

GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK

Uitwerkingsplan Weideveld Deelplan 4A

GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK

Uitwerkingsplan Weideveld Deelplan 4a

Toelichting

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer.....	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1. Ruimtelijke - & functionele structuur	6
3. BELEIDSKADER	8
3.1. Nationaal beleid	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	13
4. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT WEIDEVELD	16
4.1. Hoofdstructuur.....	16
4.2. Groen- & waterstructuur	18
4.3. Verkeersstructuur	20
5. PLANBESCHRIJVING DEELPLAN 4A	23
5.1. Programma	23
5.2. Parkeren.....	24
5.3. Toets uitwerkingsregels	25
6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	27
6.1. Bodem.....	27
6.2. Ecologie	28
6.3. Externe veiligheid.....	29
6.4. Geluid	34
6.5. Milieuzonering	35
6.6. Luchtkwaliteit.....	36
6.7. Archeologie	39
6.8. Cultuurhistorie	42

6.9.	Waterhuishouding.....	43
6.10.	Leidingen	47
6.11.	Explosieven.....	47
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	48
8.	JURIDISCH PLAN	49
8.1.	Inleiding	49
8.2.	Bebouwing algemeen	51
8.3.	Bestemmingen.....	51
9.	OVERLEG EN INSPRAAK.....	54
9.1.	Vooroverleg	54
9.2.	Zienswijzen	54

Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Milieukundige onderbouwing
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek - Bijlage Boorstaten
Bijlage 5	Bodem - verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6	Bodem - actualiserend vooronderzoek
Bijlage 7	Explosievenonderzoek
Bijlage 8	Verantwoording groepsrisico
Bijlage 9	Zienswijzennota

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt het planologisch mogelijk om een deel van woonveld 4 in de uitbreidingswijk Weideveld met woningbouw te ontwikkelen, zoals opgenomen in het uitwerkingsgebied in het (moeder) bestemmingsplan Weideveld. Het gaat hierbij om de meest noordelijke bebouwingsstrook direct langs de spoorlijn Leiden-Woerden, waar de Stichting Starters Bodegraven maximaal 17 rijwoningen wil bouwen. Tevens worden de ontsluitingsweg naar de nieuwe woningen toe (vanaf de Klaproos aan de zuidzijde) en een smalle groenstrook aan de oostzijde in dit uitwerkingsplan vastgelegd.

Het noordelijke deel van de smalle strook met de bestemming 'Groen' biedt ondermeer mogelijkheden voor een pad naar de woningen. Het overige deel van de bestemming groen is opgenomen om enerzijds het uitwerkingsplan aan te laten sluiten met de aangrenzende bestemming in het moederplan (waardoor geen sprake meer is van een uit te werken bestemming) en anderzijds om op termijn een aansluiting van de woonstraat met de oostelijk gelegen woonvelden mogelijk te maken. Hiertoe is de aanduiding 'verkeer' opgenomen, waardoor een gelijke regeling als voor de aansluitende gronden in het moederplan is opgenomen.

1.2. Ligging plangebied

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op het meest noordelijke deel van woonveld 4 (deelplan 4A) van het nieuwe woongebied Weideveld en is gelegen direct ten zuiden van de spoorlijn Leiden-Woerden. Tevens sluit de nieuwe ontsluitingsweg aan op de Klaproos (buurtontsluitingsweg) van de wijk Weideveld.



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Weideveld', vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk op 14 november 2012. De gronden hebben in dit uitwerkingsplan de bestemming 'Woongebied – Uit te werken (artikel 10)' en zijn o.a. bestemd voor woningen, woonstraten en voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en geluidwerende voorzieningen.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming nader uitwerken overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met inachtneming van de volgende inrichtingseisen:

- a. de bestemming kan pas worden uitgewerkt wanneer een stedenbouwkundig plan voor het deelgebied door burgemeester en wethouders is vastgesteld;
- b. het gezamenlijk aantal te bouwen woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' bedraagt ten hoogste 287 woningen;
- c. alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten. Dit betekent in ieder geval dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is verzekerd, alsmede dat de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - spoor' is het bouwen van woningen niet toegestaan;
 1. in afwijking van het voorgaande geldt dat het bouwen van woningen wel is toegestaan indien aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, danwel aan een hogere grenswaarde welke gelijktijdig met de vaststelling van het uitwerkingsplan is verleend.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen en appartementengebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een grondgebonden woning mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw in de bouwwijze "gestapeld" mag niet meer dan 18 m bedragen.

De voorgenomen bouw van 17 rijwoningen (die door hun typologie een geluidsscherm vormen) en een ontsluitingsweg zal getoetst moeten worden aan deze uitwerkingsregels ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Leeswijzer

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het uitwerkingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 komt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied aan de orde;
- Het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheidslagen volgt in hoofdstuk 3;
- De opzet van het gebied Weideveld wordt in hoofdstuk 4 besproken;
- In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan besproken;
- De relevante milieu- en omgevingsaspecten volgen in hoofdstuk 6;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- Het juridisch plan wordt besproken in hoofdstuk 8;
- Tenslotte komen in hoofdstuk 9 de resultaten uit overleg en inspraak aan bod.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke - & functionele structuur

Het plangebied ligt in de Zuidzijderpolder en maakt landschappelijk deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. Het slagenlandschap is ontstaan door ontginning vanuit de zuidelijke oeverwal langs de Oude Rijn. De ondergrond bestaat vooral uit veen en klei. Het gebied is/ was in gebruik als weiland en maïsakker. Ten westen van het plangebied is een aantal woningen in de woonvelden 1 en 2 al gerealiseerd. Tevens is een belangrijk deel van het gebied Weideveld bouwrijp gemaakt.

De slagenverkaveling zet zich voort in oostelijke richting tot aan de Enkele Wiericke, die de kern vormt van de ecologische verbindingszone Bodegraven Noord - Reeuwijk, een zone die idealiter uitgroeit tot een aaneengesloten moerasverbinding van noordelijk Bodegraven naar Reeuwijk. Waar de Enkele Wiericke uitkomt op de Oude Rijn ligt het Fort Wierickerschans. Het is het enige fort dat is overgebleven van de Oude Hollandse Waterlinie.



Luchtfoto met globale begrenzing van het plangebied aan de rand Bodegraven

Kenmerkend voor het veenweidelandschap zijn de lange noord-zuid-gerichte kavels, die vanuit de Oude Rijn zijn ontgonnen. De spoorlijn, de Grote of Zuidzijder Wetering en de A12 doorsnijden deze structuur van west naar oost. De kavelsloten wateren af naar de watergang langs de Boerderijweg, uitkomend op de Enkele Wiericke, die het water noordwaarts voert naar de Oude Rijn.

Aan de westzijde van Weideveld ligt - gescheiden door de Broekveldselaan - de woonwijk Broekvelden, ontstaan in de jaren '70 - '90 van de 20^e eeuw. Hier liggen ook scholen, winkels en sportvoorzieningen. De Broekveldselaan vormt een onderdeel van de rondweg rond de kern Bodegraven.

Ten zuiden van Weideveld ligt het bedrijventerrein "Grote Wetering". Nog zuidelijker ligt de autosnelweg A12.

Aan de noordkant ligt – gescheiden door de spoorlijn Leiden - Woerden – de bebouwingszone langs de Oude Rijn. Deze bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, niet-agrarische bedrijvigheid en huizen.

3. BELEIDSKADER

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

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR:

- 1) Rijksvaarwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische hoofdstructuur,

11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen. Inmiddels is deze structuurvisie op 12 oktober 2012 vastgesteld, maar de opname in het Barro moet nog steeds plaatsvinden.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie

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

Stedelijk netwerk

Zuid-Holland wil verstedelijking concentreren in en rond de steden in het stedelijk netwerk, zoals Bodegraven. 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).

De verstedelijkingsopgave richt zich vooral op het bestaand stads- en dorpsgebied 2010 zoals aangegeven op de 'Functiekaart 2020'. 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 Zuidvleugelnet. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied met hoogwaardig openbaar vervoer en het 'overig' stedelijk gebied. Het eerste gebied valt binnen het invloedsgebied van het Zuidvleugelnet, zoals Bodegraven. Dit geldt niet alleen voor wonen, werken maar ook voor grootschalige voorzieningen (winkels, sport- en culturele voorzieningen). Deze benadering beperkt het

stedelijk ruimtebeslag, stimuleert de benutting van het openbaar vervoer en vergroot het draagvlak van voorzieningen in het stedelijk gebied.

Vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief in evenwicht

De provincie neemt de verantwoordelijkheid voor het opstellen van een provinciaal woningbouwprogramma en de woonmilieubalans. Deze staan in de provinciale Woonvisie (2010 - 2011). De provincie geeft in samenspraak met de regio's in deze provinciale Woonvisie de verdeling van programma en balans over de regio's aan en stemt dat bovenregionaal af. Aan de inhoud van de regionale woonvisie worden eisen gesteld. Deze zijn in de provinciale Woonvisie opgenomen. Het betreft een aantal voorgeschreven thema's en programma's van (boven)regionaal belang. De verdeling van het programma en de balans over de gemeenten is in beginsel de verantwoordelijkheid van de regionaal samenwerkende gemeenten. Daartoe coördineert de regio de bovenlokale afstemming en uitvoering van het regionale programma. Op dit moment worden via de Regionale Agenda Wonen (RAW) regionale afspraken gemaakt over de verdeling van het woningbouwprogramma. De RAW wordt na verwachting in 2013 per gemeente vastgesteld. Vervolgens zal deze in overleg met de gemeenten in de regio en provincie de status van regionale woonvisie krijgen.

Bebouwingscontouren

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

tot 2020 kan worden geacommodeerd (zie ook kaart 1 van de Verordening).

Binnen de bebouwingscontouren zijn er gebieden waar nog gebouwd kan worden en waar nog geen ontwikkelingsplannen voor zijn. Dit zijn uitleggebieden. Het overige gebied binnen de contour is aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied.



Uitsnede Functiekaart 2020

Onderhavig plan is op de 'Functiekaart 2020' gelegen binnen het stads- en

dorpsgebied (zonder hoogwaardig openbaar vervoer). Het voorgenomen initiatief past zodoende binnen het beleid uit de structuurvisie.

Op de kwaliteitskaart worden de kernkwaliteiten benoemd, vastgelegd en meegegeven bij toekomstige ontwikkelingen. Op de 'Kwaliteitskaart 2020' valt het plangebied binnen de aanduiding 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. De provincie heeft verschillende kwaliteitsambities geformuleerd voor dergelijke gebieden, waarvan de volgende het belangrijkste zijn voor het plangebied:

- Behoud en versterking van een brede waaier aan woon- en werkmilieus; elk dorp en stad zijn eigen kleur; vergroten van de diversiteit van steden;
- Elke kern (dorp) ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp;
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp;
- Als herstructurering, transformatie of uitbreiding plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan het in balans brengen van de mix aan woonmilieus.

Met de ontwikkeling van de wijk Weideveld (zie verder hoofdstuk 4) en specifiek het voorzien in grondgebonden starterswoningen wordt invulling gegeven aan deze ambities.

Verordening Ruimte

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, waaronder uitwerkingsplannen, binnen een bepaalde periode aan te passen. Een verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Een verordening is met name geschikt om zaken te borgen die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. De Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland is evenals de Structuurvisie Zuid-Holland vastgesteld op 2 juli 2010 en op onderdelen geactualiseerd op 23 februari 2011, 29 februari 2012 en 30 januari 2013.

In artikel 2 lid 1 'regionale afstemming' is opgenomen dat een uitwerkingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen voorziet in een aantoonbare behoefte en is gebaseerd op een regionale visie op het programma terzake of is tenminste regionaal afgestemd.

Om de kwaliteit van de woonomgeving en woonmilieus te borgen, is het hebben van een actuele regionale woonvisie noodzakelijk. De inzet van de provincie daarbij is dat regionale woonvisies een minimale looptijd van 10 jaar hebben en eens in de 5 jaar worden geactualiseerd. De provincie wil graag samen met de regio's de inhoudsopgaven van de regionale woonvisies opstellen. In het kader van het opstellen van deze visies wordt in ieder geval overeenstemming bereikt over:

- het te bouwen percentage sociale woningbouw;
- het aantal te bouwen woningen;
- een aanpak om de bestaande woonmilieus beter aan te laten sluiten bij de vraag;
- toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Uitgangspunt is dat gemeentelijke uitwerkingsplannen in lijn zijn met de actuele regionale woonvisie. De stand van zaken met betrekking tot de totstandkoming van de regionale woonvisie is eerder in deze paragraaf besproken. De provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het bestemmingsplan Weideveld, met daarin een uitwerkingsverplichting voor maximaal 287 woningen. Er verandert derhalve niets aan de planologische aanvaardbaarheid van het aantal woningen. De woningaantallen van Weideveld zijn reeds regionaal afgestemd. Verder is de Woningmarktanalyse 2011 een belangrijk uitgangspunt voor ruimtelijke procedures. Dit document komt verderop in deze paragraaf aan de orde.

In artikel 2 lid 2 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen rekening houdt met de navolgende voorkeursvolgorde:

- a. het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010 als aangegeven op kaart 4a;
- b. het benutten van locaties aansluitend aan bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010 als aangegeven op kaart 4a.

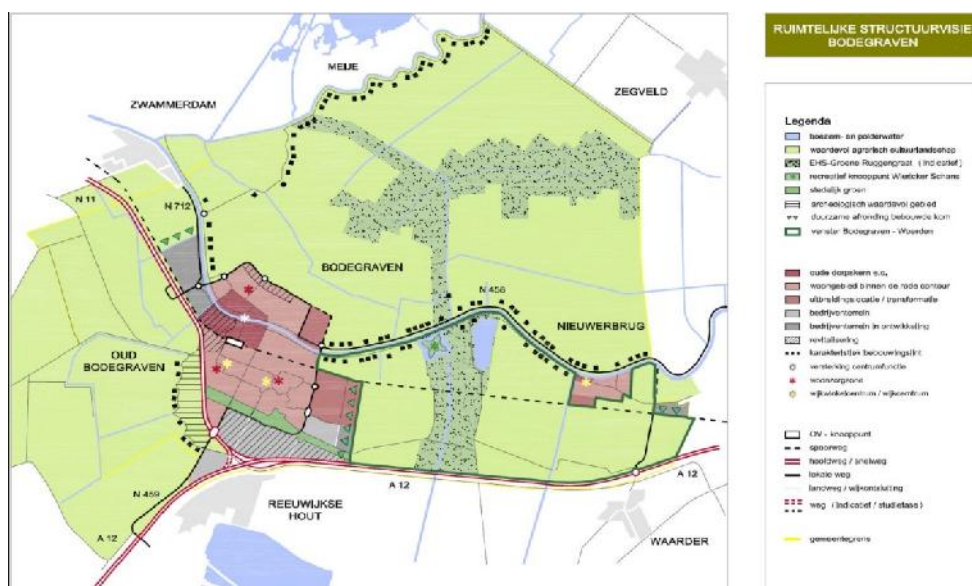
Aangezien het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010 wordt gebruik gemaakt van 'stap a' in bovengenoemde voorkeursvolgorde.

Hiermee past het plan binnen het provinciale beleidskader. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bodegraven 2010 - 2020

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 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



Plankaart structuurvisie Bodegraven 2010 - 2020

de realisatie van ontwikkelingen met een tekort gelet op mogelijkheden voor bovenplafse verevening. Het is dan wel vereist dat deze ontwikkelingen in de structuurvisie benoemd zijn.

Voor Weideveld heeft deze actualisatie geen directe consequenties. De voorgenomen ontwikkeling van het nieuwe woongebied wordt, in een wat lager tempo, doorgezet vanwege de afgenomen vraag naar woningen.

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.

	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

In de voormalige gemeente Bodegraven staan voor de periode 2010 - 2020 circa 1.000 woningen gepland. Bekend is dat grofweg 30% van de plannen 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).

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.

Kijkend naar de kwalitatieve invulling van de bouwplannen valt op dat de plannen voor de huursector redelijk goed aansluiten, maar dat in de koopsector heel sterk wordt ingezet op duurdere koopwoningen. Een segment dat in Bodegraven en Reeuwijk al redelijk goed bediend is. Het is raadzaam om juist de plannen gericht op duurdere eengezinskoopwoningen kritisch tegen het licht te houden: *is bijstelling in prijs mogelijk en bestaat er meer ruimte voor differentiatie in type: richting grondgebonden nultredenwoningen en/of appartementen?*

Er kan gezocht worden naar het invullen van nichemarkten en het zoeken naar het vergroten van de mate van consumentgerichtheid; hierbij moet gedacht worden aan kaveluitgifte en inzetten op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

De aantallen woningen die door middel van dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen de aantallen zoals opgenomen in de woonvisie. Door de ontwikkeling in de tijd te faseren, en flexibiliteit in bouwwijze te bieden wordt gezorgd voor een constante bouwstroom.

De voorgenomen ontwikkeling past zodoende binnen het gemeentelijke beleidskader.

4. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT WEIDEVELD

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de hoofdstructuur van het gebied Weideveld, de groen- en waterstructuur en de verkeersstructuur behandeld. Deze structuren komen voort uit het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005 (DHV en Bureau Alle Hoser, raadsbesluit 22 september 2005) dat als basis heeft gediend voor het (moeder)bestemmingsplan Weideveld. Inmiddels hebben zich door voortschrijdend inzicht en de vertraging in de bouwproductie wijzigingen in de opzet (en begrenzing) van het plangebied voorgedaan. Het concept blijft echter op hoofdlijnen hetzelfde. Gelet hierop kunnen bepaalde onderdelen anders worden uitgewerkt dan op de afbeeldingen in dit hoofdstuk is weergegeven.

4.1. Hoofdstructuur

Het weidelandschap is de basis van de ruimtelijke opbouw van het plangebied. Van noord naar zuid volgen robuuste lanen en brede singels de richting van de slagenverkaveling. Dwars hierop verbinden groen-blaue zones de nieuwe wijk met de bestaande kern en met het landschap van de aangrenzende polder.

Binnen deze landschappelijke structuur liggen de woonvelden, elk met een eigen sfeer. Verscheiden in omvang, ligging, opbouw en samenstelling, maar wel in samenhang met elkaar. Die samenhang ontstaat door het groen en het water en door bouwvormen en materialen die aansluiten op het karakter van Bodegraven.

In de woonvelden staan de huizen, elk met een eigen karakter. Door verdraaiing van kappen, verspringing van rooilijnen, afwisseling van woningtypes en variatie in hoogte en breedte ontstaat een gevarieerd beeld waarin huizen ook echt individueel herkenbaar zijn. Sommige huizen staan aan hofjes, andere aan groenzones, of direct aan het water of aan de grote dorpsweide.

Groen en water bieden ruimte om te spelen, te wandelen, te vissen. Voor de kleintjes direct bij het huis, voor de groteren verder weg in de groenzones, op een trapveld in de dorpsweide, aan het water en in het aangrenzende landschap.

Geluid van wegen, spoorweg en bedrijven wordt afgeschermd door bebouwing of op afstand gehouden door een geluidsscherm, groen en/of water. Weideveld is ingericht voor de voetganger en de fietser. Een rustige, autoluwe wijk. Fiets- en wandelpaden verbinden Weideveld met de andere delen van Bodegraven. Binnen de wijk bieden de doorlopende groenzones, de dorpsweide en de hoven een autovrije ruimte. Voor de auto zijn er 2 toegangen: Eén voor het noordelijk deel en één voor het zuidelijk deel. Voor parkeren is voldoende ruimte in de openbare ruimte of op eigen terrein, zo dicht mogelijk bij de woning.



Stedenbouwkundig concept conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005 met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Op bovenstaande afbeelding is de hoofdstructuur van de locatie “Weideveld” weergegeven. Hierbij kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- De externe ontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Broekveldselaan. Voor het noordelijk deel is vanaf een rotonde in deze weg de externe ontsluitingsweg (30 km/uur) aangelegd. In het zuidelijk deel wordt gebruik gemaakt van een ontsluitingsweg (50 km/uur) binnen het plangebied. Deze weg en de inrichting van

groen en blauw er omheen dient als een buffer tussen het bestaande bedrijventerrein en de nieuwe wijk.

- De centrale groenzone is een voortzetting van het groen/ blauwe lint bij de Zeelt in Broekvelden. Deze zone kan in oostelijke richting worden voortgezet als zich daar nieuwe ontwikkelingen voordoen. Op deze wijze ontstaat een doorlopend groengebied vanuit het centrum van Bodegraven naar het buitengebied;
- De centrale ligging van het groen maakt dat zoveel mogelijk bewoners van Weideveld in de directe nabijheid wonen en van het groen gebruik kunnen maken. Dit gebruik wordt bevorderd door de hoofdroute voor fietsers en voetgangers die door deze groenzone heen loopt. Ook de sociale veiligheid wordt daarmee gediend;
- Door het groen zoveel mogelijk te concentreren ontstaan meer mogelijkheden voor variatie en afwisseling in de inrichting, inpassing van verschillende speelvoorzieningen en ecologische kwaliteiten. Water zal deze kwaliteiten en het ruimtelijke beeld versterken. Het groen kan variëren in breedte. Dat versterkt de afwisseling en biedt de mogelijkheid meer woningen rechtstreeks aan het groen te situeren.

Het water en de spoorstoot sluiten aan op de bestaande waterstructuur in Broekvelden en bedrijventerrein Grootte Wetering.

4.2. Groen- & waterstructuur

De zone van water en groen die zich vanuit Broekvelden midden door Weideveld voortzet, deelt de wijk in een noordelijk en een zuidelijk deel. Elk deel krijgt een eigen karakter.

Groen bepaalt de sfeer van het noordelijke deel van Weideveld: grasvelden, lanen en boomgroepen en twee noord-zuid gerichte 'groene lopers'. Dit zijn brede autovrije zones, ingeplant met bomen.

Water overheerst in het zuidelijke deel. Het water vormt een schakel tussen het waterstelsel van Broekvelden en dat van het bedrijventerrein en verder naar de Grootte Wetering. Singels en waterpartijen verdelen dit deel van de wijk.

De singels en de groene lopers liggen in het verlengde van elkaar. Hierdoor ontstaan binnen de wijk 2 lange doorgaande lijnen die de lengte van het gebied en de oorspronkelijke verkavelingsrichting doen ervaren.

Dwars hierop verbinden 3 groenblauwe zones Weideveld met de bestaande kern en het landschap: aan de noordkant de zone langs het spoor, middendoor de centrale zone van groen en water en aan de zuidkant de zone rond een nieuwe ontsluitingsweg.



Oorspronkelijk landschapsstructuur rondom woonvelden conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005 met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

De spoorzone wordt in aansluiting op Broekvelden een open graslandschap. Hierin is ruimte voor de wat sportievere vormen van spelen. Een doorgaand fietspad en voetpad verbindt de wijk met Broekvelden. Aaneengesloten bebouwing, al dan niet voorzien van tussenpaden, begrenst deze zone aan de zuidkant.

De centrale groen- en waterzone is een voortzetting van het groen en het water van de Zeelt. Brede taluds vormen de overgang van groen naar water. Aan het water ruimte om in de zon te zitten, eendjes te voeren of een hengel uit te werpen. Een fietspad en een voetpad vormen de centrale verbinding van Weideveld met Broekvelden.

De groenblauwe zone aan de zuidkant vormt de scheiding tussen Weideveld en het bedrijventerrein Groote Wetering. Door deze zone loopt de Weideveldselaan. Deze zone kent een afwisseling van diep en ondiep water, rietzones, elzen- en wilgen hakhout en wilgen. Vanaf de weg biedt dat afwisselend doorkijkjes naar de wijk of het bedrijventerrein. Zo ontstaat een gevarieerd gebied, dat een buffer vormt met het bedrijventerrein Groote Wetering en tegelijkertijd een mooie entree is voor de wijk.

Middenin ligt de dorpsweide. Alle routes in Weideveld komen op de dorpsweide uit. De dorpsweide is de ontmoetingsplaats van Weideveld. Een grote open ruimte, met gras, aan het water en ruimte voor voorzieningen voor de oudere jeugd en een gevarieerde bebouwing er omheen. De op de kaarten in dit hoofdstuk aangegeven omliggende bebouwing is nog niet opgenomen in het (moeder)bestemmingsplan Weideveld omdat de realisatie pas na de planhorizon van 10 jaar is voorzien.

4.3. Verkeersstructuur

Weideveld is een rustige en veilige wijk ingericht voor de fietser en de voetganger. De wijk en de woningen zijn wel met de auto bereikbaar. Parkeren is mogelijk in de openbare ruimte of op eigen terrein, zo dicht mogelijk bij de woning.

Langzaam verkeer

Weideveld is ontworpen voor fietsers en de voetgangers door zo min mogelijk conflictsituaties tussen langzaam- en autoverkeer. Vier routes zorgen voor een optimale verbinding tussen Weideveld en de andere delen van Bodegraven. Ook aansluiting op toekomstige uitbreidingen van Bodegraven is mogelijk.

Midden in de wijk ligt de vrijliggende hoofdverbinding voor fietsers en voetgangers, die zorgt voor een directe verbinding met Broekvelden ter hoogte van de Zeelt. De gelijkvloerse oversteek over de Broekveldselaan is ruim opgezet. Vanuit de hoofdroute steken verbindingen naar de woonvelden het gebied in.

Een 2^e vrijliggende doorgaande fietsroute ligt aan de noordkant van de wijk en is de voortzetting van de bestaande fietsroute langs het spoor in Broekvelden. Vanuit deze doorgaande fietsverbinding is een directe verbinding opgenomen naar woonveld 1, ter bevordering van de bereikbaarheid van het woonveld per fiets.

De 3^e doorgaande fietsroute is gekoppeld aan de Weideveldselaan. Via de rotonde ter hoogte van de Groene Ree is deze route verbonden met het langzaamverkeer netwerk van Bodegraven. Er is ook een verbinding met de fietsroute door het bedrijventerrein Groote Wetering.

De 4^e verbinding loopt via de rotonde die ter hoogte van de Kolblei is aangelegd.

Tot slot is ten oosten van de bebouwing aan de dorpsweide een fietsverbinding tussen de fietsroute langs het spoor en de hoofdfietsverbinding in de centrale groenzone opgenomen. Dit fietspad sluit aan bij de fietsbrug naar het zuidelijke deel van Weideveld en kan tevens worden gebruikt door hulpdiensten.

Vanuit de routes voor het langzaam verkeer is er aansluiting op de interne straten in de woonvelden, waar het fietsverkeer en het overige verkeer samenkomen. De kruising met de Broekveldselaan bij het spoor wordt ongelijkvloers uitgevoerd. Er wordt een fietsroute aangelegd in de groenzone aan de oostkant van Weideveld. Deze route verbindt de bovenstaande routes met de Boerderijweg.

Voetpaden zijn grotendeels gekoppeld aan de hoofdfietspaden. Er is een fijnmazig netwerk van wandelroutes in het gebied gelegd. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat lopen en wandelen makkelijk kan. Alle delen van Weideveld en Broekvelden zijn goed te voet te bereiken. De straten en wegen zijn voorzien van trottoirs.

Gemotoriseerd verkeer

Het noordelijke en zuidelijk deel van Weideveld worden voor het autoverkeer afzonderlijk ontsloten. Doorgaand verkeer binnen de wijk wordt zo veel mogelijk vermeden. Vanwege veiligheidsaspecten wordt er echter één doorgaande noord-zuid verbinding in de wijk aangelegd, die beide delen met elkaar verbindt. Zo ontstaat een rustige en veilige woonomgeving.



Oorspronkelijk verkeersstructuur rondom woonvelden conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005 met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Voor de brandweer is een aparte voorziening getroffen: er is een aansluiting op de Weideveldselaan gerealiseerd in de vorm van een nieuwe brug voor hulpdiensten, niet bedoeld voor gemotoriseerd verkeer.

De Klaproos wordt ingericht als 30 km/uur weg vanwege de ligging binnen de wijk, het medegebruik door langzaam verkeer en de kruising met de autovrije groenzones. Deze weg sluit aan op de Broekveldselaan met een rotonde ter hoogte van de Kolblei. Om voldoende afstand te houden tot de bestaande woningen aan de Kolblei is deze rotonde zuidelijker aangelegd dan de vroegere aansluiting van de Kolblei op de Broekveldselaan. De Kolblei is daartoe verlegd en de omgeving is opnieuw ingericht.

De Weideveldselaan is aangelegd als 50 km/uur-weg. Deze weg sluit op de Broekveldselaan aan met een rotonde ter hoogte van de Groene Ree. Omdat de Groene Ree en de Weideveldselaan niet in elkaars verlengde liggen heeft de rotonde een ovale vorm. Deze vorm benadrukt bovendien de doorgaande route van de Broekveldselaan. Om voldoende afstand tot de bestaande woningen te houden is de Broekveldselaan wat naar het oosten verlegd.

Beide ontsluitingswegen kunnen in de toekomst doorgetrokken worden naar een mogelijke volgende wijk en zijn daarop ingericht. De straten van de woonvelden sluiten op deze twee ontsluitingswegen aan. Het gehele binnengebied van de wijk wordt ingericht als 30 km/ uur gebied conform de normen van een duurzaam veilige inrichting. In de uitwerking wordt deze inrichting nader vormgegeven, waarbij asverschuivingen, versmallingen en visuele middelen ingezet kunnen worden om de veiligheid en overzichtelijkheid te optimaliseren.

Er is één autoverbinding tussen het noordelijk en het zuidelijke deel van de wijk. Bij een eventuele blokkade van een hoofdonsluiting is er zo altijd een tweede mogelijkheid om de wijk te bereiken of te verlaten.

5. PLANBESCHRIJVING DEELPLAN 4A

5.1. Programma

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied aan de noordzijde van woonveld 4 en bestaat uit een bebouwingsstrook met 17 aaneengebouwde rijwoningen, met licht verspringende voorgevelrooilijn, die aan de noordzijde voorzien worden van een (geluids)afschermende voorziening in de gevel. De woningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 6,0 m respectievelijk 11,0 m.

Tevens worden de ontsluitingsweg naar de nieuwe woningen toe (vanaf de Klaproos aan de zuidzijde) en een klein deel van de groenstrook aan de oostzijde in dit uitwerkingsplan vastgelegd.



Stedenbouwkundig concept conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005 met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Hieronder een impressie van de situering van de rijwoningen in rood (Bron: TOBA architecten & ingenieurs, d.d. 18 december 2012):



5.2. Parkeren

De parkeernormen die voor Weideveld zijn gehanteerd en vertaald in het ontwerp staan in onderstaande tabel (CROW-normen (ASVV) en publicatie 182 CROW d.d. september 2008):

Type woning	Norm
• Sociale huur, sociale koop en starterswoning	1,6
• Middeldure rijenwoningen	1,8
• Dure rijenwoning	2,0

Er dienen dus minimaal 27 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor de bewoners en bezoekers van alle 17 woningen. Parkeren is voor alle woningen in de directe nabijheid van de woningen opgelost in de openbare ruimte rondom het plangebied.

Parkeerplaatsen op openbaar gebied worden zoveel mogelijk binnen de parkeerhoven opgelost en met hagen met bomen omzoomd, om het straatbeeld zoveel mogelijk vrij te houden van geparkeerde auto's.

5.3. Toets uitwerkingsregels

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de uitwerkingsregels:

- a. de bestemming kan pas worden uitgewerkt wanneer een stedenbouwkundig plan voor het deelgebied door burgemeester en wethouders is vastgesteld;

Burgemeester en wethouders hebben het 'Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Weideveld deelplan 4a (versie 2 februari 2013) en de 'Ruimtelijke Doos Weideveld deelplan 4a (versie 15 april 2013) vastgesteld.

In het 'Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Weideveld deelplan 4a' zitten enkele stedenbouwkundig ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van de kaders uit het stedenbouwkundig ontwerp voor de wijk Weideveld. Ten eerste is er in het ontwerp een rijtje van 4 dezelfde woningtypes aanwezig, in plaats van een rijtje van 3 dezelfde woningtypes. Ten tweede vraagt het ontwerp om 1,1 m extra uitgeefbaar gebied (totaal circa 90 m²) De geconstateerde geringe afwijkingen ontmoeten geen bezwaren. Hiermee zal rekening worden gehouden in het restant van woonveld 4. Het totaal uitgeefbaar gebied op woonveld 4 blijft nagenoeg gelijk.

- b. het gezamenlijk aantal te bouwen woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' bedraagt ten hoogste 287 woningen;

In het plangebied worden maximaal 17 van de 287 toegestane woningen mogelijk gemaakt.

- c. alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten. Dit betekent in ieder geval dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is verzekerd, alsmede dat de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad;

Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone' uit het (moeder)bestemmingsplan Weideveld. Uit hoofdstuk 6 blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten gevolge van milieubelastende functies.

- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - spoor' is het bouwen van woningen niet toegestaan;
1. in afwijking van het voorgaande geldt dat het bouwen van woningen wel is toegestaan indien aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, danwel aan een hogere grenswaarde welke gelijktijdig met de vaststelling van het uitwerkingsplan is verleend.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'geluidzone - spoor' uit het (moeder)bestemmingsplan Weideveld. Uit paragraaf 6.4 blijkt dat het noodzakelijk is om gelijktijdig met de vaststelling van het uitwerkingsplan een hogere grenswaarden procedure te doorlopen. Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan zullen deze hogere grenswaarden zijn verleend.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen en appartementengebouwen worden gebouwd;

Er worden maximaal 17 grondgebonden woningen gerealiseerd.

- b. de bouwhoogte van een grondgebonden woning mag niet meer dan 12 m bedragen;

De maximale bouwhoogte bedraagt 11,0 m.

- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw in de bouwwijze "gestapeld" mag niet meer dan 18 m bedragen.

Er worden alleen grondgebonden woningen gebouwd.

Conclusie

Uit de toets aan de uitwerkingsregels blijkt dat het voorgenomen bouwplan past binnen de voorwaarden.

6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft ten behoeve van het uitwerkingsplan een milieukundig advies opgesteld (Milieukundige onderbouwing uitwerkingsplan Weideveld plandeel 4A, d.d. 24 mei 2013).

6.1. 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.

Onderzoek

Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Weideveld is gebleken dat de bodem geschikt is voor woningbouw (Actualiserend historisch onderzoek, Tauw, d.d. 24 februari 2012 en Verkennend bodemonderzoek, Tauw, d.d. 28 maart 2012). Vanwege de korte periode tot de vaststelling van dit uitwerkingsplan is er geen aanleiding om hiervan af te wijken.

6.2. 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 2011 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.

Onderzoek

Met betrekking tot de ecologische waarden in het plangebied kan worden vermeld dat al tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Weideveld nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de effecten van de planontwikkeling op de plaatselijke flora en fauna. Ook is advies ingewonnen omtrent mogelijke compensatiemaatregelen. Gebleken is dat de realisatie van de bouwlocatie Weideveld geen negatieve effecten heeft op kwetsbare flora maar dat zij effecten kan hebben op:

- vissoorten als de Kleine Modderkruiper en eventueel Bittervoorn en Platte Schijfhoren;
- de Oeverzwaluw;
- de Rugstreeppad;
- en weidevogelpopulaties.

Zoals in het bestemmingsplan Weideveld al is toegelicht worden de effecten op vissoorten en de Oeverwaluw gemitigeerd door toepassing van (beschermende) gedragscodes voor de bouw. Voorbeelden hiervan zijn het respecteren van vogelnesten of het graven van extra watergangen, die een isolement van waterbiotopen met kwetsbare vissoorten voorkomen. Daarnaast is voor de Rugstreeppad een vervangend nieuw voortplantings- en overwinteringsgebied aangelegd. Dit voorafgaande aan eerdere bouwwerkzaamheden voor de bouwlocatie Weideveld, waardoor mogelijke nadelen voor deze amfibieën gecompenseerd zijn.

Voor de compensatie van het verlies aan weidevogelgebied zijn in het externe compensatieadvies 4 potentiële locaties aangewezen, waaronder weidegronden in de rechtstreekse omgeving van Reeuwijk Dorp. Binnen de gemeente is thans besluitvorming in voorbereiding die één van deze locaties als definitieve compensatielocatie aanwijst zodat de definitieve inrichtingsmaatregelen voor de compensatie uitgewerkt kunnen worden. De verwachting bestaat dat deze concretisering nog voor het zomerreces kan plaatsvinden en dat na het zomerreces besluitvorming en uitvoering haar beslag kan krijgen. De compensatie van het weidevogelgebied hoeft niet voorafgaand aan de bouwontwikkeling plaats te vinden.

Gezien het vorenstaande is de conclusie gerechtvaardigd, dat de ontwikkeling van de bouwlocatie uit oogpunt van ecologie op geen specifieke bezwaren stuit en dat de realisatie van het bouwproject zoals gepland kan worden uitgevoerd.

6.3. 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 (RNVGS), 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.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

- Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
- De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- De alternatieven voor het ruimtelijk plan;
- De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

In verband hiermee moet de Veiligheidsregio Hollands-Midden in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Onderzoek

Ter voorbereiding van het (moeder)bestemmingsplan Weideveld is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen, waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor-, vaar-) wegen en buisleidingen.

Inrichtingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied van dit uitwerkingsplan zijn geen inrichtingen gelegen die in het kader van externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied.

Transport over de weg

Ten noorden van het plangebied is de N458 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft het transport van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen (propan). De afstand tot het plangebied is dusdanig (meer dan 400 m) dat het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Op ongeveer 600 m ten zuiden van het plangebied (van het hele (moeder)bestemmingsplan Weideveld) is de snelweg A12 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de afstand tot het plangebied moet alleen rekening worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Op deze afstand wordt er vanuit gegaan dat “binnen blijven en ramen en deuren sluiten” voldoende bescherming biedt. Het is van belang dat mechanische ventilatie dusdanig wordt uitgevoerd dat deze met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld, zodat toxische gassen niet naar binnen gezogen kunnen worden.

Transport over het water

Ten noorden van het plangebied is de Oude Rijn gelegen. Over dit gedeelte van de Oude Rijn worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Er zijn dus geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over het water.

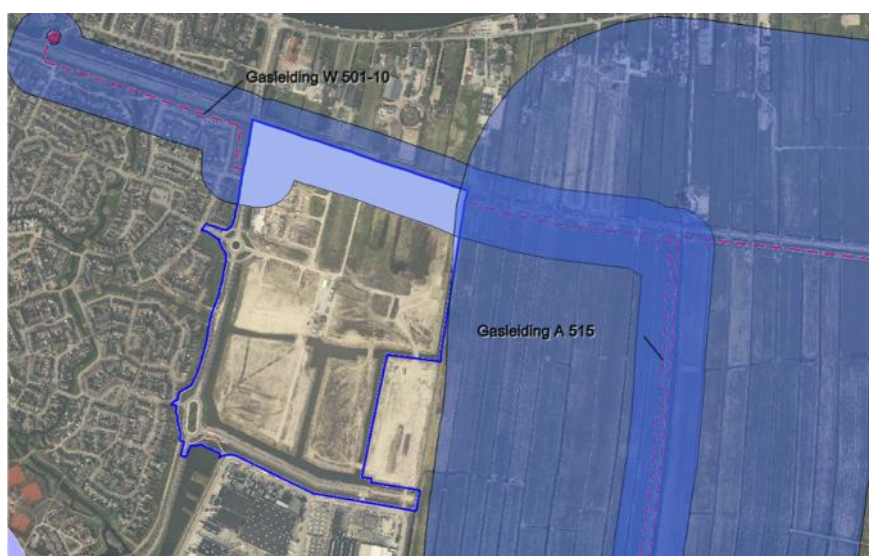
Transport over het spoor

Ten noorden van het plangebied is het spoor Leiden – Utrecht gelegen. Over dit spoor worden geen relevante (hoeveelheden) gevaarlijke stoffen vervoerd. Er zijn dus geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Transport door buisleidingen

Ten noorden (parallel aan de zuidzijde van het spoor) en oosten van het plangebied zijn hogedruk aardgasleidingen gelegen. De gegevens van deze hogedruk aardgasleidingen met de bijbehorende (risico)afstanden zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringenstrook	PR 10 ⁻⁶	Invloedsgebied GR
W 501-10	6	40	4	0	70
A 515	36	66	5	0	430



De leiding ten oosten van het plangebied (A 515) is op meer dan 430 m afstand gelegen. Het plangebied ligt hiermee buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Het invloedsgebied van de gasleiding W 501-10 overlapt wel met het plangebied.

Ten behoeve van de toelichting van het (moeder)bestemmingsplan Weideveld heeft de Omgevingsdienst een verantwoording groepsrisico opgesteld (d.d. 12 maart 2012). Voor deze verantwoording zijn risicoberekeningen uitgevoerd voor de gasleiding W 501-10 middels het rekenprogramma Carola. De resultaten van deze risicoberekeningen zijn hieronder weergegeven.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen blijkt dat bij de aardgasleiding geen plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ ontstaat ter hoogte van de het plangebied. Het basisbeschermingsniveau voor de individuele burger tegen de aanwezige risico's is voldoende op basis van de genomen

veiligheidsmaatregelen aan de aardgasleidingen (inherente veiligheid). Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied "Weideveld" is berekend voor de huidige (zonder plan "Weideveld") en toekomstige situatie (met plan "Weideveld"). Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de bouw van 133 woningen binnen het invloedsgebied van de gasleiding. Totaal gaat het dus om 320 personen extra (gemiddeld 2,4 personen per woning).

Zowel voor de huidige als toekomstige situatie is een groepsrisico berekend die kleiner is dan 0,1 ten opzichte van de oriëntatiewaarde.

Conclusie

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, spoor- en vaarwegen gelegen, die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied.

De volgende risicobronnen zijn relevant voor het plangebied:

- snelweg A12;
- aardgastransportleiding.

Het plaatsgebonden risico in verband het transport van gevaarlijke stoffen over de A12 en de aardgastransportleiding vormt geen belemmering voor het plangebied.

Voor de A12 is het relevant dat rekening wordt gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Het is van belang dat mechanische ventilatie dusdanig wordt uitgevoerd dat deze met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld, zodat toxische gassen niet naar binnen gezogen kunnen worden.

Het groepsrisico is zowel met als zonder het plan Weideveld (zoals opgenomen in het hele (moeder)bestemmingsplan Weideveld) kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Ten behoeve van de toelichting van het (moeder)bestemmingsplan heeft de Omgevingsdienst een verantwoording groepsrisico opgesteld (maart 2012). Hierin zijn de maatregelen beschreven waarmee het groepsrisico door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk verantwoord wordt geacht. Deze verantwoording is ook van toepassing op dit uitwerkingsplan en als bijlage aan het uitwerkingsplan toegevoegd.

6.4. Geluid

Wettelijk kader

(Spoor)wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van (spoor)wegverkeerslawaaï 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 wordt verstaan (Artikel 1 Wgh):

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

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 de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Indien toch wordt beoogd de ontwikkeling doorgang te laten vinden dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kunnen maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsarm asfalt of aangepast materieel) of maatregelen in overdrachtssfeer (bijvoorbeeld een geluidswal) zijn. Indien deze maatregelen kunnen worden uitgevoerd en de geluidsbelasting daarmee tot (onder) de voorkeursgrenswaarde wordt teruggebracht kunnen de gevoelige bestemmingen alsnog worden gerealiseerd.

Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland (april 2007) vastgesteld. In situaties waarin aan

deze Beleidsregel wordt voldaan kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde uit de Wgh.

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.

Wegverkeerslawaaai

Ontsluitingswegen met een maximaal toegestane snelheid van meer dan 30 km/h liggen op meer dan 180 m van het plangebied. De rijksweg A12 ligt op meer dan 1.000 m afstand. Het plangebied ligt derhalve niet binnen een geluidszone van een weg. Verder onderzoek is niet nodig

Onderzoek railverkeerslawaaai

Uit akoestisch onderzoek van de Omgevingsdienst Midden-Holland (nr. 2013052900, d.d. 29 mei 2013) blijkt dat aan de noordzijde van de gebouwen binnen het plandeel de geluidsbelasting uitkomt boven de voorkeursgrenswaarde (55 dB) uit de Wgh. Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit hoog maar wel passend voor bouwvlakken direct langs het spoor.

De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 63 dB ter plaatse van de gevels van de geplande woningen. Om de woningen mogelijk te maken dient een hogere waarde Wet geluidhinder als gevolg van railverkeerslawaaai te worden vastgesteld van 63 dB voor alle woningen. In het besluit zal een eis worden opgenomen ten aanzien van de locatie van de geluidsluwe buitenruimte en gevel. Het ontwerp hogere waarden besluit zal gelijktijdig met het uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd.

6.5. 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 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.

Onderzoek

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Omgevingsdienst is geïnventariseerd welke bedrijven nabij het plangebied zijn gevestigd. Voor deze bedrijven zijn voor zover mogelijk de milieuzones bepaald op basis van *Bedrijven en Milieuzonering* en gegevens uit milieuvergunningen en AMvB's. Vervolgens is geïnventariseerd waar mogelijk hindersituaties kunnen optreden.

Er zijn geen bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied van dit uitwerkingsplan die zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied die zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

6.6. 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 betekende 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.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kun vinden indien:

- een project leidt niet tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3 % van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3 %-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere het onderstaande geval, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- Woningbouw: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Tevens is in het Besluit NIBM, artikel 5 een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Als criterium voor de relatie tussen de projecten wordt de nabijheid van de locaties (binnen een afstand van 1 km) en het gebruik van dezelfde infrastructuur gehanteerd. Daarnaast moeten de besluitvorming voor deze projecten in de werkingstermijn van het NSL (t/m 2014) gebeuren.

Onderzoek

Het plan Weideveld omvat de realisatie van circa 700 woningen. Gezien het feit dat binnen een radius van 1 km ook andere NIBM-projecten (Grote Weteringh II, Vromade) plaatsvinden, is het nodig om de anticumulatie bepaling in acht te nemen. In het verleden zijn er andere onderzoeken naar aanleiding van dit plan geweest (Luchtkwaliteit plan Weideveld te Bodegraven; Milieudienst Midden-Holland; 31 mei 2007; nr. 0504002ext versie 2; Luchtkwaliteit plan Weideveld Bodegraven; Milieudienst Midden-Holland; 19 juni 2008; nr. 200808598). Hierbij is het aspect anticumulatie niet meegenomen. Om deze reden is het onderzoek geactualiseerd. De concentraties NO₂ en PM₁₀ worden langs de relevante wegen berekend. Als zichtjaren zijn de volgende jaren genomen: 2012 (huidige situatie), 2015 (het jaar wanneer er aan de grenswaarde voor NO₂ voldaan moet worden) en 2022 (toekomstjaar). In het jaar 2012 zijn de boven vermelde projecten nog niet gerealiseerd en daarom niet meegenomen in de berekening. Voor de jaren 2015 en 2020 is gerekend inclusief de ontwikkelingen.

In onderstaande tabellen zijn de rekenresultaten voor de jaargemiddelde immissieconcentratie NO₂ en PM₁₀ alsmede het berekende aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursconcentratie PM₁₀ weergegeven.

*Concentraties en aantal overschrijdingen
NO₂ en PM₁₀ langs de Broekveldselaan*

			2012		2015		2022	
			Broekveldselaan	Achtergrondniveau	Broekveldselaan	Achtergrondniveau	Broekveldselaan	Achtergrondniveau
NO ₂	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	25,6	24,7	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	23,4	22,5	18,4	17,9
PM ₁₀	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	24,8	24,7	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	23,9	23,8	22,5	22,4
	aantal overschrijdingen 24-uursgemiddelde	Excl. plan	15	15	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	13	13	11	11

*Concentraties en aantal overschrijdingen
NO₂ en PM₁₀ langs de Goudseweg*

			2012		2015		2022	
			Goudseweg	Achtergrondniveau	Goudseweg	Achtergrondniveau	Goudseweg	Achtergrondniveau
NO₂	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	28,3	25,8	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	26,1	23,5	19,8	18,3
PM₁₀	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	25,3	25,0	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	24,4	24,0	22,9	22,6
	aantal overschrijdingen 24-uursgemiddelde	Excl. plan	17	17	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	14	13	12	12

Het plangebied kent een goede luchtkwaliteit. Uit bovenstaande tabellen blijkt dat de berekende jaargemiddelde immissieconcentraties NO₂ en PM₁₀ ruim voldoen aan de grenswaarden. De grenswaarde 24-uursgemiddelde voor PM₁₀ wordt maximaal 18 keer per jaar overschreden, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 35-maal overschrijdingen

Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ook wanneer het anticumulatie bepaling in acht wordt genomen in het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Aldus wordt de realisatie van het plan conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

6.7. 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 o.a. het integreren van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocedures en de koppeling tussen ruimtelijke plannen en archeologische waarden en verwachtingen (artikel 38 en 41 Monumentenwet).

De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijke plan of bij een omgevingsvergunning daarvan 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 plannen 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 op basis van het overgenomen beleid van de voormalig gemeenten Bodegraven en Reeuwijk. Aan de hand van de hiervan onderdeel uitmakende archeologische verwachtingenkaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Dit vooronderzoek dient een rapport op te leveren waarmee de archeologische waarde van een plangebied voldoende wordt aangetoond. Op basis hiervan neemt de gemeente een selectiebesluit. Het rapport dient bij de vergunningsaanvraag aangeleverd te worden. Indien de waardestelling onvoldoende beoordeeld wordt door de gemeente kan deze aanvullingen eisen. De vergunningsaanvraag wordt op dit moment opgeschort totdat hieraan voldaan is. Op basis van het selectiebesluit en het vooronderzoek kunnen de eerder vermelde voorwaarden of voorschriften bepaald en opgenomen worden in de vergunning.

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.

Onderzoek

Er is in januari en februari 2012 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP Archeologisch Adviesbureau, nr. 2531, d.d. 11 juli 2012) uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek valt uiteen in een aanvullend bureauonderzoek, een landschapsverkenning en een landschapskarterend/ waarderend booronderzoek. Doel van het aanvullend bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden met de nadruk op de aanwezigheid van oevers en crevassen in de ondergrond teneinde een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit de periode Neolithicum t/m Bronstijd op de te verwachten crevasseafzettingen. De crevasseafzettingen bestaan uit een crevassegeul met (smalle) vertakkingen en mogelijke (zandige) oeverafzettingen en kan worden onderverdeeld in 2 niveaus: een niveau onder het veen (datering in het Neolithicum) en

een niveau boven het veen (datering in de Bronstijd). Daarnaast de mogelijke geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Romeinse tijd t/m Middeleeuwen. Deze vindplaatsen bevinden zich op de oeverafzettingen van de Oude Rijn, indien de oevers voldoende ontwikkeld en intact zijn.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangetroffen. In totaal zijn 162 boringen verricht, waarvan 56 boringen tijdens de verkennende fase en 106 boringen tijdens de karterende/ waarderende fase. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied twee crevassegeulen, inclusief mogelijke oevers, aanwezig zijn. De loop van de noordwest-zuidoost georiënteerde crevassegeul is met zekerheid vastgesteld. Het gebied binnen de zone waarin crevassegeul(en) en mogelijke oeverafzettingen voorkomen, is geselecteerd voor karterend en waarderend booronderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de uitvoering van de werkzaamheden vermoedelijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord. In het plangebied zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m Bronstijd aangetroffen. Het verwachte crevassecomplex is wel aanwezig, waarbij echter geen zandige, maar kleiige oeverafzettingen zijn aangetroffen. De aanwezigheid van alleen drie stukjes houtskool in de top van de oevers (boringen 67, 72 en 100) is te miniem om een archeologische vindplaats te vermoeden. Er zijn geen aanwijzingen voor een jonger crevassestelsel in het plangebied aangetroffen (datering Bronstijd).

Gezien het feit dat geen archeologische indicatoren in de boringen anders dan een enkele puinspikkel en houtskoolspikkel zijn aangetroffen en vanwege het feit dat het oeverpakket binnen het plangebied zeer snel overgaat in komafzettingen, wordt geconcludeerd dat zich in het plangebied geen nederzettingsterreinen uit de periode Romeinse tijd t/m Late Middeleeuwen bevinden.

Conclusie

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

De gemeente heeft een selectiebesluit genomen conform het voorgaande.

6.8. Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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.

Onderzoek

Op deze locatie heeft ooit een oerbos gestaan. Dit blijkt uit de vondst van boomstronken bij het bouwrijp maken van een deel van het gebied. Uit de bredere omgeving is bekend dat er in de IJzertijd bewoning was op de oeverwallen van de Oude Rijn.

De latere tijd waaruit in de omgeving van Bodegraven sporen van bewoning zijn gevonden is de Romeinse tijd, een periode waarin de Oude Rijn de noordgrens (ofwel de Limes) van het Romeinse rijk vormde. De Romeinse bewoning in de omgeving van Bodegraven trok ook inheemse bevolking aan, en er zijn van beide groepen bewoningssporen gevonden. De Limes omvatte een klein aantal forten (castella) met ertussen wachttorens. Meer naar het westen is vermoedelijk een castellum geweest. Van het einde van de Romeinse tijd, zo ongeveer 200 na Chr. tot 700 na Chr. is weinig bekend van dit gebied. Daarna begonnen langzaam de ontginningen. De ontginning verliep, wat Weideveld betreft, vanuit de Oude Rijn naar het zuiden.

In de eeuwen daarna waren er opstanden, oorlogen, conflicten, pestepidemieën, de agrarische depressie en werden gebieden bewoond maar even zo makkelijk weer verlaten.

Tegelijk met het ontstaan van de Enkele en Dubbele Wiericke vanaf ongeveer 1363 ontstond de Zuidzijdepolder tussen de Enkele Wiericke en het dorp Bodegraven ten zuiden van de Oude Rijn. De Wierickes gingen lopen van de Oude Rijn naar de Hollandse IJssel en hadden beide aan beide uiteinden een sluis. De Enkele Wiericke is de oudste. In de Zuidzijdepolder (zo heette Weideveld vroeger) was veel klei. Deze klei werd gebruikt voor de steen- en pannenbakkerij of het opwerpen of verhogen van kades en dijken of voor de aanleg van de spoorlijn.

Voordat de ontwikkeling van Weideveld werd gestart, was sprake van een (open) weidegebied.

Conclusie

Er zijn geen redenen van cultuurhistorische aard die een beletsel vormen ten aanzien van de beoogde en toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied.

6.9. 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 (besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening). Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met het wateradvies van het betrokken waterschap, in dit geval hoogheemraadschap van Rijnland.

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 Rijnland 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 Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Gemeentelijk Waterplan Bodegraven

Het gemeentelijk waterplan geeft een gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente Bodegraven 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.

Onderzoek

In het kader van de Watertoets is gedurende de planontwikkeling verschillende malen overleg gevoerd met de betrokken waterbeheerders. Het overleg heeft geresulteerd in een Integraal Waterplan voor de ontwikkeling van de wijk, waarin gemaakte afspraken zijn opgenomen. Het Integraal Waterplan is mede als basis gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Weideveld. Het Integraal Waterplan is aan de waterbeheerders voorgelegd ter goedkeuring. Door de – destijds beide – waterbeheerders is per brief met het Integraal Waterplan ingestemd.

Bij de uitwerking en detaillering van de verschillende delen van het stedenbouwkundig plan vindt regelmatig afstemming met het Hoogheemraadschap plaats. De inhoudelijke aspecten van de uitwerking worden besproken, als ook de eventuele consequenties voor

de verschillende aspecten zoals in het Integraal Waterplan opgenomen. De uitwerkingsplannen dienen als basis voor een raamvergunning op basis waarvan de verlening van vergunningen in het kader van de Keur kan plaatsvinden.

Peil

Het waterstelsel van Weideveld maakt deel uit van de polder Broekvelden. Dit betekent een peil van NAP -2,1 m.

Kwantiteit

Uitgangspunt is dat het hemelwater dat in Weideveld valt, in het plangebied zelf wordt opgevangen. Op basis van de eisen van (destijds) het Waterschap is een eerste berekening gemaakt van de benodigde bergingscapaciteit. De omvang hiervan wordt bepaald door een aantal factoren: het percentage verharding (wegen, bebouwing), de maximaal toegestane peilstijging, de maximaal toegestane afvoer naar het nieuwe poldergemaal aan de Enkele Wiericke, het rioolstelsel, drainage en de neerslag gegevens. Voor de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Uitgangspunt: maximale peilstijging in stedelijk gebied van 0,5 m bij een regenduurlijn van Buishand/Velds behorende bij kans van eens per 100+ jaar (regenbui 84 mm/ 24 uur);
- Verbeterd gescheiden stelsel;
- Percentage verhard oppervlak van 50 % (14,1 ha);
- Normafvoer van het nieuwe poldergemaal van 10 m³/ min/ 100 ha (2,83 m³/ minuut).

Op grond van de hierboven beschreven uitgangspunten is een benodigd wateroppervlak berekend van circa 2,83 ha ofwel 10 % van het hele woongebied Weideveld. De afwijking van het uitgangspunt van het Hoogheemraadschap om 15 % te compenseren is in het overleg met de waterbeheerders afgestemd en via de instemming met het Integraal Waterplan geaccordeerd.

Een deel van het waterstelsel in het bestaande stedelijke gebied watert via het plangebied van het (moeder)bestemmingsplan Weideveld af. De inrichting van het waterstelsel in Weideveld dient een effectieve afwatering vanuit het bestaande gebied te bevorderen. Op grond van de huidige normen is in het bestaande bebouwde gebied extra bergingscapaciteit nodig. De waterbeheerders wensen dat er extra bergingscapaciteit wordt aangelegd om een gedeelte van het aanbod uit het stedelijk watersysteem te kunnen opvangen, maar dat hoeft niet in Weideveld te zijn. Uitgangspunt is dan ook dat in Weideveld niet wordt voorzien in de bergingscapaciteit die nodig is vanuit andere gebieden.

Kwaliteit en inrichting

Voor de kwaliteit van het oppervlaktewater is een goede doorstroming van belang. Waterlopen dienen daarom zo veel mogelijk in open verbinding met elkaar te staan. Waar mogelijk en zinvol worden ecologische oevers aangelegd. Met name grotere groengebieden bieden daarvoor mogelijkheden. De beste kansen voor natuurvriendelijke oevers doen zich voor bij een concentratie van natuurvriendelijke oevers en nabij groenzones. Eisen ten aanzien van diepte, doorstroomprofiel, beschoeiing, veiligheid en taluds zijn opgenomen in het document Kwaliteits- en inrichtingseisen openbare ruimte (vastgesteld 25 september 2007).

De huidige waterkwaliteit in de polder voldoet voor de nutriënten stikstof en fosfaat alsmede voor het zware metaal nikkel niet aan de norm. Door het aanleggen van nieuw water bij de realisatie van Weideveld zal de kwaliteit van het water verbeteren. De spoorloot wordt losgekoppeld van het nieuwe watersysteem in Weideveld, om zo de waterkwaliteit te verbeteren.

Conclusie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 15 maart 2012 per mail aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgenomen ontwikkeling van Weideveld. De genoemde afspraken met het Hoogheemraadschap zijn ook van toepassing op onderhavig uitwerkingsplan.

6.10. Leidingen

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

6.11. Explosieven

In de Tweede Wereldoorlog was de spoorlijn een strategisch doelwit voor geallieerde bommenwerpers. Er is onderzoek¹ uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in het plangebied. De onderzoekslocatie is op basis van dit onderzoek aangemerkt als zijnde 'niet verdacht'. Dit betekent dat het risico op de aanwezigheid van explosieven niet groter is dan in elk ander niet-verdacht gebied in Nederland. Nader onderzoek is niet nodig.

¹ Saricon, 7 juli 2003; Historisch onderzoek woningbouwlocatie Zuidzijderpolder

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onderhavig uitwerkingsplan bevat planologische mogelijkheden voor nieuwe bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet. Voor deze nieuwe mogelijkheden dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld, behalve als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente is eigenaar van alle nog uit te geven percelen in het gehele plangebied, waardoor er geen noodzaak is om een exploitatieplan op te stellen.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft inmiddels op 29 mei 2013 een grondreserveringsovereenkomst ondertekend met de Stichting Starters Bodegraven (SBB), als zijnde de partij die de woningen van deelplan 4A wil gaan ontwikkelen.

De plangrens is tevens de exploitatiegrens. Alle kosten en opbrengsten die ten behoeve van de realisering van het plan binnen deze exploitatiegrens gemaakt worden komen ten laste respectievelijk ten gunste van de grondexploitatie, die sluitend is. Daarboven komen ook de kosten die ten behoeve van de realisering buiten het plangebied gemaakt moeten worden ten laste van de exploitatie. Voor werken die (ook) ten goede komen aan het gebied buiten het plangebied wordt aan de exploitatie naar evenredigheid bijgedragen.

8. JURIDISCH PLAN

8.1. Inleiding

Het uitwerkingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het uitwerkingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het uitwerkingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit uitwerkingsplan. Overigens neemt het college van burgemeester en wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit uitwerkingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

De regels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels" vormt de kern van de regels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien, in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
Hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*
In deze bepaling wordt een nadere detaillering gegeven van de bestemmingsomschrijving;
- *Bouwregels*
In deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;

- *Afwijken van de bouwregels*
In deze bepaling zijn afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*
In de bestemmingsregelingen is expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- *Afwijken van de gebruiksregels*
In deze bepaling zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen van de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbelregel* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene bouwregels*
In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen welke buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak vallen. Voorzover deze niet meer dan 1 m uitsteken zijn deze toegestaan.
- *Algemene gebruiksregels*
In de algemene gebruiksregels is een bepaling opgenomen voor de aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Meer informatie hierover is te vinden onder de bestemming “wonen”.
- *Algemene afwijkingsregels*
het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregels” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen, en worden om die reden in een aparte hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*
De formulering van het overgangsrecht is overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaardregels voor het overgangsrecht in uitwerkingsplannen is opgenomen.
- *Slotregel*
In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

8.2. Bebouwing algemeen

Er wordt in het uitwerkingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Om het stedenbouwkundig gewenste beeld te garanderen is de bouwwijze van de woningen vastgelegd. Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Tussen de aaneengebouwde woningen zijn maximaal twee tussenpaden toegestaan met een maximale breedte van 1,5 m, in verband met het waarborgen van een geluidsluwe gevel. Hiervan kan worden afgeweken indien blijkt dat er uit geluidsoogpunt geen bezwaren bestaan tegen meer, of bredere, tussenpaden.
- *Maximum aantal woningen*
Indien binnen een bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen mag het aantal woningen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven aantal.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)".
- *Dakhelling*
In het plan is opgenomen dat de dakhelling van woningen niet minder mag bedragen dan 30 graden en niet meer dan 65 graden. Tevens is een plat dak mogelijk, mits de bouwhoogte maximaal de weergegeven goothoogte bedraagt. Een eventuele 3^e verdieping is derhalve alleen met een kap toegestaan.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de gewenste 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 deel dat hierbuiten valt, de tuin. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

8.3. Bestemmingen

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding.

Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de verkeersbestemmingen is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden en dat verhardingen ten behoeve van parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan.

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor een smalle strook aan de oostzijde, aansluitend op de bestemming 'Groen' van het moederplan. Direct ten oosten van de bestemming 'Wonen' biedt deze bestemming mogelijkheden voor een pad dat vanaf de ontsluitingsstraat naar de voorzijde van de woningen leidt. In het zuidelijke deel van de bestemming 'Groen' is een aanduiding 'verkeer' opgenomen. Deze zorgt er voor dat op termijn de straat doorgetrokken kan worden in oostelijke richting. Het moederplan heeft aansluitend een vergelijkbare bestemming.

Binnen deze bestemming zijn de toegestane bouwwerken grotendeels vergunningsvrij toegestaan. Hierbij valt te denken aan bewegwijzering, geleiding van het verkeer zoals verlichting en daarnaast speelvoorzieningen en straatmeubilair. In de regels is een maximale hoogte opgenomen. De vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn echter niet gebonden aan een maximale hoogtemaat.

Verkeer – Verblifsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblifsgebied' is opgenomen voor het gedeelte van het plangebied met een openbare (verkeers)functie. De bestemming is globaal geformuleerd, 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 het uitwerkingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Ook binnen deze bestemming geldt dat voor een groot deel de bouwwerken, geen gebouwen zijnde vergunningsvrij kunnen worden gebouwd.

Wonen

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 8.2. 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 bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en aangebouwde

bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de aanduiding “bijgebouwen”, waar ook de vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. 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 ‘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 omgevingsvergunning 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 milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

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, ambachtelijke bedrijvigheid.

9. OVERLEG EN INSPRAAK

9.1. Vooroverleg

Gelet op de geringe grootte van het plangebied en omdat gebruik is gemaakt van een uit te werken bestemming die al beoordeeld is en akkoord bevonden in het kader van het bestemmingsplan Weideveld heeft de gemeente afgezien van vooroverleg met de provincie en het hoogheemraadschap.

9.2. Zienswijzen

Het ontwerp-uitwerkingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken (van 11 juli tot en met 21 augustus) voor een ieder ter visie gelegd. Eventueel ingediende zienswijzen zijn weergegeven en door de gemeente beantwoord in de zienswijzennota.