worden.

Beleidsregels antennemasten

In het kader van de wijziging van de Woningwet inzake GSM- antennes d.d. 15 augustus 2002 heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. Met het vergunningvrij worden van bepaalde antenne-installaties is regeling hiervan in een bestemmingsplan of beheersverordening niet langer nodig. Antenne-installaties tot 5,0 m hoogte zijn immers vergunningvrij. Met verandering van de wet- en regelgeving zijn er nu voldoende mogelijkheden ontstaan om antenne-installaties toe te staan, zodat operators voor een dekkend netwerk kunnen zorgen. Er is daarom niet gekozen voor het opstellen van een paraplubestemmingsplan.

De gemeente geeft de voorkeur aan het plaatsen van alleen de vergunningvrije masten. Er kan echter toch een noodzaak bestaan om een vrijstaande antennemast te moeten plaatsen als blijkt dat onvoldoende dekking wordt bereikt binnen de vergunningvrije mogelijkheden. Dit acht de gemeente echter zodanig incidenteel, dat bestemmingsplannen en beheersverordeningen hiervoor geen regeling bevatten. Indien een vrijstaande antennemast noodzakelijk blijkt, dan zal dit plaatsvinden door middel van een eigen planologische procedure.

Nota Horecabeleid 2008

De voormalige gemeente Bodegraven heeft in 2008 een Nota Horecabeleid opgesteld. Aanleiding voor de nota is de behoefte bij de gemeente en verschillende andere partijen aan eenduidigheid en duidelijkheid voor wat betreft de horeca. In dat verband is beoogd om in een integraal horecabeleid aandacht te besteden aan diverse horecafacetten die binnen de gemeente aan de orde zijn. Daarnaast is getracht om op integrale wijze eenduidigheid en duidelijkheid te verschaffen voor wat betreft de horeca in de gemeente. Voorts is het uitgangspunt bij het opstellen van dit integrale horecabeleid geweest dat de gemeente horecavriendelijk is. In de nota worden voorwaarden gesteld ten aanzien van onder andere terrassen en handhaving. Verder wordt in samenwerking met de Voedsel- en Warenautoriteit (VWA) en de horecaondernemers gewerkt aan het actualiseren van het horecavergunningen bestand. In de Nota Horecabeleid ontbreken ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor het ruimtelijke plannen.

Bestaande horecagelegenheden zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend horecacategorie 1 en –2 rechtstreeks toegestaan.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat (her) te gebruiken grond moet voldoen aan de functie die het gebied heeft.

Verwerking in de beheersverordening

Onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. De bodem wordt daarvoor geschikt geacht. In de beheersverordening worden planologisch geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd. Het aspect bodem heeft derhalve geen invloed op het plangebied en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

4.2. Ecologie

Wettelijk kader

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen geldt een drietal landelijke wetten en beleidsplannen: de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuurbeleidsplan 1990. Daarnaast geldt provinciaal beleid, te weten: de Structuurvisie Zuid-Holland 2020;

het natuurbeheerplan 2013 en het Provinciaal Compensatiebeginsel 1997.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of:

- Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora- en faunawet, maar ook Provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot biotopen van Rode Lijst soorten, Bloemdijken en weidevogelgebieden);
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing Natuurbeschermingswet);
- Er wezenlijke waarden en kenmerken in de gebieden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangetast worden.

Indien deze typen effecten niet optreden wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient nog wel rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht (artikel 2) van de Flora- en Faunawet. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Verwerking in de beheersverordening

In onderhavig plangebied zijn geen gebieden aanwezig die zijn aangewezen als EHS of anderszins beschermd door natuurwetgeving (Natura 2000).

Onderhavige beheersverordening heeft bovendien een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. Deze ontwikkelingen zijn over het algemeen ondergeschikt van aard (uitbreiding van een woning) en/of op (ruime) afstand van beschermde gebieden gelegen. De (kleinschalige) ontwikkelingen zullen, gelet op hun omvang, geen belemmering vormen voor strikt beschermde soorten, voor zover deze al aanwezig zijn. Het aspect ecologie heeft derhalve geen invloed op het plangebied en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

4.3. Externe veiligheid

Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen,

kantoren en scholen) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door:

- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS), het laatst gewijzigd op 1 januari 2010 en medio 2012 te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico ($PR 10^{-6}$), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze $PR 10^{-6}$ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

Inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving ervan komen geen inrichtingen voor die relevant zijn voor externe veiligheid. Hieruit volgt dat er geen beperkingen in het plangebied zijn vanwege inrichtingen.

Transport over het water

De Oude Rijn is ter hoogte van het plangebied niet opgenomen in het Basisnet Water. Over deze rivier worden geen relevante (hoeveelheden) gevaarlijke stoffen vervoerd. Hieruit volgt dat er geen beperkingen in het plangebied zijn vanwege transport van gevaarlijke stoffen over water.

Transport over het spoor

De spoorlijn Alpen aan den Rijn – Woerden is gelegen ten zuiden van het plangebied. Over deze spoorlijn worden geen relevante (hoeveelheden) gevaarlijke stoffen vervoerd. Hieruit volgt dat er geen beperkingen in het plangebied zijn vanwege transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Transport over de weg

Aan de noordzijde van het plangebied is De Bree, de provinciale weg (N458) gelegen, die op de provinciale risicokaart is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Uit tellingen in 2008 blijkt dat het aantal transporten gevaarlijke stoffen niet leidt tot een 10^{-6} PR-contour. Hieruit volgt dat er geen beperkingen in het plangebied zijn vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de N458.

Transport door buisleidingen

In het plangebied zijn geen EV relevante buisleidingen gelegen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding (A 515) die direct ten zuiden van de spoorlijn Alphen aan den Rijn – Woerden is gelegen. De specificaties van deze leiding zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Specificaties hogedruk aardgasleiding A 515

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringenstrook (mtr)	100 % letaal (mtr)	Invloedsgebied GR 1% letaal (mtr)
A 515	36	66,2	5	405	600

In verband met het plan Wijde Wiericke in Nieuwerbrug is in 2010 een risicoanalyse voor deze gasleiding uitgevoerd. Uit deze risicoanalyse blijkt dat het plaatsgebonden risico binnen de belemmeringenstrook (5 meter aan weerszijden van de gasleiding) is gelegen en dus geen belemmering vormt voor het plangebied. Wel is er een groepsrisico berekend boven de oriëntatiewaarde (1,09 maal de oriëntatiewaarde).

In verband met de bijzondere ligging van deze gasleiding ter hoogte van het plangebied (half verdiept aangelegd in verband met de bodemgesteldheid) en onduidelijkheid over de uitgangspunten, is er intensief contact geweest in de eerste helft van 2012 met verschillende partijen (Ministerie I&M, provincie Zuid-Holland, Omgevingsdiensten, Gasunie, Inspectie Leefomgeving en Transport). De discussie ging met name om de vraag of deze gasleiding als boven- of ondergrondse leiding moet worden aangemerkt.

Uit zogenaamde "kraterberekeningen" uitgevoerd door de KEMA is gebleken dat voor situaties waarbij de gasleiding op deze wijze is aangelegd (half-half constructie) het zeer waarschijnlijk is dat het aardgas bij een onverhoopte leidingbreuk (anders dan bij een ondergrondse gasleiding) horizontaal zal uitstromen. Ook het RIVM is deze mening toegedaan (zie ook bijgaande brief van de Gasunie; kenmerk PJ-12-03251, 6 november 2012).

Dit leidt tot de volgende conclusies:

- Berekening zoals uitgevoerd in 2010 voor Wijde Wiericke is volgens de correcte rekenregels uitgevoerd (rekening gehouden met horizontale uitstroming);
- Uit berekeningen in april 2012 (n.a.v. plannen in de gemeente Hazerswoude Rijndijk en Alphen aan den Rijn langs dezelfde gasleiding) blijkt dat voor de trajecten waar de gasleiding in een half-half constructie is gelegen het invloedsgebied groter is dan voor ondergrondse gasleidingen (met dezelfde diameter en druk): 600 meter aan weerszijden van de gasleiding i.p.v. 430 meter. Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid geen significant effect op het in 2010 berekende groepsrisico ter hoogte van Nieuwerbrug, omdat de aanwezige personen tot 405 meter van de gasleiding bepalend zijn voor de hoogte van het groepsrisico en dat gebied was wel geïnventariseerd wat betreft aanwezige personen.

Daarnaast is in het bestemmingsplan Wijde Wiericke opgenomen dat nieuwe functies bedoeld voor zeer kwetsbare groepen (verminderd zelfredzame personen) binnen de 100% letaalzone niet zijn toegestaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om basisscholen, verzorgingstehuizen, opvang gehandicapten enz. In het bestemmingsplan Wijde Wiericke is uitgegaan van een 100% letaalgrens van 180 meter vanaf de gasleiding. Met de informatie die nu voorhanden is (zie hierboven) moet dus met een 100% letaalzone van 405 meter vanaf de gasleiding rekening worden gehouden.

Verwerking in de beheersverordening

Onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. In de beheersverordening worden planologisch geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd. In het kader van de zeer kwetsbare groepen in de bestemming 'Maatschappelijk' is een specifieke aanduiding met bijbehorende regeling opgenomen. Het aspect externe veiligheid heeft derhalve geen invloed op het plangebied en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

4.4. Geluid

Wettelijk kader

(Spoor)wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van (spoor)wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (artikel 74 - 75 Wgh) en

spoorwegen (artikel 1 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen worden verstaan (Artikel 1 Wgh):

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen).

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type (spoor)weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan worden geconcludeerd dat een locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

De relevante voorkeursgrens- en maximale grenswaarden zijn voor lokale en provinciale wegen respectievelijk 48 dB en 63 dB.

De relevante voorkeursgrens- en maximale grenswaarden zijn voor de betrokken spoorweg respectievelijk 55 dB en 68 dB.

Verwerking in de beheersverordening

Onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. In de beheersverordening worden planologisch geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd. Het aspect (spoor)wegverkeerslawaai heeft derhalve geen invloed op het plangebied en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

4.5. Milieuzonering

Wettelijk kader

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

Milieuzonering (VNG, 2009), waarin richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aangegeven zijn. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het ruimtelijke plan moeten worden vastgelegd.

In de regeling van voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven bestemd als Bedrijf. Op de locaties van deze bedrijven is maximaal bedrijvigheid uit categorie 2 van de VNG publicatie toegestaan. Dit betreft bedrijvigheid die goed inpasbaar is in een woonomgeving.

Doordat de zogenaamde achterlaatlocaties buiten het plangebied vallen, komen er in voorliggend bestemmingsplan geen bedrijven voor die in een hogere categorie dan 2 vallen.

Verder bevindt er zich in de directe omgeving van het plangebied (aan de zuidzijde) nog 1 agrarisch bedrijf. Het betreft een melkveebedrijf aan de Korte Waarder 35. Ook ten noorden van de provinciale weg (buiten het plangebied) aan De Bree en het Weijland zijn verschillende agrarische bedrijven gelegen. De agrarische bedrijven hebben geen gevolgen voor het plangebied.

Verwerking in de beheersverordening

Onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. In de beheersverordening worden planologisch geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd. Het aspect milieuzonering heeft derhalve geen invloed op het plangebied en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

4.6. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de

concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel III. Sinds 2011 moet aan de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ worden voldaan. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Tot deze grenswaarden gelden, zijn minder strenge grenswaarden van kracht.

Verwerking in de beheersverordening

Onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. In de beheersverordening worden planologisch geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gecreëerd. Het aspect luchtkwaliteit heeft derhalve geen invloed op het plangebied en vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

4.7. Archeologie

Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Monumentenwet behelzen onder andere het integreren van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocedures en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen (artikel 38 en 41 Monumentenwet).

De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het ruimtelijke plan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze regels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft eigen vastgesteld beleid. Dit beleid is reeds besproken in paragraaf 3.3 onder de kop Kadernota Erfgoedbeleid.

Indien bij planvorming blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in het plangebied, wordt op basis van de aard en omvang van de bekende en verwachte archeologische waarden bepaald welk archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Verder

archeologisch onderzoek bestaat doorgaans achtereenvolgens uit een karterend onderzoek en een waarderend onderzoek. Op basis van de waardestelling vindt een selectiebeleid plaats door het bevoegd gezag. Hierin moet worden opgenomen met behulp van welk type onderzoek de precieze waarde moet worden vastgesteld, of bescherming noodzakelijk is en op welke manier.

Verwerking in de beheersverordening

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart zijn op de verbeelding dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen, afhankelijk van de archeologische waarden van de betreffende gronden. Het verschil tussen de dubbelbestemmingen zit in de oppervlakte en diepte die wordt vrijgesteld van de plicht tot archeologisch onderzoek alvorens op de gronden gebouwd mag worden.

4.8. Cultuurhistorie

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van ruimtelijke plannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een plangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het ruimtelijke plan verankerd worden.

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

Binnen het plangebied ligt het volgende rijksmonument:

Adres	Oorspronkelijke functie	Monumentnummer
Graaf Florisweg 4	Boerderij	9763

En de volgende gemeentelijke monumenten:

Adres	Oorspronkelijke functie
Bruggemeestersstraat 11	Klokketoren
Bruggemeestersstraat 14	Kerk
Graaf Florisweg 7	Woonhuis
Hoge Rijndijk 8	Woonhuis
Korte Waarder 19 - 21	Boerderij (2 panden)

Daarnaast zijn er in de kern Nieuwerbrug andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig die voorkomen op de MIP-lijst (1800 - 1945) en uit een door stichting Dorp, Stad en Land opgestelde beeldanalyse uit 1999.

Uitsluitend de MIP-panden, waarvan de erfgoedcommissie heeft geoordeeld dat deze een ensemble vormen met de omgeving en/of uniek zijn, hebben de aanduiding “cultuurhistorische waarden” gekregen. Zie ook bijlage 1. Advies Erfgoedcommissie inzake MIPpanden.

Adres	Oorspronkelijke functie
De Bree 1	Woonhuis
De Bree 23	Woonhuis
Bruggemeestersstraat ong.	Brug
Bruggemeestersstraat 5	Bistro
Bruggemeestersstraat 13	Woonhuis/ kantoor
Hoge Rijndijk 13	Woonhuis
Hoge Rijndijk 40	Woonhuis
Hoge Rijndijk 51	Woonhuis
Korte Waarder 17	Boerderij
Weypoort 73	Woonhuis

Op de archeologische beleidsadvieskaart (zie paragraaf 3.3) is te zien dat dwars door de zuidzijde van het plangebied naar verwachting het vermeende tracé van de Romeinse Limesweg loopt.

Het Nederlandse deel van de Romeinse Rijksgrens de Limes staat op de Voorlopige Lijst vanwege de hoogstaande technologische en organisatorische kennis van het Romeinse Rijk een 5.000 km lange grens met bijbehorende militaire en burgerlijke infrastructuur te plannen, aan te leggen en te onderhouden. Door de natte omstandigheden in Nederland is nu nog een groot deel van dit Romeinse erfgoed goed geconserveerd in de ondergrond aanwezig.

Verwerking in de beheersverordening

Onderhavige beheersverordening heeft een conserverende werking. Er worden alleen mogelijkheden geboden voor uitbreiding van de bestaande bebouwing. Echter, ook bij kleine nieuwe ontwikkelingen ter hoogte van het tracé van de Limesweg zal over een afstand van 50 m aan weerszijden van het indicatieve tracé op de archeologische beleidsadvieskaart archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden zodat eventuele sporen van de Limes in het plangebied tijdig ontdekt worden. Om dit onderzoek te waarborgen is een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen.

4.9. Waterhuishouding

Wettelijk kader

Het inrichten en beheren van water is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, de waterschappen en andere betrokken partijen. Gemeenten hebben een belangrijke taak in het beheer van de waterketen: het verzamelen en afvoeren van hemelwater

en vuilwater. Een belangrijke taak van de waterschappen is het beheer van het oppervlaktewatersysteem, zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het water. Het (vuile) water van de waterketen komt uiteindelijk in het watersysteem terecht. Hierdoor bestaat er een relatie tussen de waterketen en het watersysteem. Door samenwerking tussen de keten – en systeembeheerders is naar verwachting meer te bereiken dan de som der delen.

Op alle voor de waterhuishouding relevante ruimtelijke plannen is het toepassen van de watertoets en het opstellen van een waterparagraaf verplicht. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met het wateradvies van het betrokken waterschap, in dit geval hoogheemraadschap van De Stichtse Rijnlanden.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Het meest relevant is het beleidskader van het Hoogheemraadschap.

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Voor de planperiode 2010 - 2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van toepassing zijn. In dit plan geeft De Stichtse Rijnlanden aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De 3 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 het Hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur was 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 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 vergunning worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als het Hoogheemraadschap 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 De Stichtse Rijnlanden nader uitgewerkt.

Gemeentelijk Waterplan Bodegraven

Het gemeentelijk waterplan geeft een gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente op de (middel)lange termijn (tot 2030), inclusief de plaats van het stedelijk water binnen de inrichting van het stedelijke gebied (strategische functie).

In het waterplan zijn per thema doelstellingen voor de lange termijn tot 2030 geformuleerd. De thema's betreffen:

- Waterkwantiteit en veiligheid;
- Water en ruimtelijke ordening;
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Waterketen (riolering) en afkoppelen;
- Grondwater;
- Recreatie;
- Handhaving, beheer en onderhoud;
- Bewustwording.

De voorgenomen maatregelen per thema zijn vervolgens uitgewerkt in een maatregelenprogramma. De grootste investering om het watersysteem te verbeteren ligt in de riolering. Een andere belangrijke maatregel is dat jaarlijks geïnvesteerd wordt in de aanleg van natuurvriendelijke oevers om de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Verder zijn maatregelen aangegeven om lokale knelpunten op te lossen op het gebied van zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit als grondwater.

Waterkwantiteit en veiligheid

Het hoofddoel ten aanzien van waterkwantiteit en veiligheid is het voorkomen van wateroverlast. Dit houdt in dat de aanwezige boezemkaden voldoen aan de veiligheidsnormen voor waterkeringen en dat deze goed worden onderhouden. Om wateroverlast bij langdurige regenval zo goed mogelijk te voorkomen, is er voldoende ruimte om het regenwater tijdelijk te bergen. Dit is al in 2015 op orde zoals afgesproken in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Om het hoofddoel te bereiken is een aantal algemene subdoelen geformuleerd. Voor het plangebied zijn de volgende subdoelen relevant:

- extra waterberging is gerealiseerd, bij voorkeur binnen de bebouwde kom en in hetzelfde peilgebied, anders langs de randen van de bebouwde kom maar wel in hetzelfde (robuuste) peilgebied;
- een goede doorstroming is gecreëerd, bij voorkeur met aaneengesloten open waterverbindingen, in tweede instantie met ruim gedimensioneerde duikerverbindingen;
- een onbelemmerde afvoer van water vindt plaats naar bergingslocaties binnen en buiten de bebouwde kom.

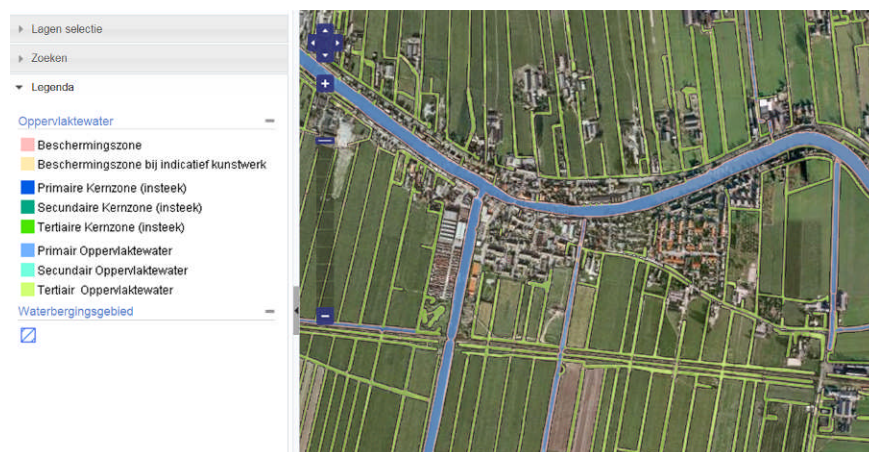
Verder is de doelstelling dat in nieuwbouw- en herstructureringsgebieden voldoende open water volgens de NBW normen is gerealiseerd.

Plangebied

Het deel van het plangebied ten zuiden van de Oude Rijn is gelegen in de Weijpoortsche polder. Het overtollige water uit dit deel van het plangebied wordt afgevoerd via de Dubbele Wiericke en de Oude Rijn.

Het deel van het plangebied ten noorden van de Oude Rijn is gelegen in de polder Weijland. Het overtollige water uit dit deel van het plangebied wordt afgevoerd via de Oude Rijn.

In onderstaande uitsnede van de legger zijn de primaire oppervlaktewateren (A-watergangen) weergegeven. Het betreft de Oude Rijn, de Dubbele Wiericke en een watergang centraal door het plangebied.



In een smalle zone langs beide zijden van de Oude Rijn bevinden zich zogenaamde hoogwatervoorzieningen. Binnen deze zones wordt een afwijkend, hoger waterpeil aangehouden dan in het aangrenzende peilgebied. Het overtollige water stroomt onder vrij verval af richting aangrenzend peilgebied.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft schriftelijk te kennen gegeven akkoord te kunnen gaan met de waterparagraaf. Vervolgens is in het kader van het vooroverleg nog een aantal opmerkingen geplaatst door het waterschap. Deze zijn verwerkt in de beheersverordening.

Verwerking in de beheersverordening

Water en groenvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemmingen "Water", "Groen" en "Verkeer - Verblijfsgebied". Hiermee ontstaat binnen het openbare gebied flexibiliteit om (extra) waterhuishoudelijke voorzieningen en natuurvriendelijke oevers aan te leggen.

Ter plaatse van de waterkering aan weerszijden van de Oude Rijn en aan de oostzijde van de Dubbele Wiericke is een dubbelbestemming opgenomen (Waterstaat - Waterkering).

Ook ter plaatse van de beschermings- en onderhoudszone rond de A-watergangen in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen (Waterstaat - Waterlopen).

4.10. Leidingen

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

5. JURIDISCH PLAN

Het voorliggend document betreft een beheersverordening in de zin van de Wro. Sinds 1 juli 2008 hebben gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en de regeling kan volstaan met het vastleggen van de bestaande situatie.

Als bestaande situatie heeft de gemeente gekozen voor het overnemen van de vigerend bestaande situatie zoals die in de geldende bestemmingsplannen voor Nieuwerbrug zijn vastgelegd. Omdat op een aantal locaties binnen het plangebied wel ontwikkelingen zijn voorzien, de zogenaamde achterlaatlocaties, zijn deze buiten het plangebied van de beheersverordening gehouden.

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

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

Ander aspect is dat relatief globaal in het handboek is omschreven op welke wijze de verbeelding wordt opgezet. Het betreft hier de wijze waarop de bouwvlakken (hoofdmassa) en de aanduiding bijgebouwen worden "geconstrueerd".

De beleidsdoelstellingen zijn zoveel mogelijk juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende (digitale en analoge) verbeelding. Voor de vormgeving van het juridische plan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De verbeelding wordt in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W - wonen) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008, conform de wettelijke verplichting vanaf 1 januari 2010
- De schaal van de verbeelding is 1: 1000

- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

5.1. Inhoud juridisch plan

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

Het juridisch bindend deel van de beheersverordening bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. De digitale verbeelding van het plangebied is juridisch bindend. Hierbij past de opmerking dat de verbeelding van de beheersverordening Kern Nieuwerbrug in feite uit twee delen bestaat. Namelijk de verbeelding zoals deze zichtbaar is op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (een grijs vlak waarmee het plangebied wordt begrensd) en een pdf waarin een SVBP2008 plankaart is opgenomen. Op de SVBP2008 plankaart is de grens van het plangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

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

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald. Deze begrippen worden zoveel mogelijk uniform gehanteerd. Verder is voor het begrip 'peil' van belang dat ophoging alleen is toegestaan als daarvoor een objectieve noodzaak bestaat, bijvoorbeeld indien er sprake is van verzakking van het terrein;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder algemene afwijkingsbevoegdheden en een gebruiksbepaling.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van de beheersverordening.

5.1.1. Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. Het grootste deel van Kern Nieuwerbrug heeft een

woonfunctie en is bestemd voor Wonen. Daarnaast komen hier niet-woonfuncties voor, zoals detailhandel, dienstverlenende functies, maatschappelijke functies, horeca en bedrijven. Deze hebben hun eigen bestemmingsregeling gekregen of zijn aangeduid binnen de bestemming Wonen.

Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde ruimten, grotendeels openbaar, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: Verkeer - Verblijfsgebied, Groen en Water.

Tot slot zijn dubbelbestemmingen opgenomen, om bepaalde waarden te beschermen, namelijk Waarde –Archeologie, ter bescherming van de in de bodem aanwezige en verwachte archeologische waarden en Waterstaat-Waterkering en Waterstaat-Waterlopen ter bescherming van respectievelijk de waterkering (dijk) en de waterlopen.

5.1.2. Bebouwing algemeen

Er wordt in de beheersverordening onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

- *Bouwwijze*
Uitgangspunt van de beheersverordening is dat de bestaande situatie op een goede manier dient te worden gereguleerd. Doelstelling is dat de kern van Nieuwerbrug in zijn karakter gehandhaafd blijven. Dit betekent dat de bouwwijze voor woningen is vastgelegd. Er is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, halfvrijstaande woningen aangeduid als "twee-aaneen", rijenwoningen aangeduid als "aaneengebouwd" of appartementen aangeduid als "gestapeld" zijn toegestaan.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. In het kader van de harmonisering kunnen de maximale hoogten enigszins afwijken van de vigerende regeling. Daar waar vigerende regelingen onderling zeer verschillen waardoor niet te beargumenteren hoogteverschillen ontstaan, is gekozen voor hoogtematen die afgestemd zijn op de bestaande hoogten.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zoneringsbiedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan. Voor de regulering van de andere functies

zijn bouwvlakken op de kaart aangeduid. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Indien andere functies, zoals bijvoorbeeld detailhandel en dienstverlening, voorkomen tussen woningen in, zal aansluiting gezocht worden op de woonomgeving, bijvoorbeeld door dezelfde vlakkenverdeling als in Wonen op te nemen. Daar waar het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen bij bedrijven niet relevant is, is er slechts één bouwvlak opgenomen.

- *Bebouwingspercentage*
Bij de regeling van andere dan woonfuncties, is zowel voor de situering van de gebouwen als voor het toegestane bebouwingspercentage, uitgegaan van de vigerende regeling. Dit betekent dat in de regels is opgenomen voor welk deel het bebouwingspercentage geldt. Het kan voorkomen dat een bebouwingspercentage geldt voor het gehele bestemmingsvlak (zie formulering in betreffende bestemming), dus niet voor uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak.
- *Monumenten*
Deze gebouwen vinden voor zover het de monumenten betreft reeds bescherming via plaatsing op de lijst van Rijks- en Gemeentelijke monumenten volgens de Monumentenwet 1988 en de monumentenverordening van Bodegraven-Reeuwijk. De monumenten zijn op de verbeelding aangeduid als “cultuurhistorische waarden” ter instandhouding van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.
- *MIP-panden*
Deze gebouwen zijn eveneens cultuurhistorisch waardevolle objecten, zij het dat het geen monumenten zijn maar wel panden die voorkomen op de MIP-lijst. MIP staat voor Monumenten Inventarisatie Project. Het MIP is een landelijk project dat in de jaren '90 is uitgevoerd. Doel van het project was om per gemeente de met name waardevolle gebouwen in beeld te brengen, waarbij men uitging van bouwwerken van het bouwjaar 1800 tot 1945. Uitsluitend de MIP-panden, waarvan de erfgoedcommissie heeft geoordeeld dat deze een ensemble vormen met de omgeving en/of uniek zijn, hebben in onderhavige beheersverordening de aanduiding “cultuurhistorische waarden” gekregen. Voor panden met de aanduiding ‘cultuurhistorische waarde’ geldt een sloopvergunningsregeling (artikel 21.2).

5.1.3. Bestemmingen

Bedrijf

Naast het mogen uitoefenen van het bestaande bedrijf is ook een omzetting toegestaan naar bedrijven, die op de bedrijvenlijst zijn opgenomen in milieucategorie 1 of 2. Wil men een omzetting naar een andersoortig, niet genoemd, maar wel vergelijkbaar bedrijf, dan dient de uitstraling van het bedrijf en de invloed van het bedrijf op het milieu en de

omgeving te worden getoetst in het kader van een daartoe opgenomen afwijkingsprocedure. Daarnaast kan door verlening van een omgevingsvergunning worden toegestaan dat bedrijven in een categorie hoger (categorie 3.1) zijn toegestaan, als dit passend is binnen de omgeving. Ook is voor beide omgevingsvergunningen een advies van een ter zake deskundige vereist, teneinde de omgevingsvergunning zoveel mogelijk te kunnen objectiveren.

Bedrijf-Nutsvoorziening

De nutsvoorzieningen zijn geregeld binnen deze bestemming. Voor de maatvoering is aangesloten bij de vergunningvrije bouw mogelijkheden. Om toch de nutsvoorzieningen een juiste plek te kunnen geven, is hiervoor een eigen bestemming opgenomen, die volgens het SVBP2008 bij de hoofdgroep Bedrijf hoort.

Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden. Binnen deze bestemming zijn kleinere speelvoorzieningen rechtstreeks toegestaan.

Horeca

De bestemming Horeca richt zich op de bestaande horecavestigingen. Binnen deze bestemming wordt onderscheid gemaakt naar horecacategorie oplopend van horecacategorie 1 als lichtste vorm en met weinig overlast naar de omgeving, naar horecacategorie 3 als zwaarste vorm.

Het onderscheid in horecacategorieën is als volgt:

1. horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, bodega's;
2. horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken wordt verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden een aantasting van het woon- en leefklimaat met zich mee kan brengen: broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafé voor zover een horeca-activiteit wordt ontplooid, afhaalhoreca. Met betrekking tot de gerichtheid van de horeca-activiteiten kan het volgende onderscheid worden gemaakt:
 - vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten en geen druk op de omgeving veroorzaken (horecacategorie 2a);

- vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de reguliere horeca en druk op de omgeving kunnen veroorzaken (horecacategorie 2b);
3. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: café, bars, dancings, discotheken en nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

De lichtste horecacategorieën worden direct toegestaan (1 en 2a), als er al een horecabedrijf aanwezig is. De zwaardere categorieën horecabedrijven kunnen worden toegestaan door middel van een buitenplanse procedure, waarbinnen een afweging plaatsvindt of het horecabedrijf passend is in de omgeving. Met name potentiële overlast in geluid en parkeren wordt hierbij afgewogen. In de afweging zal worden betrokken dat de horecavestiging buiten het centrumgebied is gelegen en daarvoor andere maatstaven van passendheid en aantasting van het woon- en leefmilieu gelden.

Maatschappelijk

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied aanwezige kerk, gemeenschapshuis, school en andere maatschappelijke functies. Bedrijfswoningen zijn toegestaan als deze in het vorige bestemmingsplan ook al waren toegestaan. Uitwisseling met andere maatschappelijke functies is daarbij mogelijk. Onder maatschappelijke voorzieningen worden verstaan:

maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele, spirituele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten dienste van onderwijs, kinderopvang, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter;

Een aantal maatschappelijke functies is uitgesloten, omdat deze een grote impact op de omgeving zullen hebben en derhalve niet passend zijn in een centrumgebied, zoals een crematorium, justitiële inrichting of militaire basis. Een maatschappelijke functie kan geluidgevoelig zijn, zoals scholen of ziekenhuizen. Derhalve zijn nieuwe geluidgevoelige functies uitsluitend via een afwijking toegestaan, zodat getoetst kan worden of voldaan wordt aan de geluidsnormen.

Binnen deze bestemming is ook ondersteunende horeca toegestaan. Deze horecavorm moet ondergeschikt zijn en ten dienste staan aan de hoofdfunctie, namelijk maatschappelijke functies. Een zelfstandige horeca-activiteit is daarmee niet mogelijk. De zelfstandige horeca functie

aan de Graaf Florisweg heeft een aanduiding 'horeca' gekregen en is daarmee toegestaan.

Verkeer-Verblijfsgebied

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

Water

De binnen het plangebied gelegen waterlopen zijn als zodanig bestemd. Voorzover het water zichtbaar is heeft dit de bestemming "Water" gekregen. De aanwezige A-watgangen zijn niet altijd volledig zichtbaar door bijvoorbeeld onderduikering. De A-watgangen worden derhalve apart via een dubbelbestemming "Waterstaat – Waterlopen" beschermd. Bruggen voor verkeersdoeleinden voor gemotoriseerd verkeer worden specifiek aangeduid.

Wonen-1

De bestemming "Wonen – 1" is opgenomen voor de 'reguliere' woningen. In de hierna te bespreken andere woonbestemmingen zijn type woningen opgenomen die een specifieke regeling vragen.

Opbouw verbeelding

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 5.1.2. Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang:

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeuken of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages).

De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de aanduiding bijgebouwen en het bouwvlak.

In de tuin, het onbenoemde deel, worden erkers direct toegestaan, gekoppeld aan een beperkte maatvoering.

Bedrijfsactiviteiten aan huis

Aan huis worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aan het einde van deze paragraaf is hierover een nadere uitleg opgenomen.

Binnen het plangebied komt op een enkele locatie een activiteit voor die niet past in de regeling voor al dan niet publieksgerichte aan huis

verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, waarbij ook een woning aanwezig is. Deze activiteiten zijn specifiek aangeduid. Dit betreffen:

- detailhandel;
- kantoren;
- een galerij;
- een gastenverblijf;
- een maatschappelijke functie;
- bedrijven uit een lichte milieuhindercategorie.

Afwijking parkeren in de voortuin

Parkeren direct voor de voorgevel is niet toegestaan. Het ruimtelijk effect van de voortuin gaat teniet op het moment dat bewoners hun tuin ten behoeve van het parkeren inrichten, waardoor het groene aanzien van een wijk wordt verslechterd. Tevens gaat het vaak ten koste van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, vanwege de noodzakelijke oprit, waardoor per saldo geen sprake is van uitbreiding van parkeercapaciteit. In sommige situaties kan het daarbij ook voorkomen dat een inrit een plantsoen doorkruist. Het parkeren in de tuin gaat daarmee nog meer ten koste van het groene karakter van de straat en de wijk.

Bovenstaande heeft hoofdzakelijk op rijtjeswoningen. Voor woningen aan het einde van een blok met rijtjeswoningen en voor (half)vrijstaande huizen is de situatie anders. Meestal hebben deze woningen een garage of een carport op eigen terrein naast de woning. Indien de auto op de inrit naast de woning wordt geparkeerd komt de auto (deels) achter de voorgevelrooilijn te staan en daarmee (deels) uit het zicht. Hierdoor wordt de auto uit het zicht genomen en wordt het straat beeld niet alleen door auto's bepaald, waardoor het ruimtelijk effect van de voortuinen grotendeels intact blijft. Uitzonderingen zijn bijvoorbeeld drive-inwoningen of woningen waarvan de voortuin nadrukkelijk zodanig is ontworpen dat er een auto kan worden gestald.

Parkeren op eigen terrein is alleen acceptabel als het zo min mogelijk in het zicht plaatsvindt en dus voldoende achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij het toch gewenst kan zijn om parkeren in de voortuin mogelijk te maken. Bijvoorbeeld bij een herinrichting van de opneembare ruimte of de nieuwbouw van een woningblok. Of parkeren in de voortuin toegestaan kan worden dient in die gevallen integraal te worden beoordeeld, waarbij onderzocht moet worden of dit de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie en de omgeving niet aantast. Aspecten die bij deze beoordeling aan de orde zijn, zijn onder andere:

- De afweging of het gecreëerde straatbeeld (van gevel tot gevel) past binnen de omgevingskarakteristieken c.q. of sprake blijft van een voldoende groen straatbeeld of dat het juist ruimtelijk gewenst is om hier van af te wijken.

- In totaal moet voldoende parkeercapaciteit resteren, waarbij ook voldoende mogelijkheden resteren in de openbare ruimte voor bezoekers.
- Het ruimtelijk profiel moet voldoende maat hebben om in- en uitrijden (veilig) mogelijk te maken.
- Het betreffende perceel/voortuin dient voldoende maat te hebben (breedte en diepte) om een auto op normale wijze te kunnen parkeren, waarbij voldoende ruimte resteert om de voordeur te benaderen (ook voor hulpdiensten).

Naast ruimtelijke belangen kan een afweging plaatsvinden waarbij maatschappelijke belangen de doorslag geven. Een voorbeeld is het realiseren van een parkeerplaats in de voortuin voor een mindervalide, indien in de directe nabijheid van de woning in de openbare ruimte daar geen mogelijkheden voor zijn.

Wonen – 2

De inhoudelijke regeling van “Wonen – 2” is bijna volledig vergelijkbaar met “Wonen – 1”. In de bestemming “Wonen – 2” zijn de vrijstaande woningen in de oude linten opgenomen. Belangrijk is om de doorzichten naar het buitengebied te behouden. Vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt is het gewenst om de bebouwing op deze percelen niet aaneen te laten 'groeien' met de bebouwing op de naastgelegen percelen. Door middel van de aanduiding “bijgebouwen” wordt ervoor gezorgd dat bebouwing grotendeels los van het naastgelegen perceel wordt gehouden.

De woningen binnen deze bestemming betreffen veelal oude boerderijen van een behoorlijke omvang. Om de openheid in dit gebied te behouden, zijn geen mogelijkheden opgenomen om het hoofdgebouw of de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te vergroten.

Bedrijfsactiviteiten aan huis

Aan huis worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aan het einde van deze paragraaf is hierover een nadere uitleg opgenomen.

Binnen het plangebied komt op een enkele locatie een activiteit voor die niet past in de regeling voor al dan niet publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, waarbij ook een woning aanwezig is. Deze activiteiten zijn specifiek aangeduid. Dit betreffen:

- Dienstverlening;
- Een horecagelegenheid in categorie 1 (zie bestemming Horeca)
- Een kantoor;
- Een galerij;
- Een gastenverblijf;

Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit geldt uitsluitend voor de 'gewone' woningen, dus die bestemd zijn met een bestemming Wonen. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven.

In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een afwijking mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking/ geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen vergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar geen publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen. Daarnaast zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de lichtste categorie van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), type a. Type b is uitsluitend na het volgen van een afwijkingsprocedure toegestaan, omdat daarbij moet worden afgewogen of de activiteit geschikt is om in een woonomgeving te worden uitgeoefend.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onderhavige beheersverordening bevat geen planologische mogelijkheden voor nieuwe bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7. OVERLEG & INSPRAAK

7.1. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in bijlage 2: inspraaknota.

7.2. Inspraak

De ontwerp beheersverordening "Nieuwerbrug" heeft van 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. De inspraaknota is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Bijlage 1. Advies erfgoedcommissie inzake MIPpanden

Advies van de erfgoedcommissie met betrekking tot de MIP panden in Nieuwerbrug en de aanduiding cultuurhistorische waarden in de beheersverordening Nieuwerbrug

Datum: 24 mei 2013

Kadernota Erfgoed

Het begrip “cultuurhistorie” dekt vaak verschillende ladingen. In erfgoedkringen is cultuurhistorie het verzamelbegrip voor archeologie, historische bouwkunde, historische stedenbouwkunde en historische geografie. In de Kadernota Erfgoed, op 4 juli 2012 vastgesteld door de raad, staat het volgende over cultuurhistorie in bestemmingsplannen: “Een belangrijke pijler in de erfgoedzorg is de verankering van die zorg voor het cultuurhistorisch erfgoed in de ruimtelijke ordening. Dit zal op verschillende manieren tot uiting komen.” Onder andere op de volgende wijze: “In elk nieuw bestemmingsplan komt een cultuurhistorische paragraaf waarin wordt aangegeven welke waarden zich waar bevinden en hoe daarmee zal worden omgegaan. Archeologische waarden zullen door middel van voorschriften zo adequaat mogelijk worden beschermd”. Daarnaast meldt de Kadernota dat: “In de op te stellen bestemmingsplannen zullen de objecten en het natuurgebied, die op de lijsten staan, worden beschermd. Tevens verdienen de objecten die op de Monumenten Inventarisatielijsten staan, maar geen monument zijn geworden, enige bescherming voor zover zij nog een ensemble vormen met de omgeving en/of uniek zijn.” In dat kader valt de volgende paragraaf over de cultuurhistorie van Nieuwerbrug.

De Cultuurhistorie van Nieuwerbrug

Het begrip “cultuurhistorie” dekt vaak verschillende ladingen. In erfgoedkringen is cultuurhistorie het verzamelbegrip voor archeologie, historische bouwkunde, historische stedenbouwkunde en historische geografie. Hieronder volgt een korte samenvatting van het ontstaan van Nieuwerbrug als deel van Bodegraven en van de cultuurhistorische waarden van Nieuwerbrug.

Archeologie

De gemeente Bodegraven heeft een Archeologische Verwachtingenkaart laten maken, die in 2012, na de fusie met Reeuwijk, is geactualiseerd (Raap rapport 2283). Daaruit blijkt dat de archeologisch interessante plekken voornamelijk bestaan uit de Limes, de Romeinse rijksgrens langs de Oude Rijn. Bij het veenriviertje Oud-Bodegraven heeft waarschijnlijk een castellum gestaan, al is de omvang daarvan niet bekend. De aanwezigheid van de Limes is aanleiding, om bij ingrepen in de bodem archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Ook Nieuwerbrug ligt aan deze Romeinse Rijksgrens.

Historische geografie

Voor de fusie met Reeuwijk bestond de gemeentegrens van Bodegraven grotendeels uit de historische grens van de voormalige ambachtsheerlijkheid, die behoorde tot het graafschap Holland.

Bodegraven-dorp en Nieuwerbrug zijn als lintbebouwing ontstaan langs de oevers van de Oude Rijn en van enkele andere riviertjes.

De Oude Rijn is een belangrijk landschapsvormend element in het gebied dat tegenwoordig het 'Groene Hart' wordt genoemd. De rivier heeft vroeger klei afgezet waardoor oeverwallen gevormd werden, die behoren tot de jonge rivierkleigronden. Daarbuiten ligt het laagveen. Omdat het bosveen zo slecht van kwaliteit was en niet als brandstof kon worden gebruikt, heeft hier nauwelijks turfwinning plaatsgevonden. Op de overgang tussen de oeverwallen en het veengebied ligt een laag klei op het veen. Het veen werd kunstmatig afgewaterd via sloten en weteringen, waarbij eerst molens en later gemalen het water uitsloegen op de Rijn. Het gebied werd in de Middeleeuwen ontgonnen in lange, opstreckende kavels vanaf de Oude Rijn, en verder in het noorden langs de Meije, en in het zuiden langs de Oude Bodegrave en een nevengeul van de Oude Rijn bij Nieuwerbrug zelf. De kavels liepen tot aan een achterkade met een afvoersloot en eventueel een houtwal. Deze verkaveling is nog grotendeels aanwezig. Door inklinking waren de kavels na verloop van tijd te nat voor akkerbouw en werden vanaf toen vooral gebruikt als weidegrond. De klei van de oeverwallen werd ook afgegraven voor het bakken van steen.

Opvallende landschappelijke elementen in het gebied tussen Bodegraven en Nieuwerbrug zijn het Fort Wierickerschans en de Put van Broeckhoven. Deze is in 1937 ontstaan als zandwinningsplas voor de Rijksweg A12. De beide noord-zuid gegraven Wierickes stammen uit de 14^{de} eeuw en zorgden voor afwatering. Op de dijken langs de Oude Rijn lagen de belangrijkste wegen, al vanaf de Romeinse tijd toen de Oude Rijn de noordgrens van het Romeinse Rijk vormde, de Limes. In 1821 werd dit de rijksweg: tussen Utrecht en Bodegraven liep deze langs de noordkant van de rivier en tussen Bodegraven en Leiden volgde de rijksweg de zuidelijke oever van de Rijn. De spoorlijn Leiden-Woerden werd in 1878 ten zuiden van het dorp Bodegraven aangelegd. De weg langs de noordkant van de Oude Rijn bij Nieuwerbrug ging later De Bree resp. Weijland heten. Aan de zuidkant bleef het deels de Hoge Rijndijk en ging de rest Weijpoort heten. Korte Waarder is het bebouwingslint langs de vroegere nevengeul van de Oude Rijn en was de meeste noordelijke ontginning van Waarder, ten zuiden van Nieuwerbrug.

Overige cultuurhistorische waarden Nieuwerbrug

Historische stedenbouw

Opvallend is dat zowel de kern Bodegraven als Nieuwerbrug voornamelijk uit oost-west lopende lintbebouwing bestaan. Nieuwerbrug is een rivierdijkdorp, dat ontstaan is rond een tolbrug. Al in 1510 is er sprake van een brug. De bebouwing ligt als een dubbelzijdig lint langs de wegen parallel aan de rivier. Na de Tweede Wereldoorlog vonden de uitbreidingen van het dorp met name aan de zuidkant van de rivier plaats. Het merendeel van de bebouwing in Nieuwerbrug is uit de periode vanaf 1980, op een enkele (voormalige) boerderij en het brugwachtershuis (die veel ouder is dan de huidige brug) na.

Historische Bouwkunde

In Nieuwerbrug is een (tol)brug aanwezig. Naast de brug werd in 1914 aan de Bruggemeesterstraat een toren gebouwd, ter herdenking van de honderdjarige onafhankelijkheid van Nederland. In deze toren was jarenlang een klein museum gevestigd.

Panden met cultuurhistorische waarden

Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) heeft alle bouwkunst uit de periode 1850-1940 geïnventariseerd. Uit deze inventarisatie zijn later rijksmonumenten geselecteerd. Daarnaast hebben veel gemeenten het MIP gebruikt om hun eigen gemeentelijke monumentenlijsten aan te vullen. De onderstaande panden zijn in het MIP genoemd. De Erfgoedcommissie heeft ze nogmaals bekeken en is van mening, dat de panden nog steeds een cultuurhistorische waarde hebben en eigenlijk op de gemeentelijke monumentenlijst moeten worden geplaatst. Die waarde zit afwisselend in ligging langs de belangrijkste wegen, in een ensemblevorming met de omgeving (bijvoorbeeld ligging op het erf, in de rooilijn, op een beeldbepalende plek), in de ouderdom en architectuur van het pand (bouwstijl, originaliteit van het materiaal) en in de (voormalige) functie.

Het gaat om:

- De Bree 1, woonhuis
- De Bree 23, woonhuis
- Bruggemeesterstraat ongenummerd, brug
- Bruggemeesterstraat 5, bistro
- Bruggemeestersstraat 13, woonhuis/kantoor
- Hoge Rijndijk 13, woonhuis
- Hoge Rijndijk 51, woonhuis
- Korte Waarder 17, boerderij (voormalig)
- Weijpoort 73, woonhuis

Deze panden zijn uniek voor Nieuwerbrug en/of vormen een karakteristiek ensemble met de omgeving. Zij verdienen het daarom enige bescherming te genieten via de aanduiding "cultuurhistorische waarden" in onderhavige beheersverordening.

Bijlage 2. Inspraaknota

Inleiding

De ontwerp beheersverordening “Nieuwerbrug” heeft van 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Eveneens heeft overleg plaatsgevonden met de wettelijk verplichte overlegpartners als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. In deze nota wordt gereageerd op de ingediende reacties.

Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

De beheersverordening is ook toegezonden aan de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en rijkswaterstaat in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ontwerp beheersverordening is niet gestuurd aan de Inspectie voor de Leefomgeving (voorheen: Inspectie VROM). Er zijn namelijk geen nationale belangen gemoeid met het opstellen van deze beheersverordening.

Inspraakreacties

Tijdens de periode van ter inzagelegging zijn zes inspraakreacties ingediend.

Tijdens de inspraakperiode heeft ook een informatieavond plaatsgevonden. Met de aanwezigen is gesproken over de bestemming van een aantal percelen. Dit heeft geleid tot een aantal onjuistheden die ambtelijk zullen worden meegenomen bij de vaststelling van de beheersverordening.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Provincie Zuid-Holland

Voor het aanbieden van een ruimtelijk plan aan de provincie Zuid-Holland in het kader van het bestuurlijk overleg, wordt gebruik gemaakt van een e-formulier. Op dit e-formulier geeft de gemeente aan wat met het ruimtelijk plan beoogd wordt. Aan de hand van de gegevens wordt geoordeeld of het plan moet worden opgestuurd naar de provincie ter beoordeling. In dit geval is naar aanleiding van het ingevulde e-formulier geconcludeerd dat het plan voldoet aan provinciale richtlijnen en dus niet hoeft te worden opgestuurd. De provincie kan dus instemmen met de ontwerp beheersverordening.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft op 15 januari 2013 een positief wateradvies afgegeven. Het plan voldoet aan de belangrijke minimale voorwaarde: "het stand-still" beginsel. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Over de beheersverordening concludeert het Hoogheemraadschap dat de bestaande situatie wordt vastgelegd, er zijn dus geen ruimtelijke ontwikkelingen. Verder zijn de ruimtelijk relevante waterthema's, zoals waterkeringen en primaire watergangen, goed vastgelegd.

Het hoogheemraadschap heeft wel enkele opmerkingen op de toelichting en de illustratie gemaakt. Het gaat om de volgende opmerkingen:

Toelichting

Het hoogheemraadschap adviseert om in de toelichting de oppervlaktewaterpeilen niet te vermelden. Er is sprake van bodemdaling in het gebied. Daarom wijzigen de waterpeilen tijdens de looptijd van de beheersverordening. Bovendien heeft de hoogte van de oppervlaktewaterpeilen geen ruimtelijke consequenties voor deze beheersverordening. Bij concrete bouwplannen kan het waterschap de (actuele) oppervlaktewaterpeilen benoemen en advies geven over bouwhoogten en drooglegging.

reactie

Deze opmerking komt voort uit het feit dat vanuit de gemeente aan het Hoogheemraadschap verzocht is te adviseren of het noodzakelijk is om de oppervlaktewaterpeilen op te nemen. In de ontwerp beheersverordening waren deze nog niet opgenomen. Gezien de reactie van het Hoogheemraadschap zal dit dus niet worden opgenomen.

Illustratie (plankaart)

Bestemming water

Er wordt verzocht tenminste de primaire watergangen in het gebied te bestemmen als 'water'. De exacte ligging van de watergangen is al

opgevraagd. Het hoogheemraadschap verwijst naar de Legger Oppverlaktewater 2012 via de Datadeler van het Hoogheemraadschap. De gegevens van deze website zijn al toegestuurd.

Reactie

De primaire watergangen zullen in het gebied worden bestemd als water.

Dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterlopen'

Ter plaatse van de beschermings- en onderhoudszone langs de primaire watergangen is een dubbelbestemming 'waterstaat-waterlopen' opgenomen. Het Hoogheemraadschap vindt het opnemen van deze dubbelbestemming zeer positief. Hiermee wordt namelijk de toegankelijkheid en daarmee het beheer en onderhoud van de primaire watergangen extra gewaarborgd. Ook gaat hiervan een belangrijke signaalfunctie uit richting de burger ten aanzien van de beperkingen die hier gelden in het belang van het waterbeheer. Voor de ligging van de beschermingszones van de primaire watergangen kan ook gebruik worden gemaakt van de Legger die hiervoor genoemd is.

Reactie

De dubbelbestemming zal worden gehandhaafd in de vast te stellen beheersverordening. De juiste ligging zoals opgenomen in de legger zal worden aangehouden.

Dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering'

Op de illustratie (plankaart) is de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' breder ingetekend dan nodig is. Alleen de waterstaatszone van de waterkering moet deze dubbelbestemming krijgen. Ook de ligging van de waterstaatswerkzone kan van de legger worden gedownload.

Het Hoogheemraadschap gaat ervan uit dat zij betrokken blijft in het vervolgproces. Tot slot wordt verzocht de beheersverordening toe te sturen wanneer deze vastgesteld is.

Reactie

De dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' zal worden aangepast overeenkomstig de ligging zoals is opgenomen in de legger.

Rijkswaterstaat

De ontwerp beheersverordening is toegezonden aan Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft niet gereageerd op de ontwerp beheersverordening. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat Rijkswaterstaat geen opmerkingen heeft op de ontwerp beheersverordening.

Inspraakreacties

De termijn voor het indienen van inspraakreacties eindigde op 16 januari 2013. Vijf van de zes reacties zijn binnen de termijn ingediend. De reactie van mevrouw Van den Bosch is pas op 24 februari 2013 ingediend. Dit is buiten de termijn. De inspraakreactie zou daarom niet meegenomen moeten worden. Omdat de strekking van de inspraakreactie dezelfde is als de inspraakreactie van de heers Schaap, wordt de inspraakreactie wel behandeld in deze Nota.

1. inzake Weijland 87

Inspreker geeft aan dat het pand Weijland 87 gebruikt wordt voor bedrijfsdoeleinden. De ruimtes worden ook als zodanig verhuurd. In de beheersverordening is het pand ingetekend als woonbestemming. Gevraagd wordt de bestemming van het pand te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

Reactie

Tijdens de informatieavond is al geconstateerd dat ter plaatse sprake is van bedrijfsactiviteiten. Dit geldt ook voor twee omliggende panden. Geconstateerd is dat het perceel en de omliggende percelen in het geldende bestemmingsplan "Kom Nieuwerbrug" een woonbestemming hebben. Ook is de aanduiding 'bedrijf toegestaan' opgenomen op drie panden. Op één pand is de aanduiding 'kantoor toegestaan' opgenomen. In de ontwerp beheersverordening zijn deze panden inderdaad alleen bestemd voor 'Wonen-1'. De bestemming zal worden aangepast, in die zin dat de woonbestemming (Wonen-1) wordt aangehouden, maar de panden worden specifiek aangeduid voor het huidige gebruik. Eén en ander in overeenstemming met het nu nog geldende bestemmingsplan "Kom Nieuwerbrug". Geconcludeerd kan worden dat deze inspraakreactie ook leidt tot aanpassing van de ontwerp beheersverordening.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de ontwerp beheersverordening. Het betreffende pand wordt binnen de woonbestemming specifiek bestemd conform het huidige gebruik.

2. inzake Graaf Florisweg 9-11

Inspreker dient een reactie in met betrekking tot het perceel Graaf Florisweg 9-11-13.

Hij stelt dat op 17 oktober 2011 een omgevingsvergunning is verleend voor het voeren van een Bed&Breakfast (w-2011-0372). De vergunning is verleend voor het zomerhuisje op nummer 9. Op het pand waarin zich het zomerhuisje bevindt, zou dus de bestemming 'gastenverblijf' moeten liggen. Dit is niet geval. Gevraagd wordt dit te corrigeren.

Reactie

Het dossier dat door inspreker is aangehaald is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat inderdaad toestemming verleend is voor het voeren van een

bed&breakfast in het zomerhuisje. Dit zomerhuisje is gevestigd op nummer 9. Een bed&breakfast kan worden aangemerkt als een gastenverblijf. Het pand Graaf Florisweg 9 is niet als zodanig bestemd in de ontwerp beheersverordening. Het pand ligt binnen de zone die bestemd is voor Wonen 1, bijgebouwen toegestaan. Omdat toestemming is verleend voor het voeren van een bed & breakfast, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gastenverblijf' opgenomen.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de ontwerp beheersverordening. Het pand Graaf Florisweg 9 krijgt aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gastenverblijf'.

3. inzake Graaf Florisweg 13

Inspreker dient een reactie in met betrekking tot het perceel Graaf Florisweg 9-11-13. Hij stelt dat in het bijgebouw van Graaf Florisweg 13 altijd een magazijn en garage gevestigd waren voor een SRV bedrijf. In de beheersverordening moet dan ook worden opgenomen dat dit gebouw gebruikt mag worden voor niet publieks gerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten. Op dit moment is dat niet juist opgenomen in de beheersverordening. Gevraagd wordt om dit aan te corrigeren.

Reactie

Hiervoor is al aan de orde geweest dat op het perceel een bed & breakfast gevestigd is op het perceel Graaf Floriswegweg 9. Dit perceel grenst aan Graaf Florisweg 11 en 13. Op internet is een omschrijving gegeven van de bed & breakfast. Daaruit blijkt de oude schuur op nummer 13 wordt gebruikt als atelier en werkplaats voor de eigenaren van het perceel. Van gebruik als magazijn en garage voor een SRV bedrijf is dus geen sprake meer. Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Plan in Hoofdzaak Waarder'. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming agrarische doeleinden. In de beheersverordening vormt het geldende bestemmingsplan de basis voor de regeling. De inhoud van dit geldende bestemmingsplan wordt alleen aangepast in de beheersverordening als dit vanuit het oogpunt van gedetailleerdheid of afwijkende bestaande functie noodzakelijk is. In dit geval is duidelijk dat de geldende bestemming niet meer overeenkomstig de bestaande situatie is. Voor het perceel Graaf Florisweg 11-13 wordt dus uitgegaan van de feitelijk bestaande situatie. Het gebruik van de schuur als atelier en werkplaats voor de eigenaren van het perceel is in overeenstemming met de bestemming Wonen-1 waarbinnen het perceel valt. Binnen de bestemming 'Wonen- 1' zijn ook niet- publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt 30% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 50 m². Dit is opgenomen in artikel 10.1.2, onder a.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de ontwerp beheersverordening. Binnen de bestemming Wonen-1 zijn niet publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan.

4. inzake Korte Waarder 7

Inspreker geeft aan dat hij eigenaar is van het pand Korte Waarder 7. Hij heeft dit pand/perceel 1 september 2006 gekocht. In 2007 is de woning uitgebreid. Deze uitbreiding was niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Er is dan ook een bouwvergunning en vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO verleend. Bij deze vrijstelling is opgenomen dat de oorspronkelijke woning aangemerkt blijft als bedrijfswoning. De uitbreiding wordt aangemerkt als burgerwoning. Dit onderscheid vindt de heer Piket nu niet terug in de beheersverordening.

Los van het vorengaande vraagt inspreker de bestemming in de beheersverordening in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. De percelen Korte Waarder 5 en 7 kennen al jaren een verschillende eigenaar. De woning is zodoende al jaren niet meer in gebruik als bedrijfswoning. Hij verzoekt het gehele perceel Korte Waarder 7 in de beheersverordening aan te merken als woonbestemming. Hij verzoekt ook de woning aan te merken als burgerwoning.

Reactie

Voor de uitbreiding van de woning is op 27 april 2007 vrijstelling en bouwvergunning verleend. De uitbreiding van de woning zal dus in ieder geval moeten worden bestemd als Wonen 2. De oorspronkelijke woning is al sinds 2006 niet meer in gebruik als bedrijfswoning. Deze is afgesplitst van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Korte Waarder 5. In de ontwerp beheersverordening is de gehele woning aangemerkt als bedrijfswoning. Dit is niet juist. Op grond van artikel 1.11 van de regels is een bedrijfswoning: "een woning in of bij een gebouw op een terrein, enkel en alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is". De woning Korte Waarder 7 behoort niet bij het bedrijf dat gevestigd is op Korte Waarder 5. De bestemming van het perceel Korte Waarder 7 moet dan ook worden gewijzigd naar 'Wonen 1'. De aanduiding 'bw' komt als vanzelfsprekend te vervallen. Woningen binnen de bestemming 'Wonen 1' zijn altijd burgerwoningen. Dit hoeft dus niet apart te worden benoemd.

5. inzake De Bree 1

Inspreker merkt op dat zijn woning, De Bree 1, is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol pand. Hij is het met deze aanduiding niet eens. Hij merkt op dat met deze aanduiding beperkingen aan het gebruik worden opgelegd. Daar tegenover staat niets. Geen OZB verlaging of aanspraakmogelijkheden op subsidie. Hij vraagt dan ook deze aanduiding te verwijderen.

Reactie

Het pand van inspreker is opgenomen in het Monumenteninventarisatie project (MIP). Dit betekent dat het pand is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het pand is al in 1999 opgenomen op de lijst. De lijst is samengesteld door de provincie Zuid-Holland. De eigenaren van de panden zijn hiervan op de hoogte gesteld. In de kadernota erfgoedbeleid is opgenomen dat objecten die op de MIPlijsten staan, maar geen monument zijn geworden, enige bescherming moeten krijgen voor zover zij nog steeds een ensemble vormen met de omgeving en/of uniek zijn. Aan de erfgoedcommissie van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk is gevraagd om voor de tien MIPpanden in Nieuwerbrug te beoordelen of deze een ensemble vormen met de omgeving en/of uniek zijn. De panden waarvan de erfgoedcommissie tot de conclusie komt dat deze voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarde(n), zullen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' krijgen. Van de overige panden zal deze aanduiding dan worden verwijderd.

6. inzake De Bree 23

Inspreker merkt op dat haar woning, De Bree 23, is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol pand. Zij is het met deze aanduiding niet eens. Zij merkt op dat de verkoopmogelijkheden van haar woning door deze aanduiding beperkt wordt. Dit betekent dan een forse waardevermindering. Zij is zeer verontwaardigd over de buiten haar medeweten om genomen beslissing.

Reactie

Het pand van inspreker is opgenomen in het Monumenteninventarisatie project (MIP). Dit betekent dat het pand is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het pand is al in 1999 opgenomen op de lijst. De eigenaren van de panden zijn hiervan op de hoogte gesteld. Het is de algemene lijn om MIP panden de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' te geven. Deze aanduiding is verplicht voor rijks- en gemeentelijke monumenten.

In de kadernota erfgoedbeleid is opgenomen dat objecten die op de MIPlijsten staan, maar geen monument zijn geworden, enige bescherming moeten krijgen voor zover zij nog steeds een ensemble vormen met de omgeving en/of uniek zijn. Aan de erfgoedcommissie van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk is gevraagd om voor de tien MIPpanden in Nieuwerbrug te beoordelen of deze een ensemble vormen met de omgeving en/of uniek zijn. De panden waarvan de erfgoedcommissie tot de conclusie komt dat deze voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarde(n), zullen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' krijgen. Van de overige panden zal deze aanduiding dan worden verwijderd.

**Opmerkingen gemaakt tijdens informatieavond Beheersverordening
Nieuwerbrug
d.d. 19 december 2013.**

Illustratie blad 2

1. De sloot ten zuiden van de percelen aan de Houtwerf 14 t/m 24, alsmede de sloot ten oosten van de percelen aan de Houtwerf 2 t/m 12 is nu meegenomen in het bestemmingsvlak wonen. Bovendien is de sloot breder dan tot waar de plangrens loopt. Verzoek is aan te geven hoe hiermee omgegaan moet worden. **Uit een samenvoeging van de luchtfoto en de kadastrale ondergrond blijkt dat de bedoelde sloot bij de woningen Houtwerf 14 t/m 24 in zijn geheel in het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied ligt. Deze sloot is niet bestemd voor water, maar voor 'agrarische doeleinden'. Water is overigens binnen de bestemming 'agrarische doeleinden' wel toestaan. De sloot ten oosten van de percelen aan de Houtwerf 2 t/m 12 is wel deels bestemd voor water (in de ontwerp beheersverordening). Het andere deel van de sloot, dat niet in eigendom is van de bewoners van de woningen Houtwerf 2 t/m 12 is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied". Het is wenselijk om de watergangen in zijn geheel als zodanig te bestemmen, in verband met de uniformiteit. Daar waar de watergangen in de ontwerp beheersverordening niet in zijn geheel binnen de grenzen vallen, zullen de grenzen van de beheersverordening worden aangepast. Deze worden zodanig aangepast dat de watergangen in zijn geheel binnen de grenzen vallen.**

Ambtelijk is nog het volgende geconstateerd:

Korte Waarder 33, de uitrit is bestemd voor wonen, terwijl dit naar alle waarschijnlijkheid moet worden bestemd voor verkeer-verblijfsgebied. **Deze uitrit daar waar sprake is van verkeer-verblijfsdoeleinden, zal als zodanig worden bestemd.**

Illustratie blad 1

2. Weijland 61, woning opgenomen in bouwvlak bijgebouwen toegestaan, moet zijn: woning twee aan één.
Bevindingen: Volgens het GIS systeem is sprake van een tweetal woningen naast elkaar, nr. 61 en 62. Dit is een twee onder 1 kap. Dit lijkt ook zo volgens de foto van cyclorama. **Deze woningen worden bestemd als woning en krijgen de aanduiding 'tea' (twee aaneen).**
3. Weijland 62, woning opgenomen in bouwvlak bijgebouwen toegestaan, moet zijn: woning, vrijstaand. Bevindingen:

Weijland 62 op de verbeelding moet zijn: Weijland 63. Weijland 62 wordt onder 2 besproken. Weijland 63 is het geheel van een woning (zo lijkt het) en een aangebouwd kantoor. Gehele perceel is in eigendom bij één eigenaar. De situatie zal ter plaatse worden beoordeeld en datgene dat feitelijk aanwezig is zal worden opgenomen. Ook nagaan hoe groot woning is (wellicht kleiner dan het gebouw zelf). Het lijkt erop dat dit inderdaad een woning is met aangebouwd kantoor. Op dit moment geldt overigens een bedrijfsbestemming. Overigens kan de huisnummering op de illustratie niet worden aanpast (c.q. mag het bureau niet doen).

4. Weijland 63, detailhandel, moet zijn 'kantoor' (zie hiervoor besproken onder nr. 3).

5. Hoek Weijland/bruggemeesterstraat, nutsvoorziening opgenomen in bestemmingsvlak wonen. Bevindingen: volgens de foto (cyclorama) is dit inderdaad een nutsvoorziening. Dit wordt als zodanig opgenomen.

6. Weijland 87 panden zijn bestemd voor wonen, maar zijn in gebruik als opslag ten behoeve van bedrijvigheid. Bevindingen: het lijkt er inderdaad op dat deze panden in gebruik zijn voor bedrijfsdoeleinden. De panden zijn niet in eigendom bij 1 eigenaar. Op de foto's (luchtfoto en cyclorama) is te zien dat de panden eruit zien als bedrijfsgebouwen. Op dit moment geldt de woonbestemming. Voor het linkergebouw geldt dat kantoren zijn toegestaan. Voor de overige worden bedrijven binnen de bestemming ook toegestaan via de aanduiding 'bedrijven toegestaan'. Dit laatste geldt overigens niet voor het noordwestelijke gebouw op dit achterterrein (goot-/bouwhoogte = 4/6 meter). Deze heeft geen aanduiding, alleen wonen is toegestaan (is dus nu bestemd als bijgebouw). Voorgesteld wordt de woonbestemming wel aan te blijven houden en daarbinnen specifiek wordt aangeduid conform huidig gebruik. Het laatste gebouw kan worden aangeduid t.b.v. bedrijvigheid.

7. Korte Waarder 7, woning bestemd voor bedrijfsactiviteiten, is feitelijk een burgerwoning. Bevindingen: de woning ziet er wel uit als een burgerwoning, maar is in eigendom bij de eigenaar die ook het eigendom heeft over het achtergelegen (zo het ernaar uit ziet) bedrijfspand. De aanduiding op de kaart

lijkt dus juist. De aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gehandhaafd. De bedrijfsbestemming is nu ook geldend. (ps: inmiddels is gebleken dat vrijstelling is verleend voor de uitbreiding van de woning. Vrijstelling is verleend voor het gebruik als burgerwoning. De woning behoorde bij het naastgelegen bedrijf. In deze Nota beantwoording inspraakreacties wordt onder punt 4 ingegaan op dit onderdeel).

8.Korte Waarder 19-21:

Illustratie

huidige bestemmingen kloppen niet helemaal. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de eigenaar van het perceel. Ter sprake is gebracht:

- a. Het langgerekte bijgebouw is nu aangemerkt als horeca. Dit is niet juist. Het achterste gedeelte van de boerderij is als zodanig in gebruik (en ook toegestaan, hiervoor is vergunning). De aanduiding wordt aangepast.
- b. Het voormalige zomerhuis (ten westen van de boerderij) is in gebruik als onderdeel van de woning. Moet dit niet worden opgenomen in het bouwvlak voor het hoofdgebouw? Het gebouw is ondergeschikt in omvang en situering aan het hoofdgebouw, dus een bijgebouw. Bestaand bouwvlak voor hoofdgebouwen blijft dus gehandhaafd.
- c. De drie aanwezige gebouwen (boerderij, zomerhuis en bijgebouw) vertegenwoordigen allemaal een cultuurhistorische waarde. Op deze 3 gebouwen zal de aanduiding 'cw' worden opgenomen.
- d. Het achterste deel van het bijgebouw is in gebruik als garage voor privégebruik (bijgebouw bij woning). Aangezien de 'h' van dit perceel afgehaald moet worden (zie onder a), hoeft dit deel (achterste deel) geen aanduiding te krijgen.
- e. Het voorste gedeelte van het bijgebouw is nu (sinds een jaar) in gebruik voor kantoordoeleinden door eigenaren van de woning (het perceel).

Tot een jaar geleden was het bijgebouw in gebruik door een huisarts (met apotheek inbegrepen). Hiervoor was toestemming verleend

middels vrijstelling. De vraag is hoe het voorste gedeelte van het bijgebouw moet worden bestemd. Een combinatie van maatschappelijk (toegestaan middels vrijstelling) en kantoor (feitelijk gebruik, weliswaar niet door derden, maar te groot om onder noemer kantoor aan huis te scharen, oppervlakte bedraagt zo'n 110 m²) is wenselijk. **Er zullen 2 aanduidingen opgenomen (maatschappelijk en kantoor) worden.**

- f. De wens bestaat (is ook afgestemd met het waterschap) om de bestaande watergang aan de westzijde van het perceel door te trekken richting de zuidzijde van het perceel opdat doorstroming wordt bevorderd. De vraag is of dit meegenomen kan worden in de beheersverordening.

Dit moet geen probleem zijn. Er vindt geen ontwikkeling met gebouwen e.d. plaats (dus ondergeschikt en kan vallen onder BHV). Bovendien mag iemand nu ook een vijver graven in zijn tuin, dus waarom niet een watergang langs zijn perceel? Je zou dit overigens kunnen beschouwen als een "bijbehorende voorziening". Eventueel kunnen waterlopen e.d. opgenomen worden in de bestemmingsomschrijving.

Toelichting en regels

Op verschillende plaatsen in de teksten staat nog het woordje bestemmingsplan ipv beheersverordening. **Dit wordt aangepast.**

Aan artikel 11, wonen 2, moet nog de aanduiding 'horeca' worden toegevoegd. Daarnaast correspondeert de nummering (letteraanduiding) onder 11.1.2 (a t/m g) niet met het lijstje onder 11.1.1. **In 11.1.1 staat "galerij" er twee maal in, eentje wordt vervangen door horeca. Overigens hoeven 11.1.1 en 11.1.2. niet te corresponderen (in 11.1.2 a en b staat specifiek bijvoorbeeld de beroepen/bedrijven aan huis, waardoor automatisch de nummering niet meer correspondeert).**

- 9.Bocht Hoge Rijndijk: hier zijn nieuwe woningen gerealiseerd, deze zijn niet opgenomen op de verbeelding. **Deze woningen worden opgenomen op de illustratie.**

10. De Hoge Rijndijk en de Korte Waarder zijn beiden voor een deel opgenomen in de 'witte vlek' waar een ontwikkeling voorzien is. Het verdient de voorkeur deze beide wegen te bestemmen voor verkeersdoeleinden. De wegen zijn in eigendom van Francken BV. Opvallend is dat een groot deel van de beide wegen niet in eigendom is van de gemeente. Overal zijn deze echter wel bestemd voor verkeersdoeleinden. **De wegen worden voorzien van een verkeers-verblijfsdoeleinden bestemming.**
11. Korte Waarder 17. Op deze locatie is een Thomashuis gevestigd. Dit is niet als zodanig op de verbeelding opgenomen. Het achterste gedeelte van de boerderij wordt gebruikt door de eigenaren van het pand en betreft de privéwoning. Het voorste gedeelte wordt gebruikt door de klanten/patiënten. De bijgebouwen worden gebruikt voor diverse activiteiten. **Dit zal als zodanig worden opgenomen in de beheersverordening (het voorste gedeelte en bijgebouwen de aanduiding maatschappelijk geven).**

