

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Bestemmingsplan
Westeinde 65 Waarder

Toelichting, regels en analoge verbeelding

14 november 2012

Kenmerk 1901-05-T01
Projectnummer 1901-05

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	2
3.	Beleid	4
	3.1. Rijksbeleid	4
	3.2. Provinciaal beleid	7
	3.3. Gemeentelijk beleid	10
4.	Toekomstige situatie	14
	4.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	14
	4.2. Bouwplan	14
5.	Onderzoek	16
	5.1. Bodem	16
	5.2. Geluid	16
	5.3. Externe veiligheid	18
	5.4. Luchtkwaliteit	19
	5.5. Waterparagraaf	19
	5.6. Flora en fauna	20
	5.7. Archeologie	21
	5.8. Bestaande bedrijvigheid	21
6.	Juridische planbeschrijving	23
	6.1. Bestemmingsplan	23
	6.2. Plansystematiek	23
	6.3. Regels	24
7.	Uitvoerbaarheid	27
	7.1. Economische uitvoerbaarheid	27
	7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
	7.3. Zienswijzen	27

1. Inleiding

De eigenaar van het perceel Westeinde 65 in Waarder heeft het voornemen de bestaande woning te slopen en in plaats daarvan een woning te bouwen, die aan de huidige eisen voldoet. Deze woning krijgt een andere maatvoering dan de bestaande woning en past daarom niet in het bouwblok zoals dat op de verbeelding van de vigerende bestemmingsplan is aangegeven. Het onderhavige bestemmingsplan maakt die ontwikkeling wel mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Huidige situatie

De omgeving van het plangebied ligt in een cope-ontginningslandschap. Omdat het gebied tot de 12e eeuw nog vrijwel in zijn geheel bij de bisschoppen van Utrecht hoorde, zijn de cope-ontginningen uit die periode allemaal Stichtse ontginningen. De Stichtse ontginningen werden geïnitieerd door de bisschop en/of de kapittels. Bij deze ontginningen waren de bestaande veenriviertjes allesbepalend. De veenriviertjes boden toegang tot het achterliggende veen en de kleiafzettingen vormden een veel steviger ondergrond voor bewoning. Waarder ligt op enige afstand van de Oude Rijn en is ontgonnen vanuit het veenriviertje de Oude Wetering. De Oude Wetering verdeelt Waarder in enkele delen, met elk een andere verkavelingrichting. Opvallend is dat het belangrijkste bebouwingslint op enige afstand van de Oude Wetering en het dorp Waarder kwam, namelijk langs het huidige Westeinde. Enkele van de monumenten van de voormalige gemeente Reeuwijk liggen dan ook aan het Westeinde.

Westeinde 65 heeft een postadres in Waarder maar ligt tegen de bebouwde kom van Driebruggen. Driebruggen ligt midden in het Groene Hart in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De kern wordt doorsneden door de Dubbele Wiericke. Het deel van het dorp aan de westkant van de Dubbele Wiericke ligt in de Polder Lange Weide. Het oostelijk deel, waarin het plangebied ligt, is gesitueerd in de Polder het Westeinde van Waarder.

Afbeelding 2: Aanzicht vanaf De Groendijck.



De kern wordt via de De Groendijck verbonden met Waarder en de aansluiting op de A12. Het Westeinde meandert bij Driebruggen als het ware om De Groendijck heen. Richting Waarder meandert het Westeinde niet meer en is het rechte weg, die als ontginningsbasis werd gebruikt van waaruit het veen ontgonnen werd. Het gebied wordt gekenmerkt door een noord-zuid gerichte slagenverkaveling. Opvallend is dat die slagenverkaveling aan de noordzijde oost-west gericht is. De bebouwingsstructuur langs het Westeinde en langs de Groendijck hangt sterk samen met de ontstaansgeschiedenis van het veengebied. De boerderijen en opstallen zijn

veelal geclusterd aan de kop van het perceel. De erven hebben een onregelmatige vorm en grootte waardoor een afwisselende zone langs de die wegen is ontstaan. De concentraties van bebouwing worden afgewisseld met open ruimte en kleine boomgaarden waardoor een ruimtelijk afwisselend beeld ontstaat. Het contrast tussen de open ruimte en de verdichte erven wordt versterkt door de vaak hoog opgaande erfbeplanting.

De bestaande woning op Westeinde 65 dateert uit 1911. Het betreft een smalle langgerekte woning, die bestaat uit één laag met een dwarskap. Door deze massaopbouw is er met name weinig ruimte op de verdieping. Ook bouwtechnisch (isolatie, inrichting, enzovoort) voldoet de woning niet meer aan de huidige eisen.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands-

Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

Vervangende nieuwbouw is uiteraard niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. In paragraaf 3.3 wordt onder het kopje 'Archeologische verwachtingskaart' op dit aspect ingegaan. De bestaande woning dateert weliswaar uit het begin van de vorige eeuw, maar is in bouwkundig opzicht niet als waardevol aan te merken. In hoofdstuk 2 is een omschrijving gegeven van het landschap en de omgeving. Net als elders in de directe omgeving langs het meanderende tracé van het Westeinde is ook op het onderhavige perceel de geclusterd aan de kop van het perceel, waarbij concentraties van bebouwing worden afgewisseld met open ruimte en kleine boomgaarden. Deze karakteristieke bebouwingsstructuur zal door de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan niet worden aangetast.

Natuurbeleid - Ecologische hoofdstructuur

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

De EHS bestaat uit:

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

De EHS moet in 2018 klaar zijn.

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

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun structuurvisies en de ruimtelijke verordeningen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

Natuurbeleid - Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur

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

Natuurbeleid - Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Tevens regelt het de bescherming van beschermde Natuurmonumenten. Het Natura 2000 gebied 'Broekvelden, Vettenbroek en polder Stein' ligt hemelsbreed op een afstand van 1.200 meter verwijderd van de nieuwbouwlocatie. De geplande werkzaamheden hebben geen invloed op dit Natura 2000 gebied.

Natuurbeleid - Flora- en faunawet

De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. In paragraaf 5.6 zijn de relevante onderzoeksresultaten met betrekking tot de Flora- en faunawet samengevat.

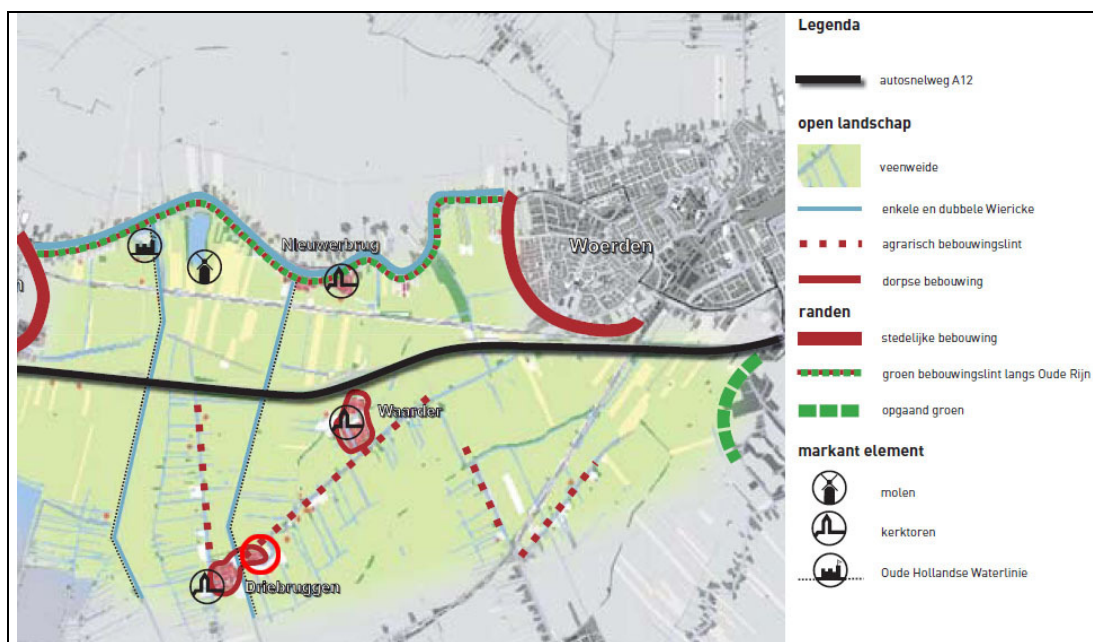
Structuurvisie voor de Snelwegomgeving

Op 10 oktober 2008 heeft de ministerraad ingestemd met de structuurvisie voor de Snelwegomgeving 'Zicht op mooi Nederland'. Met deze visie wil het Rijk samen met de provincies de bebouwde en onbebouwde omgeving van snelwegen verbeteren en de waardering voor ons landschap vergroten. In dat kader zijn negen Nationale Snelwegpanorama's aangewezen. Dit

zijn open gebieden met unieke landschappelijke kwaliteiten die bijzonder kwetsbaar zijn voor verrommeling. De panorama's bieden stuk voor stuk zicht op prachtige landschappen die herkenbaar zijn als typisch Nederlands.

Een daarvan is het snelwegpanorama Wiericke langs de A12 in het Nationaal Landschap Groene Hart, tussen de kernen Bodegraven en Woerden. Het snelwegpanorama biedt zicht vanaf beide zijden van de deels verhoogde snelweg A12 op open veenweidelandschap met kernen en transparante bebouwingslinten, de watergangen van de Enkele en Dubbele Wiericke en de lommerrijke zone langs de rivier de Oude Rijn. Westeinde 65 behoort tot het gebied dat als 'dorpse bebouwing' is aangegeven op de kaart bij het snelwegpanorama en is niet zichtbaar vanaf de A12.

Afbeelding 4: Snelwegpanorama Wiericke.



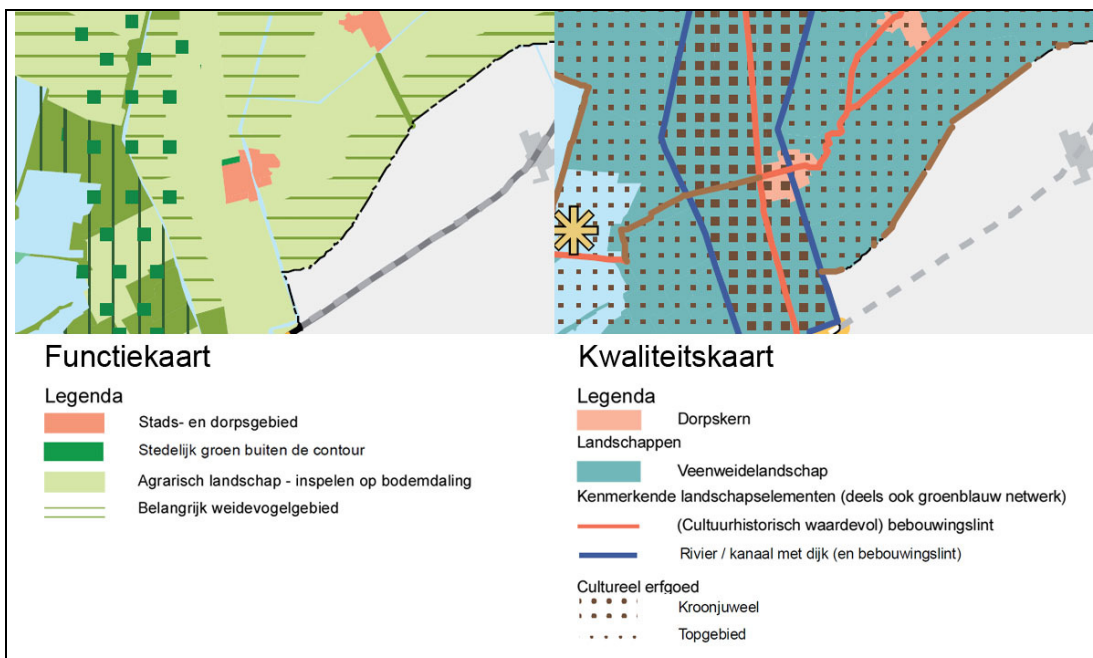
3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

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

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

Afbeelding 5: Fragment kwaliteitskaart en functiekaart.



Om de provinciale belangen veilig te stellen of te ontwikkelen, zijn in deze uitvoeringsstrategie drie sporen te onderscheiden: ordenen, ontwikkelen en onderzoeken/ agenderen. Deze drie sporen zijn met elkaar verbonden. Ordenen vindt plaats door beleidskaders vooraf duidelijk te formuleren. Hiervoor gelden drie leidende principes, namelijk de lagenbenadering, de bebouwingscontouren en de SER-ladder. Deze principes zijn in regelgeving (verordening) vastgelegd. Ontwikkelen vindt plaats wanneer de beleidsopgaven globaal in beeld zijn. De provincie maakt voor belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen bestuurlijke afspraken met de partners en in onderling overleg worden rollen en verantwoordelijkheden bepaald. Uitgangspunt is 'lokaal wat kan'. In het laatste spoor, onderzoeken/agenderen, staat het gezamenlijk in beeld brengen centraal.

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

Op de functiekaart is Westeinde 65 aangegeven als 'Agrarisch landschap, inspelen op bodemdaling'. Op de kwaliteitskaart heeft de planlocatie de aanduiding 'Veenweidegebied'.

In de provincie zijn 16 gebieden benoemd als topgebied cultureel erfgoed. Dit zijn gebieden of structuren met een gave cultuurhistorische samenhang, met betrekking tot archeologie, landschapshistorie en nederzettingen. De bescherming in topgebieden richt zich op de continuïteit van het karakter, door behoud en versterking van de structuur. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, binnen randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie. Ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met het cultuurhistorisch belang zijn in principe niet mogelijk. Driebruggen ligt in het deelgebied Gouwe Wiericke dat is aangewezen als Topgebied cultureel erfgoed. Gouwe Wiericke bestaat uit een aantal verschillende landschappen waaronder het open veenweidelandschap met verschillende verkavelingspatronen en het landschap van de Reeuwijksche Plassen met veel karakteristieke lintbebouwing. Water komt in verschillende vormen en functies in deze landschappen voor en vormt een belangrijke kwaliteit en uitgangspunt bij veranderingen (verdedigingswerk, kanaal, rivier, plassen, sloten). De basis van het groenblauwe netwerk wordt gevormd door De Hollandse IJssel met haar dijken en hooggelegen watergangen, waaronder delen van de Oude Hollandse Waterlinie tussen IJssel en Oude Rijn, en door de Reeuwijksche Plassen. Het netwerk wordt hier gecompleteerd door veel oude linten, dijken en kades. Kruisingen met waterwegen en de A12 worden zo mogelijk opgelost. De opgaven die hier een rol spelen zijn onder meer het afremmen bodemdaling en de realisatie van de Groene Ruggengraat. Vervangende nieuwbouw van één woning is niet strijdig met het cultuurhistorisch belang van het Topgebied.

Het Westeinde is op de kwaliteitskaart aangewezen als '(Cultuurhistorisch waardevol) bebouwingslint'. Deze aanduiding is aangegeven voor landschappelijk waardevolle en/ cultuurhistorisch waardevolle aangesloten bebouwing in een lint langs wegen, waterwegen of dijken. In bebouwingslinten is alleen incidentele toevoeging van bebouwing mogelijk, onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. In dit geval is sprake van vervanging en niet van een toevoeging.

Provinciale Verordening Ruimte

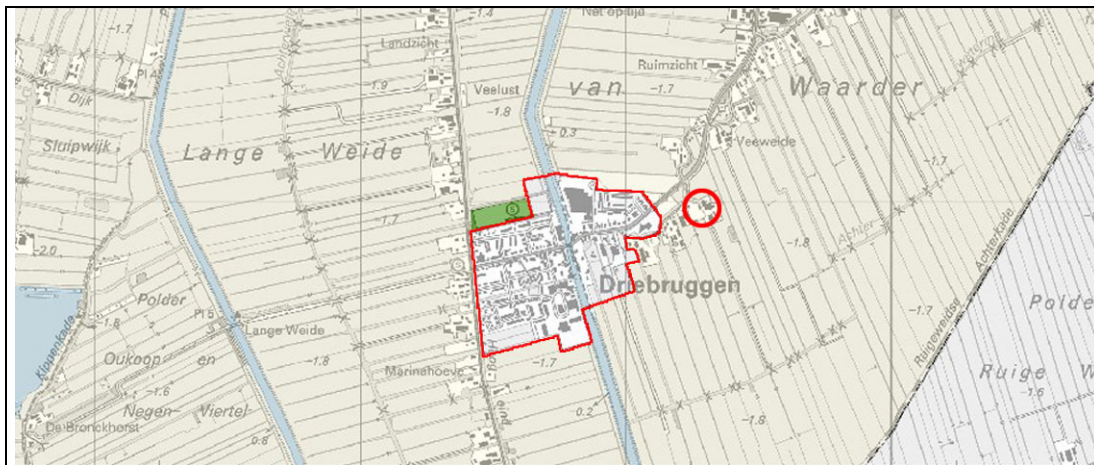
De Provinciale Verordening Ruimte die eveneens op 2 juli 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld bevat regels omtrent de inrichting van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de provinciale verordening zijn met name zaken vastgelegd die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben.

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de ste-

delijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door de op bij de verordening behorende kaart 1 aangegeven bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de al vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Het plangebied is buiten de rode contour gesitueerd.

Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor de gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een "nee, tenzij" beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk. Vervangende nieuwbouw is geen nieuwvestiging of uitbreiding. Het bouwplan is derhalve niet strijdig met het geformuleerde beleid.

Afbeelding 6: Fragment Verordening Ruimte, kaart bebouwingscontouren.



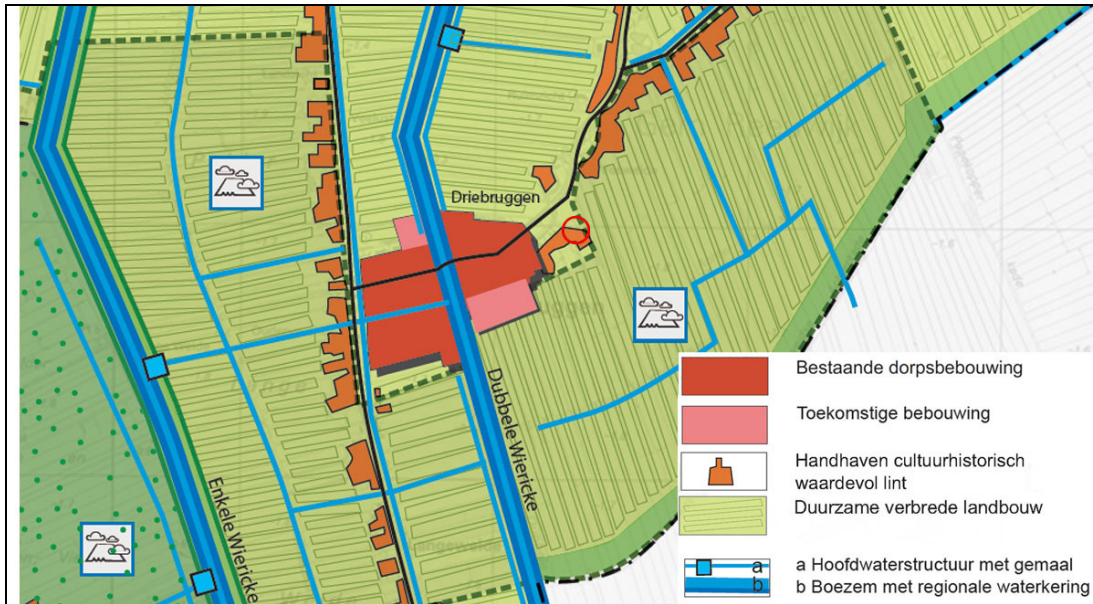
3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de Structuurvisie die door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld op 27 april 2009 wordt de toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de voormalige gemeente Reeuwijk tot 2015 aangegeven. Het plan doet uitspraken over verandering van dorpen en het landelijke gebied als gevolg van een veelheid van ontwikkelingen en het daaruit voortvloeiende ruimtebeslag.

De gemeente streeft voor onder meer het instandhouden van draagvlak voor de aanwezige voorzieningen en het bloeiende verenigingsleven in met name de kleine kernen naar een evenwichtige bevolkingsontwikkeling. Uitgangspunt voor de woningbouwplannen is het geleidelijk meegroeien van de woningvoorraad met de lokale behoefte op basis van het uitgangspunt migratiesaldo nul. Voor het behoud en ontwikkelen van groen/blauwe functies binnen de gemeente dient woningbouw zoveel mogelijk binnen het stedelijk gebied plaats te vinden.

Afbeelding 7: Kaartfragment structuurvisie.



Op de plankaart heeft het plangebied de aanduiding 'Handhaven cultuurhistorisch waardevol lint'. Het beleid hiervoor is er op gericht dat elementen en structuren die nauw zijn verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het nederzettingenpatroon, zoals de huidige landschappelijk structuur met het kenmerkende verkavelingspatroon, de lintbebouwing en het stelsel van wegen en waterlopen, de vrije doorzichten in het landschap ook in de toekomst herkenbaar en erfahrbaar blijven. In het onderhavige bestemmingsplan is dit uitgangspunt onder meer vertaald door een brede tuinbestemming ten westen van de nieuwe woning, zodat het doorzicht wordt gegarandeerd. In de huidige heeft dit perceelsgedeelte een woonbestemming en is het mogelijk dat er in dit doorzicht een bijgebouw wordt gerealiseerd.

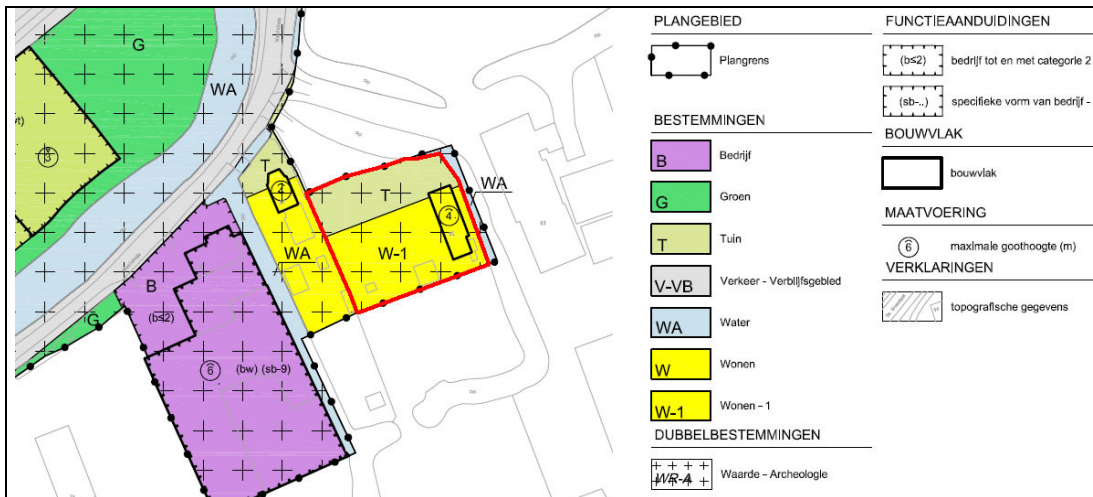
Vigerend bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Driebruggen dat op 6 april 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld. De huidige woning en het achtererf hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen-1". Deze bestemming is met name toegekend aan woningen die liggen aan de rand van het buitengebied. De regeling is daarbij afgestemd op de regeling voor vergelijkbare woningen in het bestemmingsplan Lange Ruige Weide dat voor het buitengebied van toepassing is. De voor "Wonen-1" aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woningen in niet-gestapelde vorm, tuinen en erven en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen. Ter plaatse van de woning is een bouwvlak aangegeven, waarin staat aangegeven dat de maximale goothoogte 4 meter bedraagt. De voortuin heeft de bestemming "Tuin". Alle gronden in het plangebied hebben bovendien de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Bebouwing van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) is uitsluitend toegestaan indien de aanvrager van de bouw-

vergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

De geprojecteerde woning zal op een andere plek worden gebouwd dan de bestaande woning en de woning krijgt een andere plattegrond. Het bestemmingsplan kent geen flexibiliteitsbepalingen (ontheffings- of wijzigingsregels) die een andere situering mogelijk maken.

Afbeelding 8: Fragment bestemmingsplan Driebruggen.



Archeologische verwachtingskaart

De gemeentelijke archeologische verwachtingskaart van de voormalige gemeente Reeuwijk is in januari 2007 vastgesteld en het bijbehorende beleid op 1 december 2008. De locatie heeft zowel de aanduiding "Hollandse Waterlinie" als "Crevasse- en/of veenontwateringsgeulen-crevasseafzettingen en oeverafzettingen op veen". De archeologische verwachting van deze gronden is niet exact bekend. Vermoedelijk is er sprake van een middelhoge verwachting voor de periode Bronstijd tot en met Nieuwe tijd. Bij plannen waarin bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (0,3-0,4 meter -mv) voorzien zijn, dient archeologisch vooronderzoek (karte-rend/waarderend) plaats te vinden. Indien relevantie, intacte resten verwacht kunnen worden, dient dit gevolgd te worden door een proefsleuvenonderzoek. De boerderij aan de oostzijde is aangeduid als 'historische bebouwing'.

Net als in het vigerende bestemmingsplan is in verband met de te verwachten archeologische waarden een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" op de verbeelding opgenomen.

Afbeelding 9: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



4. Toekomstige situatie

4.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om medewerking te verlenen aan het bouwplan is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd waaraan het bouwplan dient te voldoen. Het begrip 'ruimtelijke kwaliteitswinst' staat daarbij centraal.

Het waardevolle slagenlandschap en het oorspronkelijke bebouwingslint van Driebruggen-Waarder (de bebouwingszone rondom Westeinde) mogen door het bouwplan niet worden aangetaast. De bebouwing aan het bebouwingslint mag daarom niet te massaal, niet te dicht en te hoog zijn. De beoogde ontwikkeling moet goed aansluiten bij de ruimtelijke structuur. Dit betekent dat met name de kap (richting, hoogte) en de positionering op het perceel het kleinschalige beeld en (agrarische) sfeer versterkt dienen te worden. Bebouwing in één laag met een kap past qua maat en schaal goed op deze plek, zodat zich voegt naar het kleinschalig karakter van het bebouwingslint ter plaatse.

Een en ander betekent is voor de nieuw op te richten woning op het perceel Westeinde 65 vertaald in de volgende randvoorwaarden:

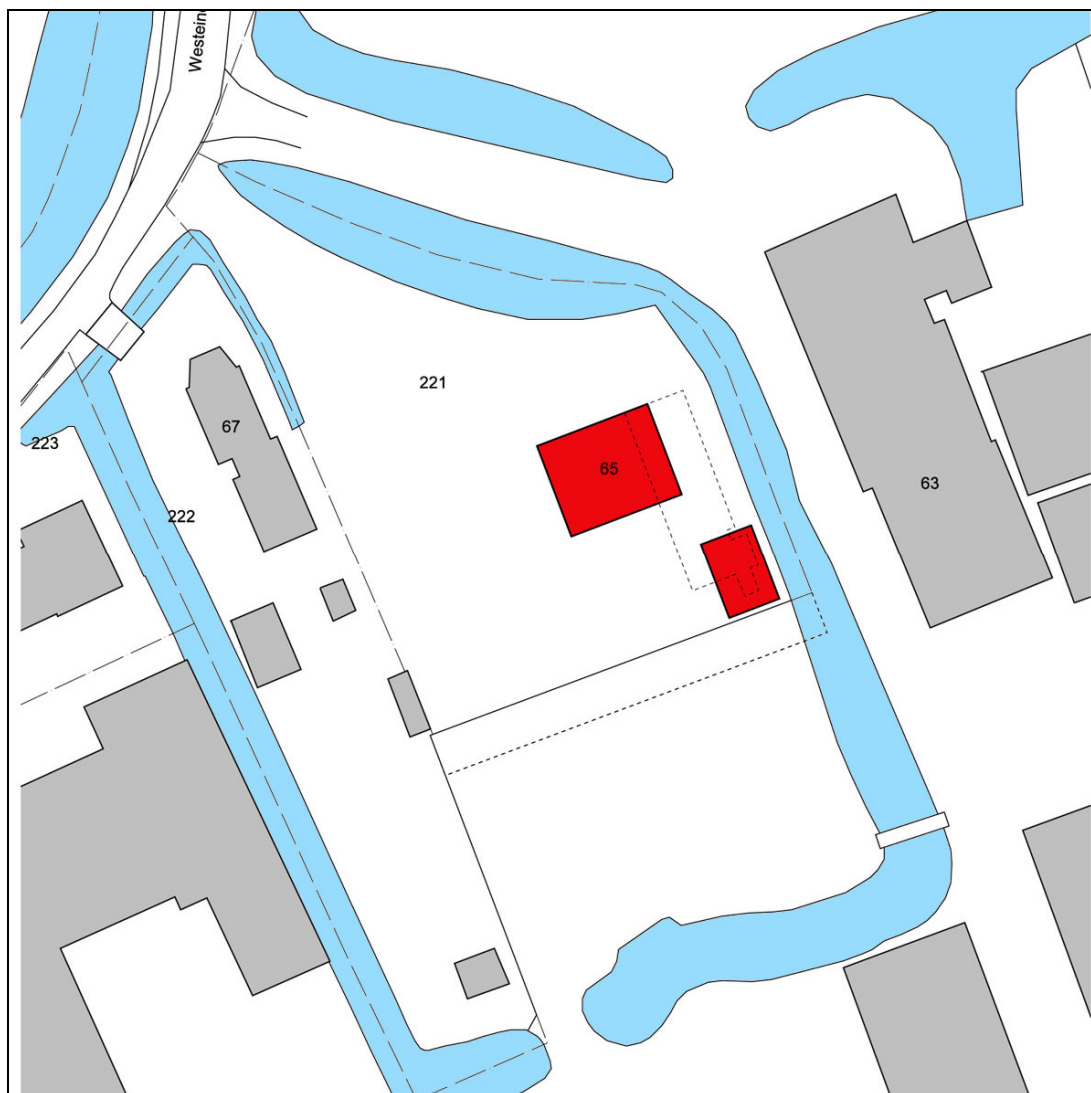
- één vrijstaande, grondgebonden woning;
- in verband met doorzichten over het perceel, dient een groot deel van de zijtuin en de voortuin van het perceel onbebouwd te worden laten (dus ook geen bouwwerken, geen gebouw zijnde);
- de maximale voorgevelrooilijn ligt gelijk aan de huidige rooilijn;
- bebouwing:
 - kaprichting hoofdgebouw evenwijdig aan de weg;
 - een breedte van het hoofdgebouw van maximaal 12,5 meter;
 - de woning bestaat uit één laag met een kap (een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 8,5 meter);
- materiaalgebruik aanpassen aan kleinschaligheid van het lint: bakstenen gevels (bruin/rood), keramische dakpannen en houten kozijnen;
- in aansluiting op de voorschriften van het bestemmingsplan bedraagt de inhoud van de bebouwing inclusief bijgebouwen en aanbouwen maximaal 650 m³;
- alle overige bestaande bijgebouwen, terrasschermen, enzovoort die niet vallen binnen de randvoorwaarden van de randvoorwaardenkaart dienen te worden gesloopt.

4.2. Bouwplan

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden is het bouwplan uitgewerkt. Alle bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Deze woning krijgt een bredere maar ook ondiepere plattegrond dan de bestaande woning. In verband met de bezonning van de achtertuin zal de garage in de zuidoosthoek van het perceel worden gesitueerd. De woning wordt daarom enkele meters in westelijke richting verplaatst. Daarbij wordt dezelfde rooilijn als de huidige woning gebruikt. De nieuwe woning zal bestaan uit één bouwlaag met een kap. Net als elders in het buitengebied bedraagt de maximale inhoud

van de woning inclusief bijgebouwen 650 m³. Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Afbeelding 10: Situatie toekomstig.



5. Onderzoek

5.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In verband met de ontwikkeling van de locatie is bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740: 2009 "Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek".

De boven de generieke achtergrondwaarden verhoogde gehalten cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK in de vaste bodem overschrijden de desbetreffende lokale achtergrondwaarden niet. Aangezien voor barium in het grondwater en voor kobalt en nikkel in één van de mengmonsters de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarde wel wordt overschreden, dient de onderzoekshypothese 'onverdacht' te worden verworpen. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van woningbouw.

De aanwezige stabilisatielaag is niet meegenomen in onderhavig onderzoek daar deze geen onderdeel van de bodem uitmaakt. In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707 en NEN 5887) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, in de stabilisatielaag en op het maaiveld. Wel heeft een visuele inspectie plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en in de puinverharding zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

Opgemerkt wordt dat een bodemonderzoek niet kan worden gebruikt voor het bepalen van de kwaliteit van een partij vrijkomende grond. Hiertoe dient formeel een partijkeuring uitgevoerd te worden.

5.2. Geluid

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

¹ Lankelma Geotechniek Zuid B V., (herzien) Rapport Verkennend bodemonderzoek locatie aan de Westeinde 65 te Waarder, 65492, Oirschot, 28 februari 2012

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Groendijck is een buitenstedelijke weg met één rijstrook en behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De maximumsnelheid op de Groendijck bedraagt 60 kilometer per uur. Het Westeinde maakt deel uit van een 30 km/uur-gebied. Hiervoor is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

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

Uit het bestemmingsplan Lange Ruige Weide blijkt dat etmaal intensiteit in 2015 op de Groendijck 3.870 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Om de etmaalintensiteit voor 2022 te berekenen is rekening gehouden met een autonome groei. Deze groei bedraagt -gelet op de gegevens in paragraaf 8.2 van het bestemmingsplan Lange Ruige Weide- voor plattelandswegen circa 0,5% per jaar.

Deze intensiteit is gebruikt voor het berekenen van de gevelbelasting. Voor de onderverdeling in voertuigcategorieën (personenauto's, licht en zwaar vrachtverkeer) zijn eveneens de gegevens uit het bestemmingsplan gebruikt.

Onderstaande tabel toont de intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie. Bij de verdeling over de verschillende tijdvakken is gebruik gemaakt van de in figuur 6.1/22 van de ASVV 2004.

Afbeelding 11: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's	247,0	106,9	26,9
Licht vrachtverkeer	16,1	7,0	1,8
Zwaar vrachtverkeer	5,4	2,3	0,6

Op basis van de berekening (zie bijlage 1) blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van de Groendijck 47,6 dB (zonder aftrek) bedraagt. Voor de toetsing van de grenswaarden mag -in verband met het stiller worden van het verkeer- een aftrek van 5 dB worden toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder J^o artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit betekent dat de gevelbelasting 42,6 dB bedraagt en derhalve ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

5.3. Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Zuid-Holland) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Het aantal woningen neemt niet toe. Het groepsrisico verandert derhalve ook niet.

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

5.4. Luchtkwaliteit

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

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

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

5.5. Waterparagraaf

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan.

In het licht van klimaatverandering is door HDSR de noodzaak onderkend om in de toekomst op een duurzamere wijze met water om te gaan. Gebaseerd op haar eigen beleid en op het beleid van de rijksoverheid gelden voor het plangebied de volgende uitgangspunten:

- het bieden van het gewenste beveiligingsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- het bereiken en handhaven van een goede waterkwaliteit en het herstellen van de ecohydrologische variatie;
- het zoveel mogelijk vasthouden en bergen van water, en als dat niet mogelijk is, dan pas afvoeren;
- het niet verslechteren van de gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies;
- het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke betekenis van water;
- het behouden en verbeteren van de goede beheersbaarheid van het watersysteem.

Het plangebied ligt in de polder Lange Weide, met een bodem die bestaat uit veen. Door de planontwikkeling zal de hoeveelheid verhard oppervlak niet toenemen. Aanvullende compensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Om schoon water schoon te houden en gescheiden af te voeren zal voor dit bouwplan het schone hemelwater afgevoerd worden naar bodem of oppervlaktewater. Voor afvoer naar op-

pervlaktewater is het van belang dat geen uitlogende materialen (als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk) worden toegepast op plaatsen waar deze materialen in contact komen met het hemelwater. Dergelijke materialen zullen niet worden toegepast. Afvalwater wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is.

Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft daarom op 23 mei 2012 positief geadviseerd over het ruimtelijk plan.

5.6. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur of binnen beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied).

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

De bouwlocatie is bebouwd en verhard. Het is aannemelijk dat, gezien de huidige terreinomstandigheden, de relatief geringe omvang van de locatie er geen significant nadelige effecten optreden voor de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Ter plaatse komen echter alleen soorten voor waarvan het nest niet valt onder artikel 11 van deze wet. Dit betekent dat de nesten van deze vogels alleen tijdens het broedseizoen beschermd zijn. Daarbij dient voor ogen gehouden te worden dat de Flora- en faunawet geen standaardperiode hanteert voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien bij aanvang van de werkzaamheden een bewoond nest aangetroffen wordt, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een inspectie uitgevoerd te worden door een ter zake deskundige ten aanzien van broedende vogels.

Het grondverzet de sloop van de bestaande en de bouw van de nieuwe woning hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden niet geschaad. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 9 tot en met 12) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen. De vervanging van de woning heeft in dat geval geen ecologische consequenties.

5.7. Archeologie

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

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

Zoals in paragraaf 3.3 onder het kopje 'archeologische verwachtingskaart' is aangegeven, is net als in het vigerende bestemmingsplan in verband met de te verwachten archeologische waarden een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" op de verbeelding opgenomen. Dit betekent dat initiatiefnemer eerst archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, voordat hij een aanvraag om omgevingsvergunning kan indienen. Zolang er geen onderzoek is, geldt er namelijk een bouwverbod.

5.8. Bestaande bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opge-

nomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Aan het Westeinde 69 is een aannemersbedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten die hier worden uitgeoefend behoren tot categorie 3.1 van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Dit zijn bedrijfstypen danwel bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken. Voor categorie 3.1-bedrijven wordt er daarbij uitgegaan dat deze toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken, in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook. Voor deze bedrijven geldt een afstandsmaat van 50 meter. De categorie-indeling is in dit geval gebaseerd op het aspect geluid.

De afstand tussen de dichtst bij de gesitueerde gevel van het bouwplan tot het dichtstbijzijnde bedrijfsonderdeel bedraagt ongeveer 37 meter. Dit is ongeveer 9 meter minder dan in de huidige situatie. Gelet op het feit dat de nieuwe woning aanzienlijk beter geïsoleerd is dan de bestaande woning, is het aannemelijk dat de aanwezigheid van het bedrijf ter plaatse geen onevenredige hinder zal veroorzaken voor de bewoners. Het bedrijf vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling. De woning vormt evenmin een belemmering voor een eventuele uitbreiding van het aannemersbedrijf, aangezien de woning op Westeinde 67, die veel dichterbij het bedrijf staat, in dat geval maatgevend is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Bestemmingsplan

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

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan en bij de "Standaardtekst regels/voorschriften bestemmingsplan" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

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

Het digitale bestemmingsplan Westeinde 65 Waarder is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.12Westeinde65-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-05-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.2. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal omgevingsvergunningen om af te wijken van het bestemmingsplan beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor de initiatiefnemer en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.3. Regels

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de bestemmingen Tuin (artikel 3), Wonen (artikel 4) en Waarde - Archeologie (artikel 5).

De nieuwe woning heeft de bestemming "Wonen". In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de woningen en de bijgebouwen. In principe is de maximale inhoudsmaat van een woning inclusief bijgebouw vastgelegd op 650 m³. Deze maatvoering komt overeen met de maatvoering in het vigerende bestemmingsplan Driebruggen. In dat vigerende bestemmingsplan is die maatvoering afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan voor het buitengebied: het bestemmingsplan Lange Ruige Weide. In dat bestemmingsplan Lange Ruige Weide wordt bij het bepalen van de inhoud van woningen uitgegaan van een andere wijze van meten dan in de SVBP-2008. In de SVBP-2008 is een verplichte redactie voor de wijze van meten opgenomen; daarin wordt namelijk uitgegaan van de onderkant begane grondvloer. In het vigerende bestemmingsplan wordt de bovenzijde begane grondvloer als uitgangspunt gehanteerd. Om geen rechtsongelijkheid met woningen in het plangebied Lange Ruige Weide te creëren, is daarom bepaald dat de inhoud van de onderhavige woning -in afwijking van de standaard wijze van meten- ook vanaf de bovenzijde van de begane grondvloer gemeten wordt.

Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan. De voor- en zijtuin en het achterste perceelsgedeelte zijn bestemd als "Tuin". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Gelet op de hoge archeologische verwachtingswaarde is de bestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Deze bestemming fungeert als dubbelbestemming. Bouwwerken op gronden

met deze dubbelbestemming en met een andere samenvallende bestemming kunnen na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de regels en voorwaarden die zijn opgenomen in de dubbelbestemming. Als uit onderzoek geen sprake blijkt van archeologische waarden, dan kunnen bouwwerken worden gerealiseerd.

Door grondwerkzaamheden die samengaan met de aanleg van bijvoorbeeld wegen, bebouwing en watergangen worden archeologische waarden bedreigd. Ook ingrijpende agrarische werkzaamheden (diepploegen, onderbemalen) kunnen het bodemarchief onherstelbaar beschadigen en de daarin opgeslagen informatie verloren doen gaan. Daarom is er voor een aantal werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht opgenomen.

Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen toegestaan voor zover de archeologische waarde niet worden geschaad en genoemde werken en werkzaamheden zijn zonder omgevingsvergunning niet toegestaan.

Wanneer uit onderzoek blijkt dat de bodem geen archeologische waarde heeft, kunnen burgemeester en wethouders door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming "Waarde – Archeologie" gedeeltelijk of volledig verwijderen.

Algemene regels

In artikel 6 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 7. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen, de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening en regels met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van maten en de ligging van bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

In de algemene wijzigingsregels in artikel 10 is het mogelijk de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken danwel

in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 11 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 12). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 13).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

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

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan een aantal instanties. In dat kader hebben het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (23 mei 2012) en de Provincie Zuid-Holland (5 juni 2012) laten weten dat het plan hun belangen niet raakt en daarom geen opmerkingen hebben.

7.3. Zienswijzen

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

Bijlage: akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek.

SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	247.0	106.9	26.9
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	16.1	7.0	1.8
Zware vrachtwagens per uur	5.4	2.3	0.6
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	104
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.9
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	108
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	47.616
Berekende geluidniveau in Lden	47.602
Berekende geluidniveau in Lnight	37.616

