

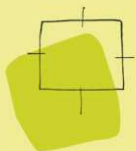
Bestemmingsplan Bodegraven-Oost

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

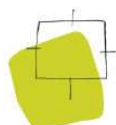
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Bodegraven-Oost

V A S T G E S T E L D

22 maart 2011

Projectnummer 035.00.02.30.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Ligging plangebied, bron: Google Earth

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Vigerend bestemmingsplan	9
1.3	Het plangebied	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Bestaande situatie	11
3	Beleidskader	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Planontwikkeling	27
4.1	Algemene planopzet	27
4.2	Het plan	27
4.3	Achtergrondinformatie	33
5	Uitvoerbaarheid	37
5.1	Flora en fauna	37
5.2	Geluid	39
5.2.1	Wegverkeerslawaaï	39
5.2.2	Spoorwegverkeerslawaaï	41
5.3	Zonering bedrijventerrein	43
5.4	Luchtkwaliteit	47
5.5	Bodem	47
5.6	Water	49
5.7	Externe veiligheid	52
5.8	Explosieven	58
5.9	Archeologie	58
6	Juridische vertaling	61
7	Overleg en inspraak	65
8	Financiën	67

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het gebied tussen Bodegraven en Nieuwerbrug ondergaat de komende jaren een aanzienlijke verandering, als onderdeel van transformaties in de gehele Oude Rijnzone. In het vastgestelde Structuurplan Bodegraven-Oost/-Nieuwerbrug zijn de hoofdlijnen voor de veranderingen in dit gebied weergegeven; het landschap krijgt een kwaliteitsimpuls en wonen en werken worden uitgebreid.

Op basis van het structuurplan¹ heeft de gemeente een voorkeursrecht op het gebied gevestigd, wat tevens het tijdspad bepaalt voor het bestemmingsplan. In dat kader is een (globaal) inrichtingsplan² vervaardigd, als nadere ruimtelijke onderbouwing van de afronding. Er is gekozen voor een bestemmingsplan met een globale opzet voor de bestemming Groen en een uitwerkingsplicht voor de bestemming Bedrijf.

Daarnaast moet het bestemmingsplan de uitgesproken ambities waarmaken die op de oostelijke afronding rusten. Dit wordt immers de groene begrenzing van het Groene Hart en de definitieve rand van Bodegraven met afrondingen van het werkgebied Groote Wetering en mogelijk het toekomstige woongebied Weideveld, waarvoor de helft van het plangebied is gereserveerd.

Vervolgens zal een nader uitgewerkt inrichtingsplan een belangrijke rol vervullen bij de daadwerkelijke realisering van de groene afronding.

Het toekomstige woongebied Weideveld is in dit bestemmingsplan niet als zodanig opgenomen. Dit omdat niet te verwachten is dat het woongebied binnen de tijdsperiode van 10 jaar uitgevoerd kan worden.

1.2

Vigerend bestemmingsplan

Op het moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld in december 2004, goedkeuring door GS in juli 2005). Binnen dit plan is het gebied bestemd ten behoeve van grondgebonden agrarische veehouderijen. Binnen het plangebied zijn geen agrarische bouwvlakken opgeno-

¹ Structuurplan Bodegraven-Oost/ Nieuwerbrug, vastgesteld op 15 november 2007

² BugelHajema, 035.00.02.30.01 Notitie Inrichtingsmogelijkheden afronding Bodegraven-Oost, 18 december 2009

men. Met het bestemmingsplan Bodegraven-Oost zal voor een deel van het plangebied de toegestane functie wijzigen.

1.3

Het plangebied

Het plangebied ligt geheel aan de oostzijde van de kern Bodegraven, tegen de jongste uitbreiding Weideveld en Grootte Wetering, tussen de spoorlijn en de A12.



Ligging plangebied

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het gebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van de diverse overheden kort aangegeven. Het plan voor Bodegraven-Oost zelf wordt in hoofdstuk 4 verwoord. De randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid, kabels en leidingen worden gesteld, komen in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt een uitleg gegeven hoe het plan juridisch in elkaar steekt. De overige aspecten die in een bestemmingsplan toelichting thuishoren: inspraak en overleg en de financiën komen in de hoofdstukken 7 en 8 aan bod.

Bestaande situatie

2

Inleiding

Het plangebied met een oppervlakte van circa 24 hectare is thans volledig in gebruik als agrarisch gebied. Er liggen geen agrarische bouwvlakken in het gebied. Tussen de relatief smalle percelen bevinden zich sloten. Het plangebied wordt begrensd door de infrastructuur van de spoorlijn en de rijksweg A12 aan de noord- en zuidkant. Aan de westkant door de jongste uitbreiding van Grote Wetering en Weideveld en aan de oostkant door het agrarisch buitengebied.

Ontstaan en bodem³

Het plangebied ligt op de overgang van het rivierengebied naar het laagveen-gebied. Het rivierengebied betreft een relatief smalle strook gronden aan weerszijden van de Oude Rijn. Langs de Oude Rijn liggen kleigronden, die in de loop van de tijd zeer sterk de invloed hebben ondergaan van het regime van deze rivieren. Langs de rivieren zijn kommen en stroomruggen ontstaan. De stroomruggen kennen een lange bewoningsgeschiedenis, terwijl de lagere delen (kommen) vrijwel onbebouwd waren. Deze gronden werden benut als wei- de- en hooiland; ze waren te nat voor akkerbouw. Na de aanleg van kaden en dijken konden de kommen in gebruik worden genomen. Op de oeverwallen kwam zeer veel perceelsrandbegroeiing voor.

Nabij de A12 gaat het landschap over in een laagveengebied. Dit landschapstype omvat gronden waar laagveen de overwegende grondsoort is, of gebieden die vroeger bedekt waren met veen, maar waar het veenpakket verdwenen is en waar nu vooral klei of zand voorkomt. Tot aan de middeleeuwen was hier nauwelijks sprake van bewoning, vanwege de natte bodemgesteldheid. In de middeleeuwen is men begonnen met de veenontginningen. De manier waarop het landschap is ontgonnen, is nog duidelijk terug te zien in de huidige verkavelings- en nederzettingsstructuur. Het bewoningspatroon vertoont grote samenhang met de patronen van wegen, dijkjes en wateren. Om het land te beschermen tegen binnenstromend water wierp men dijkjes of kaden op. Deze liggen vaak langs grenzen van een ontginningseenheid. De brede sloten, die op veel plaatsen voorkomen, duiden op lokale klei- of veenwinning. Kenmerkend voor de veengebieden is verder de beplanting met wilgenhout (geriefhout) in de nabijheid van de boerderijen. Samen met de grienden, de beplanting op de kaden en de aanplant rond eendenkooien vormen deze bosschages vaak de enige beplantingsvormen binnen de veengebieden.

³ Gebaseerd op het Structuurplan Bodegraven-Oost/ Nieuwerbrug, BRO in opdracht van de gemeente Bodegraven, 15 november 2007

In een strook langs de Oude Rijn zijn voornamelijk (zware) kleigronden te vinden. De kleigronden gaan via klei op veengronden over in veengronden. De locatie Grootte Wetering II ligt in het veengebied. Het toekomstige woongebied ligt aan de noordkant op kleigrond en verder naar het zuiden gaat de bodem over in klei op veen.

Inleiding

De gemeente werkt met het rijk, de provincie, zes Oude Rijnzonegemeenten en het hoogheemraadschap Rijnland samen aan het transformeren van de Oude Rijnzone. Dit heeft geresulteerd in een Transformatievisie. Deze visie heeft als bouwsteen gefungeerd voor de partiële herziening van het streekplan en het Structuurplan Bodegraven-Oost/Nieuwerbrug. Verder wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het overige voor Bodegraven-Oost relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid,

3.1

Nationaal beleid

Nota Ruimte

Op rijksniveau is de Nota Ruimte van toepassing. In deze nota is het Tweede Structuurschema groene Ruimte op het onderdeel Ruimtelijk Beleid verwerkt.

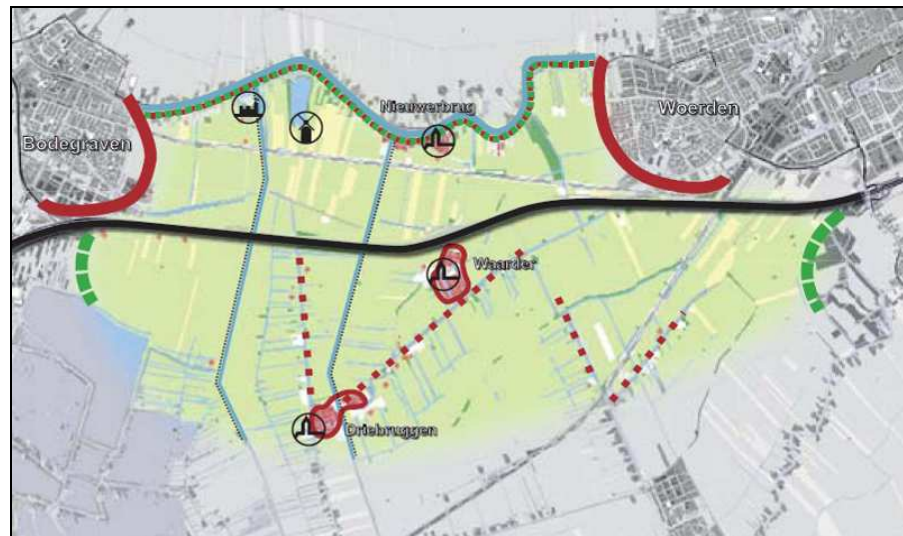
Het plangebied maakt onderdeel uit van één van de transformatiezones uit de Nota Ruimte in het kader van de kwaliteitszoning van het Groene Hart. Transformatiezones zijn vooral gericht op ontwikkelruimte voor diverse kleinschalige functies. Voor deze zone is aangegeven dat de bouwmogelijkheden voor kleinschalige woningbouwlocaties ingepast worden in de landschappelijke structuur en een bijdrage leveren aan de kwaliteit van natuur en landschap in het gebied.

Structuurvisie voor de Snelwegomgeving

Het rijk heeft een structuurvisie voor de Snelwegomgeving opgesteld. Doel van de structuurvisie is om de ruimtelijke kwaliteit van de snelwegomgeving te verbeteren en herkenbare en kenmerkende landschapskwaliteiten in de snelwegomgeving veilig te stellen, onder meer door negen Nationale Snelwegpanorama's te selecteren. Het Nationaal Snelwegpanorama Wiericke (A12) ligt in het Nationaal Landschap Groene Hart, tussen de kernen Bodegraven en Woerden. Het snelwegpanorama biedt zicht vanaf beide zijden van de deels verhoogde snelweg A12 op open veenweidelandschap met kernen en transparante bebouwingslinten, de watergangen van de Enkele en Dubbele Wiericke en de lommerrijke zone langs de rivier de Oude Rijn en de stadsranden van Bodegraven en Woerden in contrast met het open landschap.

Het rijk vraagt provincies een structuurvisie op te stellen waarin duidelijke keuzes worden gemaakt waar wel en waar niet gebouwd mag worden en welke voorwaarden gelden wanneer wel gebouwd mag worden. Voor de open en waardevolle gebieden langs de snelwegen vraagt het rijk extra aandacht van

wege de kwetsbaarheid van de openheid. Voor de gebieden waar gebouwd mag worden, vraagt het rijk de provincies om kwalitatieve randvoorwaarden te stellen, landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch. Dit betreft alle vormen van verstedelijking maar is, gezien de recente en te verwachten ontwikkelingen, vooral van belang voor bedrijventerreinen. Daarbij is het vergroten van de samenhang van de ruimtelijke ontwikkelingen en de identiteit op gebiedsniveau van belang. Het landschap vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt. En: bij een zichtlocatie past esthetische kwaliteit, dat is het beste reclamebord voor de gevestigde bedrijven.



Uitsnede Structuurvisie voor de snelwegomgeving

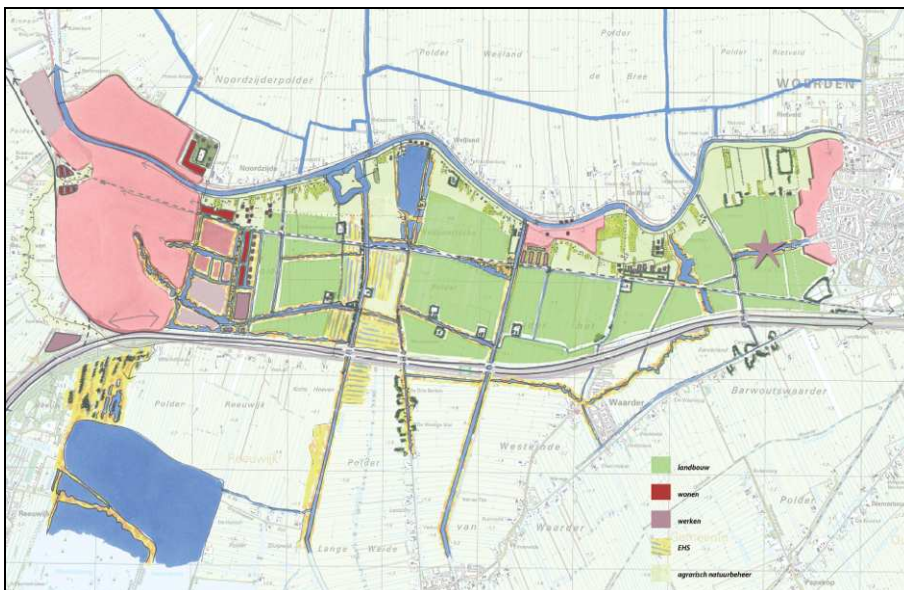
3.2

Provinciaal en regionaal beleid

Gebiedsvisie Bodegraven-Oost/ Nieuwerbrug

Om een verdere invulling te geven aan de transformatie van de Oude Rijnzone, is de Gebiedsvisie Bodegraven-Oost/ Nieuwerbrug door Grontmij in 2006 opgesteld. In de gebiedsvisie wordt voor het gebied Bodegraven-Oost en Nieuwerbrug het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectief voor de langere termijn gegeven. De gebiedsvisie heeft als input gediend voor de Transformatievisie (zie hiervoor).

Het vinden van een goede balans tussen enerzijds ruimtevragende ontwikkelingen als woningbouw en bedrijventerreinen en anderzijds bestaande kwaliteiten in het gebied (landbouw, landschap etc.) vraagt een zorgvuldige uitwerking.



Gebiedsvisie Bodegraven-Oost / Nieuwerbrug, Grontmij 2006

Bodegraven krijgt aan de oostzijde een robuuste afronding gebaseerd op water, groen en recreatief gebruik. Naar de snelweg toe presenteert de kern zich als een werkdorp met in het landschap ingepaste bedrijfspanden, in een waterrijk milieu.

In de Gebiedsvisie is de behoefte voor werken onderzocht. Uit de raming komt een gemeentelijke behoefte voor 23 tot 33 ha voor de periode tot 2015. Deze ruimtebehoefte is afkomstig van zowel bedrijven uit Bodegraven die wensen te verplaatsen of uit te breiden, als van bedrijven van buiten Bodegraven. Er is netto 12,5 ha (bruto 18 ha) ruimte beschikbaar op Rijnhoek (de belangstelling is groter). Dit betekent dat er 5 ha tot 15 ha aan ruimte benodigd is voor nieuwe bedrijven in de periode tot 2015. Naast ruimte voor uitbreiding en nieuwvestiging is ook schuifruimte nodig ten behoeve van de revitalisering van het bedrijventerrein Broekvelden.

In de gebiedsvisie wordt Groote Wetering uitgebreid met 8 ha (bruto), aansluitend op het aangrenzende woongebied. Er wordt met deze uitbreiding voldoende ruimte geboden om de gewenste herstructurering van Broekvelden in gang te kunnen zetten. Daarnaast blijft nog beperkt ruimte over voor nieuwe uit de kern Bodegraven te verplaatsen lokale bedrijven en voor kleinschalige bedrijven in een groene setting (zone direct langs de A12).

Focus Oude Rijn, Transformatievisie 2020

Op 26 juni 2007 heeft de stuurgroep Oude Rijnzone de Transformatievisie Focus Oude Rijn vastgesteld. In oktober 2008 is de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. De stuurgroep bestaat uit de provincie Zuid-Holland, de zes Oude Rijn gemeenten Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Rijnwoude, Alphen aan de Rijn, Bodegraven en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Doel hiervan is het realiseren van een samenhangende ontwikkeling en integrale uitvoering van

werken, wonen, infrastructuur, recreatieve en groen-blauwe structuur, gericht op duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Oude Rijnzone als onderdeel van het Groene Hart. De volgende doelstellingen voor de Oude Rijnzone zijn vastgelegd.

- versterken van de groenblauwe kwaliteit;
- herstructurering en transformatie;
- nieuwe locaties voor wonen en werken;
- benutten van en investeren in infrastructuur.

Ten aanzien van het deelgebied Bodegraven-Oost ziet de stuurgroep dicht tegen de kern een hoge dichtheid en aan de rand een lage dichtheid. Daarnaast wordt een duurzame, robuuste en krachtige afronding met veel water en groen voorzien.

De uitbreiding van het zuidelijk deel krijgt de vorm van een werklandschap. Daarnaast wordt ook hier een groen blauwe afronding naar het venster en een inrichting met veel groen en water voorzien.

Visie op Zuid-Holland - Provinciale Structuurvisie

Provinciale Staten hebben vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040.

De kern van de structuurvisie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn de belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Bodegraven behoort tot het stedelijke netwerk van Zuid-Holland.

De duurzame groene afronding is een verbetering voor het robuust en veerkrachtig watersysteem. Daarnaast versterkt de duurzame groene afronding de recreatieve functie en groenstructuur. Vooral in het stedelijke netwerk zijn er grote recreatieve tekorten in de provincie Zuid-Holland. Ten slotte draagt de duurzame groene afronding bij aan een verbetering van de belevingswaarde van het Groene Hart vanuit Bodegraven maar ook van Bodegraven vanuit het Groene Hart en vermindert de verrommeling van het gebied. Het beoogde bedrijventerrein draagt bij aan het behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid.

De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Bodegraven-Oost is aangewezen voor 'Stads- en dorpsgebied', 'Bedrijventer-

rein' met als voorwaarde dat 50% van het gebied is gereserveerd voor een natuurlijke overgang.

De kwaliteitskaart geeft zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten weer op een globale, regionale schaal. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Bodegraven-Oost is aangewezen voor 'Stedelijk Netwerk'.

Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland

Voor Bodegraven-Oost is artikel 6 van belang met regels ter behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het nationale landschap Groene Hart en de snelwegpanorama Wiericke. In de toelichting moet worden onderbouwd op welke wijze of met welke maatregelen de kernkwaliteiten kunnen worden behouden of versterkt. Op basis van het derde lid moet dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitparagraaf bevatten. Immers het beoogde bedrijventerrein zal een ruimtelijk effect hebben op de omgeving. In de beeldkwaliteitparagraaf moet - voor zover relevant - ten minste aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- de kernkwaliteiten;
- de belangrijkste kwaliteiten van de landschapstypen en de aardkundige waarden;
- de belangrijkste kwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap;
- de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- de ordeningsprincipes en de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

Ook artikel 8 met regels voor het bedrijventerrein is van belang. Volgens lid 1 moet bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein de SER-ladder worden toegepast. Dit betekent dat onderbouwd moet worden waarom er behoefte is aan een nieuw bedrijventerrein. Ook moet worden onderbouwd waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen, of het benutten van ruimte op bedrijventerreinen elders in de regio. Volgens lid 2 zijn bedrijfswoningen niet toegestaan. Lid 3 geeft aan dat op het bedrijventerrein bedrijven worden toegelaten uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein.

Uitvoeringsagenda Structuurvisie 2010-2020

In dit stuk geeft de provincie aan welke financiële middelen ingezet worden om de in structuurvisie beschreven doelen te bereiken. Prioriteit hebben hierbij de provinciale belangen.

Bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland 2008 - 2030

De Stuurgroep Regionaal Economisch Overleg Midden-Holland heeft in 2009 een bedrijfterreinenstrategie voor de regio Midden-Holland opgesteld, waarvan Bodegraven een van de gemeentes is in deze regio. Belangrijkste aanleidingen daartoe zijn de inzet op het efficiënt omgaan met de schaarse ruimte, het bieden van voldoende ruimte voor de functie werken en het zorgen voor voldoende kwaliteit. Het rijk stimuleert deze aanpak in regionaal verband. Bij de regionale bedrijvenstrategie voor Midden-Holland staat de kwantitatieve en kwalitatieve afstemming tussen gemeentes centraal. Door regionaal vraag en aanbod op elkaar af te stemmen en de herstructureringsprojecten en nieuwe ontwikkelingen regionaal te faseren en prioriteiten te stellen, kan ook gekeken worden naar de mogelijkheden om de beschikbare financiële middelen beter op elkaar af te stemmen. De regionale bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland is een instrument om te komen tot een zo optimaal mogelijk afgestemde ontwikkeling van locaties in de regio. Grote Wetering is nodig voor de periode 2015-2020.

Bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone - Rijnstreek 2008-2030

De stuurgroep Oude Rijnzone heeft een bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone - Rijnstreek 2008-2030 opgesteld. De regionale bedrijventerreinenstrategie voor het gebied Oude Rijnzone is een instrument om te komen tot een zo optimaal mogelijk afgestemde ontwikkeling van de locaties in de regio. De raad heeft de strategie bij besluit van 1 oktober 2009 bevestigd als basis voor de regionale samenwerking en afspraken.

De locatie Grote Wetering II is als functie aangemerkt voor lokaal en regionaal gemengd. Het terrein zal ruim opgezet worden.

Daarnaast heeft de stuurgroep een aanvulling op de bedrijventerreinenstrategie vastgesteld⁴, met afspraken over de volgorde van uitgifte van bedrijventerreinen, de segmentering (inkleuring), de dichtheid en de kwaliteit. Via het op te starten regionale samenwerkingsverband worden de afspraken nader ingevuld, vastgelegd en gevolgd. De volgende afspraken zijn relevant voor de Grote Wetering II:

- uitgifte op basis van de verwachte groeicijfers uit de rapportage van Ecorys;
- op basis van de SER ladder gaat herstructurering voor nieuwe uitgifte;
- beperken ruimtebeslag;
- grote zelfstandige kantoren (groter dan 750 m² bvo) worden geweerd. Er is beperkt ruimte voor kleine kantoren, die horen bij de bedrijven op dat terrein;
- afspraken met de bedrijven over duurzaam onderhoud en beheer;

⁴ Stuurgroep Oude Rijnzone, Notitie aanvullende werkafspraken bedrijventerrein Oude Rijnzone, 27 april 2009

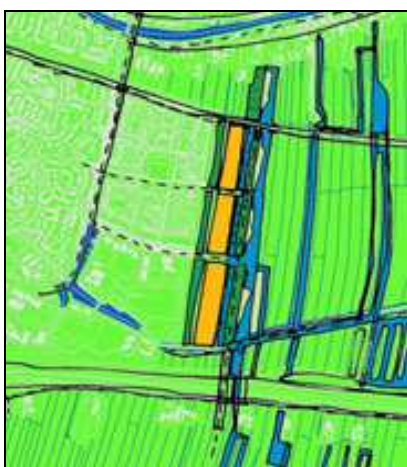
- ruimtelijke kwaliteit inclusief groene en/of blauwe voorzieningen en afronding krijgen voldoende aandacht (opstellen beeldkwaliteitsplan).

Regionale kantorenstrategie Midden-Holland

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH), de Kamer van Koophandel regio Rotterdam en de provincie Zuid-Holland hebben in het kader van de economische en ruimtelijke strategie een visie⁵ opgesteld op de kantorenmarkt voor de regio Midden-Holland. Hierin zijn een aantal conclusies voor kantoorlocaties op bedrijventerreinen opgenomen. Deze locaties behoren qua uitstraling en ruimtelijke kwaliteit over het algemeen tot een van de minst aantrekkelijke kantoorlocaties. Bovendien laat de (OV-) bereikbaarheid van deze locaties in veel gevallen te wensen over. Kantoorlocaties op bedrijventerreinen zijn als zodanig sterk conjunctuurgevoelig. In tijden van een ruime kantorenmarkt staat veel kantoorruimte op bedrijventerreinen leeg en is dan moeilijk te verhuren. Gezien de ruime kantorenmarkt en de matige kwaliteit verwachten we dat de vraag naar kantoorruimte op bedrijventerreinen in de regio in de periode tot 2020 zal afnemen. Een 'wildgroei' aan kantoren op bedrijventerreinen is niet wenselijk.

Venster Bodegraven - Woerden

Op initiatief van de gemeente Woerden en Bodegraven en de provincies Utrecht en Zuid-Holland is een verkenning uitgevoerd voor het Venster tussen Bodegraven en Woerden. Dit om een gezamenlijk beeld van kernkwaliteiten te krijgen en als inspiratie te dienen voor de beslissers om met concrete projecten in de toekomst van het Venster te investeren. Het rapport vervangt daarmee echter niet de vele plannen, visies en beleidsdocumenten. Ten aanzien van Bodegraven-Oost wordt het volgende opgemerkt: De uitbreiding kan worden afgerond met een duidelijke markering in de noord-zuidlijn tussen stad en open ruimte. Beplanting en water kunnen hier als kenmerkende elementen worden ingezet. De Boerderijweg die nu al in dat gebied ligt is een goed aanknopingspunt.



⁵ Stec Groep BV, Regionale kantorenstrategie Midden-Holland, oktober 2008

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe Waterbeheerplan legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

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

De Keur- en Beleidsregels 2009 maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

3.3

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2004

De gemeente Bodegraven heeft haar ruimtelijk beleid voor het gehele grondgebied neergelegd in de Structuurvisie 2004 'Vitaliteit op een knooppunt' en vastgesteld op 29 januari 2004. Het plangebied is aangeduid als 'kwaliteitsimpuls transformatiezone met groene harde afsluiting', 'zoekrichting nieuwe werklandschappen lange termijn' en 'zoekrichting wonen lange termijn'.

In de Structuurvisie is Weideveld I opgenomen, waar een woongebied is voorzien met een nadrukkelijke groenblauwe dooradering en met de mogelijkheid van een goede overgang en uitloop naar het buitengebied. Voor eventueel op lange termijn (na 2015) zich aandienende stedelijke ruimteclaims, komt in Bodegraven in feite alleen de transformatiezone oostzijde in beeld. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij een claim vanuit de regio voor extra bedrijventerreinen in de transformatiezone Oude Rijn.



Structuurvisie 2004, gemeente Bodegraven

Ontwerp Structuurvisie 2010-2020

De Structuurvisie 2004 wordt herzien om te kunnen voldoen aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en om een passend antwoord te formuleren op de vele ruimtelijke ontwikkelingen die in en om de gemeente Bodegraven plaatsvinden.

Een nieuwe ontwikkelingen die wordt gesignaleerd en van invloed is op Bodegraven-Oost is dat de druk op de woningmarkt de komende tijd verder zal afnemen. Weideveld II zal een van de laatste uitbreidingslocaties worden van Bodegraven en is voorzien na 2020. De focus zal de komende jaren deels wordt verlegd van uitbreiding op verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en leefomgeving.

In deze structuurvisie worden 7 integrale kernambities geformuleerd.

1) Vitaal en beleefbaar platteland

Bodegraven-Oost draagt bij aan het behalen van deze ambities. Voor een vitaal en beleefbaar platteland zet de gemeente in op het behoud van de landbouwsector in de lintbebouwing langs o.a. de Oude Rijn. In het verlengde daarvan

zijn de inspanningen van de gemeente gericht op het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijke gebied, het cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap en de identiteit van de oude bebouwingslinten. Dat kan alleen als de grondgebonden veehouderij de overheersende grondgebruiker blijft, in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie. Met de ontwikkeling van de duurzame groene afronding kan het platteland aan de oostzijde van Bodegraven beter worden beleefd. Tevens zal het platteland visueel minder gedomineerd worden door met name het bedrijventerrein. De aan te leggen fiets- en wandelpaden kunnen aansluiten op de bestaande en nieuw aan te leggen routes in het buitengebied.

2) Vitale woonkernen en woonwijken met voor elk wat wils

Om tot een vitale woonwijk te komen wil de gemeente voor Weideveld maatwerk leveren door daar de woningmarkt te bedienen met een variatie aan woonmilieus, ruime en kwalitatief goede woningen door middel van een organische gebiedsontwikkeling.

3) Vitaliteit door een goed voorzieningenaanbod

Het woongenot en de vitaliteit van de wijk wordt voor een belangrijk deel bepaald door het voorzieningenaanbod. Het kwalitatieve en kwantitatieve aanbod van voorzieningen als recreatiemogelijkheden, groen, sportvoorzieningen en ontmoetingsruimte is een belangrijk speerpunt.

4) Vitaliteit door ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk uitgangspunt voor de structuurvisie is een versterking van de groenstructuur. Dit wil de gemeente bereiken door doorgaande recreatieve structuren aan te brengen en te versterken met een verweving van groene routes van buiten naar binnen de kern.

Verder zet de gemeente in op doorgaande structuren natuurlijk groen (ecologie in de stad, spelen, verblijven en parkfunctie) wat een direct effect heeft op de nabije woonomgeving.

Ook de hoofdgroenstructuur (het groene frame van het dorp) zal worden uitgebreid.

5) Vitaliteit door een goede bereikbaarheid

Uiteraard zal het aan te leggen bedrijventerrein goed bereikbaar moeten zijn. Met de duurzame groene afronding in Bodegraven-Oost en de daarbij aan te leggen fiets- en wandelpaden zal het recreatieve netwerk worden vergroot en verbeterd.

6) Vitale economie

Door de strategische ligging van Bodegraven in de Randstad heeft de gemeente een voorspoedige economische ontwikkeling doorgemaakt. De gemeente wil de voorwaarden blijven creëren voor een vitale gemeente in sociaal-economisch opzicht, met oog voor economische kansen, behoefte van de markt en het bedrijfsleven, kwalitatief goede bedrijventerreinen en respect voor de ligging in het groene hart.

7) Vitaliteit door een duurzame ontwikkeling

De gemeente Bodegraven staat voor een duurzame ontwikkeling. Dit betekent niet alleen een energiezuinige en -bewuste ontwikkeling, maar ook duurzaam in de zin van kwaliteit, gezondheid en leefbaarheid. De ambitie is de kansen op het gebied van duurzaamheid te benutten bijvoorbeeld voor een duurzame economie waarbij een intensief en meervoudig ruimtegebruik wordt nagestreefd, water van vijand naar bondgenoot.

Stedenbouwkundige visie Bodegraven met beeldkwaliteit

De gemeenteraad heeft 20 mei 2010 de Stedenbouwkundige visie Bodegraven met beeldkwaliteit vastgesteld. De opgave van de Stedenbouwkundige visie Bodegraven is het bepalen en vastleggen van de Bodegraafse identiteit en deze om te zetten in beleidskaders waarmee in de toekomst nieuwe ontwikkelingen gestuurd kunnen worden. Doel is hiermee een kwaliteitsslag te maken zodat toekomstige ontwikkelingen ook structureel een bijdrage leveren aan het versterken van de Bodegraafse kernkwaliteit als compacte kern aan de Oude Rijn. Voor Bodegraven Oost wordt ingezet op een kwalitatief hoogwaardige rand van het dorp met een hoog beeldkwaliteitsniveau waarbij de relatie met het oorspronkelijke landschap niet uit het oog verloren wordt. Op die manier de rand vorm te geven wordt er nieuwe (identiteits)drager aan Bodegraven gevoegd. Bovendien kan de nieuwe rand er voor zorgen dat het dorp zich niet verder uitbreid richting het open landschap en fort Wierickerschans met de Enkele en Dubbele Wiericke. In Bodegraven-Oost wordt een Groene Scheg voorzien met bebouwingsaccenten. Het moet bebouwing zijn met veel allure en hoogwaardige architectuur.

Structuurplan Bodegraven-Oost/ Nieuwerbrug

De gemeente Bodegraven heeft het Structuurplan Bodegraven-Oost/ Nieuwerbrug vastgesteld op 15 november 2007. Dit om een voorkeursrecht te vestigen als bedoeld in artikel 8 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) teneinde de gebieden actief te ontwikkelen. De belangrijkste uitspraken uit het structuurplan zijn:

Weideveld II:

- uitbreidingslocatie voor woningbouw voor de kern Bodegraven;
- toekomstig woonlandschap: in het gebied is ruimte voor woningen in combinatie met groen, water en/of recreatie;
- het gebied zal niet langer een agrarische functie kennen;
- het meest oostelijke perceel zal geen woonfunctie krijgen, maar een groene en/of blauwe functie als overgang naar het buitengebied.

Groote Wetering II:

- uitbreiding bedrijventerrein Groote Wetering;
- toekomstig werklandschap: bedrijven in een groene setting;

- het gebied zal niet langer een agrarische functie kennen;
- de uitbreiding biedt ruimte aan bedrijven:
 - die momenteel op bedrijventerrein Broekvelden gevestigd zijn en die willen verplaatsen om de revitalisering/ herstructurering van Broekvelden mogelijk te maken;
 - die willen c.q. moeten verplaatsen uit de kern Bodegraven (als Rijnhoek is uitgegeven);
 - voor nieuwe bedrijven.
- aan de uiterste oostzijde kan een duurzame afronding als overgang naar het buitengebied gerealiseerd worden;
- aan de zuidzijde zal dit deelgebied eveneens een groene aanblik krijgen, met wellicht een recreatieve functie.

Woonbeleid

In de woonvisie Bodegraven in 2005 zijn de woonambities opgenomen. De gemeente streeft naar een aantrekkelijk woonmilieu. De woningvoorraad wordt uitgebreid. Enerzijds is dit gericht op het huisvesten van de autonome groei van de woningbehoefte, anderzijds + op een beperkte instroom van huishoudens van buiten de gemeente.

De algemene visie is vertaald in de volgende ambities:

- het realiseren van woonkwaliteit (woning en woonomgeving), die is afgestemd op de vraag en kwaliteitsbehoefte van de burgers van Bodegraven;
- het bevorderen van een gedifferentieerde wijkopbouw naar bevolkings-samenstelling;
- het primair voorzien in de huisvestingsbehoefte van de eigen bevolking en secundair bouwen voor mensen van buiten Bodegraven;
- het realiseren van gemiddeld 100 nieuwbouwwoningen per jaar, conform het beleidsprogramma 2002-2006 en de Woonvisie 2005;
- nieuwbouw wordt, waar mogelijk, gericht op doorstroming;
- een sluitende exploitatie is uitgangspunt;
- de ontwikkelingen op de woningmarkt worden nauwlettend gevolgd en afhankelijk van de marktomstandigheden bestaat er flexibiliteit wat betreft de invulling in uitvoeringsprogramma's tussen huur en koop en tussen sociale en vrije sector;
- de nadruk wordt gelegd op huisvesting voor de doelgroepen doorstromers en vestigers.

Woningmarktonderzoek 2010

Voor een goed functioneren van de Bodegraafse woningmarkt is het van belang dat de woningbouwplannen goed aansluiten op de behoefte van de Bodegraafse huishoudens, in omvang en kwaliteit. Belangrijke ontwikkelingen zoals afnemende bevolkingsgroei, de naderende vergrijzing en de ontspanning van de woningmarkt maakt dat het noodzakelijk is om het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Bodegraven en de fasering ervan kritisch tegen het licht te houden van de woonwensen van de Bodegraafse huishoudens.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het in de tweede helft van 2009 uitgevoerde woningmarktonderzoek 'Zicht op kwaliteit' (uitgevoerd door bureau Companen) en het rapport 'Tussen groei en krimp in het Groene Hart' van de provincie Zuid-Holland, heeft het college besloten het woningbouwprogramma tot 2020 te actualiseren, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Doel is om de woonwensen van de Bodegraafse huishoudens optimaal te bedienen door het woningbouwprogramma beter aan te laten sluiten bij de behoefte, alsmede in de bestaande voorraad maatregelen te nemen die de voorraad verduurzamen en de doorstroming bevorderen.

Op basis van de onderzoeken kan de conclusie worden getrokken dat de woningbouwprogrammering zowel in kwantiteit en kwaliteit op dit moment onvoldoende aansluit op de woningbehoefte. Tot 2020 zal het aantal geplande woningen met circa 30 à 40% moeten worden verminderd. In het kader van een duurzaam woonbeleid is het daarom belangrijk om voor de komende jaren een aantal maatregelen te nemen om te bevorderen dat de huishoudens binnen de gemeente straks de juiste woning, op de juiste plek en op het juiste moment aangeboden krijgt. Voorgesteld wordt om o.a. de volgende (strategische) keuzes en maatregelen te nemen:

- focus van uitbreiding op inbreiding;
- terugdringen overcapaciteit en gelijkmatige verdeling productie door delen van Weideveld I door te faseren en de ontwikkeling van Weideveld II en Noordzijde door te schuiven tot na 2020;
- onderzoek mogelijkheden herontwikkeling programma Weideveld;
- geen medewerking te verlenen aan nieuwe planontwikkelingen tot 2020;
- voorzien in de behoefte aan nultreden en zorgwoningen;
- vergroten slagingskansen starters en jonge huishoudens;
- meer flexibiliteit in programma en planvorming;
- regionale samenwerking;
- kaders woonbeleid opnemen in de structuurvisie.

Gezien deze actuele onderzoeksgegevens en voorstellen is het niet aannemelijk meer dat binnen de planperiode van dit bestemmingsplan het woningbouwprogramma gerealiseerd zal worden. De locatie voor Weideveld II zal daarom overeenkomstig de huidige bestemming Agrarisch bestemd worden.

Beleids- en beheerplan groen 2009 t/m 2013

Het beleids- en beheerplan groen streeft meerdere doelen na en geeft op hoofdlijnen aan op welke wijze de gemeente Bodegraven met haar openbaar groen wil omgaan. Het gaat hierbij om zowel het ontwikkelen van groenvoorzieningen als het duurzaam in stand houden van het groen. Het plan geeft het gewenste beleid aan en de wijze waarop het beheerd kan worden.

Het plan geeft aan welke beplantingstypen waar mogen voorkomen bepaald vanuit beheer en logische structuren. Doel is om kwalitatief groen te realiseren: juiste groen op de juiste plaats of er ruimte voor te geven; groen dat geschikt is voor de functie/doel waarvoor het aangelegd is. Met name het aantakken op de ecologisch zone volgt hieruit.

Kwaliteits- en inrichtingseisen openbare ruimte

Dit document geeft voornamelijk richting aan de technische voorwaarden waaraan een gebied dient te voldoen wil het beheer(s)baar zijn. Dit heeft zijn invloed op taludbreedtes/schuinten, bermbreedtes, et cetera.

Beleids- en beheerplan spelen 2009 t/m 2013

Dit document geeft naast de wijze waarop er met huidige speelplaatsen omgegaan wordt aan op welke wijze de dekking van speelplaatsen in nieuwe gebieden plaats dient te vinden (welke afmetingen voor welke doelgroep binnen welk bereik). Ook natuurlijk spelen wordt hier benoemd.

Planontwikkeling

4

4.1

Algemene planopzet

De ontwikkeling van Bodegraven-Oost is een intensief en langdurig proces, dat naar verwachting tot ver na 2020 zal worden voorgezet tot de ontwikkeling van het toekomstige woongebied Weideveld II. Gedurende het proces worden stappen gezet welke steeds concreter zullen worden. Ter voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan Bodegraven-Oost is de notitie Inrichtingsmogelijkheden Afronding Bodegraven-Oost opgesteld. Daarna is de notitie Inrichtingsmogelijkheden Afronding Bodegraven-Oost verder uitgewerkt in de notitie Groenblauwe Inrichting Afronding Bodegraven-Oost. Naar aanleiding van deze laatste notitie is een nadere studie gemaakt.

De drie notities vormen de eerste basis voor de planontwikkeling zoals in dit hoofdstuk wordt beschreven. In dit hoofdstuk wordt allereerst het beoogde plan voor Bodegraven-Oost beschreven, daarna volgt achtergrondinformatie.

4.2

Het plan

De basis voor Bodegraven-Oost is het bestaande slagenlandschap met zijn lange rechte lijnen. De stedenbouwkundige structuur sluit hier zoveel mogelijk op aan. In het plan zijn drie gebieden te onderscheiden:

1. duurzame groene afronding;
2. bedrijventerrein;
3. agrarisch gebied.



Duurzame groene afronding

De helft van het programma voor Bodegraven-Oost bestaat uit een duurzame groene afronding. De duurzame groene afronding is voorzien aan de noord-, oost- en zuidzijde van het gebied. Voor de inrichting van de duurzame groene afronding zullen landschappelijke elementen worden gebruikt die in de directe omgeving van het plangebied voorkomen en thuis horen in het overgangsgebied tussen het rivierenlandschap met o.a. oeverwallen en het veenweidegebied.



Landschappelijke elementen

Uitgangspunten voor de duurzame groene inrichting zijn:

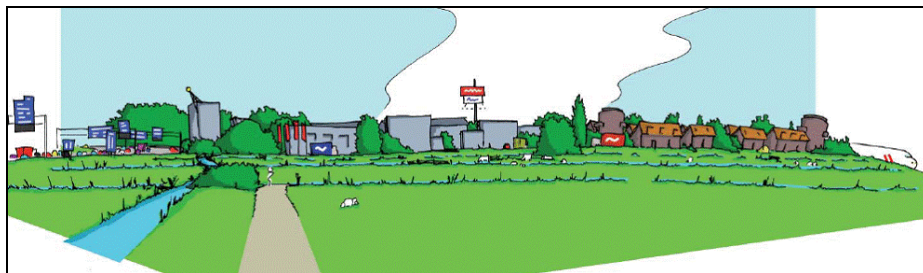
- een duurzame inrichting, met handhaving van het bestaande reliëf, beperking van het grondwerk (zo weinig mogelijk ophogen) en toepassing van gebiedseigen inrichtingselementen;
- beplantingskeuzes afstemmen op de bodemgesteldheid en natte gradienten waarbij voornamelijk uitgegaan wordt van elzen en wilgen in stroken, 'pestbosjes' en solitaire bomen;
- de waterbergingsopgave, ook die van Grote Wetering II en het toekomstige Weideveld II, wordt volledig binnen de groene afronding gerealiseerd;
- het te hanteren waterpeil bedraagt -2,10 m NAP en houdt een flexibel waterpeil van -2,00 tot -2,15 m NAP mogelijk evenals een andere opzet van het waterhuishoudkundig systeem;
- de groenblauwe afronding zorgt met zijn inrichting voor een geleidelijke overgang tussen het stedelijke en het landelijke gebied, waarbij ook de ecologische verbindingen worden versterkt en geaccentueerd;
- verbinden en logisch aanknopen aan het bestaande en beoogde (recreatieve) fiets- en langzaam verkeersnetwerk. Gebruikmaken en opwaarderen van bestaande onderdoorgangen, overgangen van de spoorlijn en de snelweg;
- er wordt voor de recreatieve en ecologische doeleinden uitgegaan van een zonering in luwte en drukte;
- geen plasdrasgebieden maar uitgaan van oevervorming zodat overlast door muggen tegengegaan wordt. In aanvulling daarop wordt voorgesteld om delen van de te creëren watergebieden uit te diepen (1,80 m diep) om een goed visbestand mogelijk te maken (goed tegen muggen).

De duurzame groene inrichting varieert in breedte en is vooral aan de oost- en zuidzijde robuust. De rechte noordzuidliggende waterpartij maakt het stedenbouwkundig gezien mogelijk een heldere afronding van de toekomstige woon- en werkgebieden te bewerkstellingen. De natuurvriendelijke oevers van het stedelijk gebied volgt een rechte lijn, terwijl die aan de andere kant juist een

grillig verloop kent. Daarmee wordt de beleving van het gebied versterkt en ontstaat op termijn ruimte voor bijzondere plekken. Daarnaast zorgen de brede waterpartijen voor zichtlijnen. Het water heeft ook een recreatieve functie voor varen, kanoën en schaatsen. Voor eventuele doorgaande verbindingen is een doorvaarhoogte van 1,5 meter vereist.

Aan de noordzijde langs de spoorlijn sluit de duurzame groene afronding aan op de groenstrook ten noorden van Weideveld.

De oostelijke rand van de duurzame groene afronding bestaat uit een langgestrekte strook met een afwisseling tussen open ruimtes, bosjes, bomenlanen, fiets- en wandelpaden. Deze zone maakt het voor recreanten mogelijk het buitengebied te beleven met een goed zicht op het omliggende landschap en de waterpartij. Naar het buitengebied is deze zone een transparante rand, terwijl in de richting van de toekomstige werk- en woonbebouwing sprake zal zijn van schermwerking.



De open ruimtes kunnen op termijn ruimte bieden voor bijvoorbeeld avontuurlijke speelplekken.

Ter hoogte van en aan de zijde van Groote Wetering II wordt een bomenlaan voorgesteld als transparante rand van het bedrijventerrein.

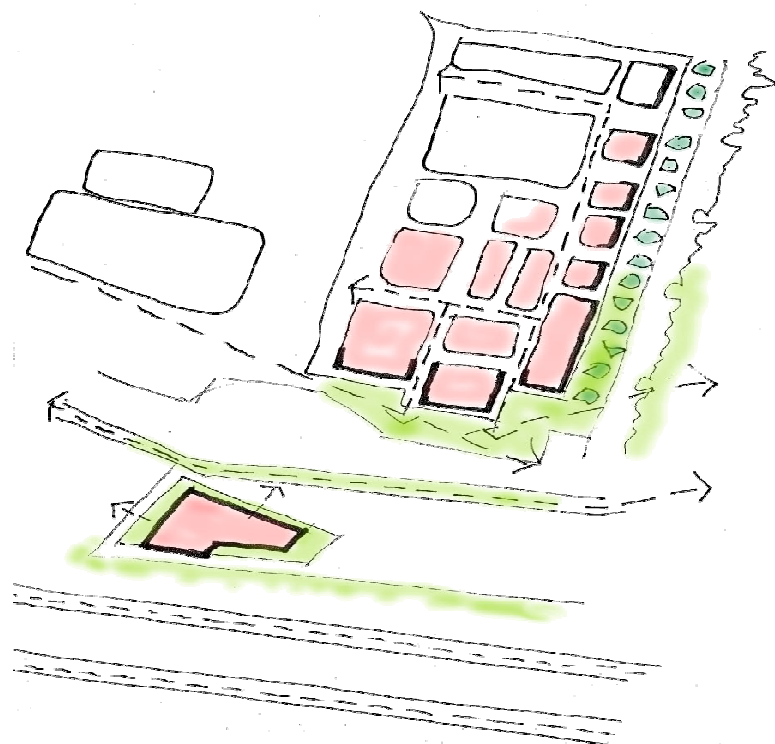
De zone rondom de Boerderijweg bestaat uit een brede waterpartij als voortzetting van het weidse profiel van de waterpartij in Groote Wetering I. Deze royale waterpartij maakt zicht tot diep in Groote Wetering I mogelijk. Langs de A-12 wordt de bestaande parkzone doorgetrokken.

De duurzame groenblauwe afronding heeft ook een ecologische functie en geeft aansluiting op de ecologische zone langs de Grote - of Zuidzijderwetering.

De fiets- en voetpaden in de groene afronding geven een goede aansluiting op bestaande recreatieve structuren richting het buitengebied, Fort Wierickerschans het Centrum en het NS-station. Ook wordt rekening gehouden met toekomstige aansluitmogelijkheden op de gewenste recreatiestructuren.

Bedrijventerrein

In het zuidelijke deel van het plangebied zal in directe aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Groote Wetering II worden ontwikkeld. Dit gebied bestaat uit twee delen waarbij het zuidelijke deel een eiland vormt. Het is de bedoeling dat de bebouwing langs de A12 Bodegraven een fraai visitekaartje gaat geven. Dit vraagt om bijzondere stedenbouw en beeldkwaliteit.

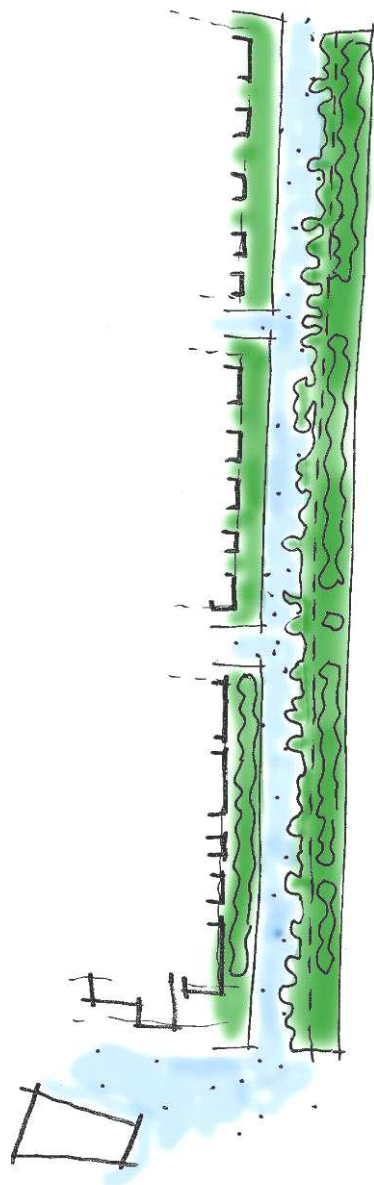


De beoogde bebouwing aan met name de zuidrand van Grootte Wetering II vormt een accentpunt en zal daarom moeten voldoen aan het op te stellen beeldkwaliteitplan.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met maximaal de milieucategorie 4.1 en voor een deel milieucategorie 3.2 toegestaan. De stedenbouwkundige structuur van Grootte Wetering II sluit aan op die van Grootte Wetering I, al zijn er ook verschillen. Zo is het gewenst dat in Grootte Wetering II ondergronds bouwen wordt mogelijk gemaakt om een optimaal gebruik van de ruimte mogelijk te maken. Ook zal de openbare ruimte anders worden ingericht en zal op eigen terrein moeten worden geparkeerd.

De groenstrook aan de huidige oostelijke rand van het bedrijventerrein Grootte Wetering I wordt bij het bedrijventerrein Grootte Wetering II betrokken. Vanuit de gedachte robuust groen is na de aanleg van de Grootte Wetering II deze smalle groenstrook midden op het bedrijventerrein van weinig betekenis en zelfs een vreemde eend in de bijt. Beter is om deze strook te betrekken bij het bedrijventerrein Grootte Wetering II om hiermee aan te sluiten op het bestaande karakter en elders groen te sparen / te realiseren.

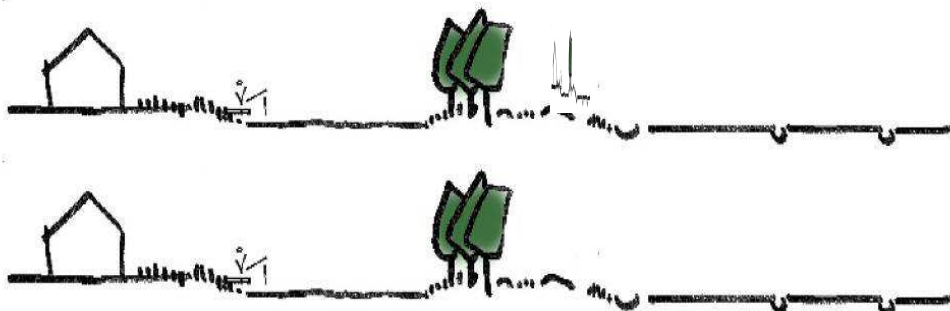
De oostelijke rand van Grootte Wetering II sluit in één lijn aan op het toekomstige woongebied.



Voor wat betreft de auto-ontsluiting wordt bij Groote Wetering II gebruikge-
maakt van de reeds aanwezige opsluiting op Groote Wetering I, namelijk de
Portugalweg die voorzien zal worden van een nieuwe lus. Het bedrijfseiland zal
worden ontsloten vanaf de Tolnasingel en/of Boerderijweg.

Agrarisch gebied

De beoogde locatie voor de toekomstige uitbreiding van Weideveld blijft mini-
maal tot 2020 agrarisch. Om die reden is in dit bestemmingsplan ook nog geen
uitwerkingsplicht voor Wonen opgenomen. Tussen het agrarisch gebied en het
nieuwe bedrijventerrein sluit de groenblauwe zone aan op die van Weideveld I.
Het agrarische gebied blijft toegankelijk voor de tractoren van agrariërs en
vee. Bij de inrichting en realisatie zal dit geborgd worden.



4.3

Achtergrondinformatie

Water

Het plangebied voor Bodegraven-Oost omvat in de huidige situatie een zestal sloten en enkele dwarsverbindingen. De totale oppervlakte daarvan bedraagt iets meer dan 2.3 ha, waarvan zich 1.3 ha bevindt ter plaatse van de groenblauwe afronding. Ter plaatse van de voorgenomen realisering van het toekomstige Weideveld II en Grote Wetering II zijn eveneens sloten aanwezig. Deze sloten zullen waarschijnlijk verdwijnen, terwijl tevens voor die gebieden een compensatie vereist is van resp. 12 (woonwijk) en 19 % (bedrijventerrein). Al het benodigde wateroppervlak wordt gerealiseerd binnen de groenblauwe afronding. Dit komt overeen met een totaal benodigde omvang van 3.25 ha aan oppervlaktewater. Een bestaande grote watergang van 0,25 ha blijft behouden en zal als 'Water' worden bestemd.

Totaal bestaand water		23.067,8 m²
Plangebied	239.644,2 m ²	Watercompensatie
Won 1 noord	034.143,6 m ²	12% = 7.161,4 m ²
Won 2 centraal	025.545,6 m ²	
Bed 1 centraal	051.442,3 m ²	19% = 11.432,7 m ²
Bed 2 zuid	008.730,0 m ²	
Groen-blauw zone		13.953,5 m ²
Totaal te realiseren		32.547,6 m²

Duurzaamheid

Het is belangrijk om niet alleen de groenblauwe afronding duurzaam te realiseren maar duurzaamheid als leidraad te zien voor de realisatie van het totale plangebied Bodegraven-Oost. Het gebied wordt niet alleen voor de huidige bewoners en gebruikers maar ook voor toekomstige generaties ontwikkeld. Door de ontwikkelingen te laten aansluiten op het landschap, bodem en water ontstaat er een duurzame en op de toekomst gericht gebied. Door integraal te

ontwerpen en daarbij te anticiperen op actuele problemen zoals milieu-, energie-, en watervraagstukken, ontstaat er een goed en afwisselend gebied.

Aan woon-, leef- en werkomgeving worden hoge eisen gesteld. De woonomgeving mag niet monotoon zijn, maar juist afwisselend, spannend en divers (bijv. 'slim ruimtegebruik'). Kortom ontwerpen met een 'menselijke maat'. Duurzaamheid is niet alleen technisch van aard (windmolens, warmtepompen, etc). Duurzaamheid is ook het stimuleren van het fietsgebruik, door de aanleg van goede fietspaden naar bijvoorbeeld het station of het centrum. Het auto-gebruik wordt hierdoor ontmoedigd.

Om tot een duurzame afronding te komen vormt het groenblauwe raamwerk een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting van het gebied. Het raamwerk dat bestaat uit water en groen (laagdynamisch gebied) en de stedelijke invulling (hoogdynamisch gebied). Ondanks dat beide gebieden gescheiden functies weergeven draagt het raamwerk bij aan een verweving van functies. Beide delen van het raamwerk zijn van elkaar afhankelijk. Het gaat hierbij om de mix en koppeling van het groen en het water met de toekomstige stedelijke invulling binnen het raamwerk. Zo ontstaat er een afwisselende en interessant (stedelijk) landschap om daarin te wonen, recreëren en te werken.

Lessen uit Groote Wetering I

Voor de ontwikkeling van Groote Wetering II kan geleerd worden van de ervaringen bij Groote Wetering I. Kijkende naar Groote Wetering I valt een aantal zaken op:

- Niet overal wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimtelijke mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt;
- Er is ruimte voor verdere intensivering zowel horizontaal (bebouwingsoppervlakte) als verticaal (bouwhoogte);
- Op een enkele locatie wordt de grond zeer extensief gebruikt.

In het bestemmingsplan voor Groote Wetering I is geen bebouwingsregeling opgenomen voor bouwen in de ondergrond. En ook hier liggen kansen. Ondergronds bouwen is mogelijk, maar het ondergrondse bouwen mag geen nadelige gevolgen hebben voor het oppervlaktewater- en grondwatersysteem. Voor oppervlaktewater betekent dit vooral het compenseren van verharding en voldoende aan- en afvoer. Voor het grondwater betekent dit vooral dat er geen schade aan de omgeving mag optreden zoals droogteschade aan gewassen en groen, zettingschade aan belendende percelen, verplaatsen van grondwaterverontreinigingen in de omgeving et cetera. De initiatiefnemer zal door middel van een gedegen geo-hydrologisch onderzoek moeten aantonen dat geen schade zal ontstaan.

Groote Wetering I oogt rommelig doordat er geen eenduidigheid is op het gebied van parkeren. Voor Groote Wetering II kan een betere openbare ruimte gecreëerd worden door auto's niet in de openbare ruimte te laten parkeren maar op eigen terrein. De wegen moeten hooguit 7 meter breed worden aangelegd. Eventuele kabels en leidingenstroken kunnen worden gebruikt voor voetpad of gazonstrook.

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het voorontwerpbestemmingsplan

- het agrarisch gebied is in noordelijke en zuidelijke richting vergroot, maar aan de oostzijde verkleind, ten gunste van de robuustheid / breedte van de groene afronding;
- het noordelijke deel van het bedrijventerrein is richting het noorden opgeschoven, aan de westzijde is het bedrijventerrein uitgebreid met de groenstrook op Groote Wetering I en aan de oost- en zuidzijde verkleind, ook hier ten gunste van de robuustheid / breedte van de groene afronding en waterpartij;
- op een deel van het bedrijventerrein worden bedrijven tot en met categorie 4.1 toegestaan;
- de Grote of Zuidzijderwetering is bestemd voor 'Water';
- er is een dubbelbestemming opgenomen voor Waarde - Archeologie II.

Vervolgtraject

Dit bestemmingsplan bevat nog geen beeldkwaliteitparagraaf. Wel is in de planontwikkeling zoals omschreven in dit hoofdstuk nadrukkelijk aandacht besteed aan:

- de kernkwaliteiten;
- de belangrijkste kwaliteiten van de landschapstypen en de aardkundige waarden;
- de belangrijkste kwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap;
- de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- de ordeningsprincipes en de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

De gemeente vindt het belangrijk dat de beoogde beeldkwaliteit ook gewaarborgd wordt. Om dit te bereiken zal in 2012 gestart worden met het opstellen van een masterplan voor Groote Wetering II. Onderdeel van dit masterplan is een stedenbouwkundig plan voor het gebied en een beeldkwaliteitplan voor met name de randen van het gebied en welstandnormen.

In dit hoofdstuk worden ruimtelijke randvoorwaarden en belemmeringen beschreven die voortkomen uit het gevoerde onderzoek waaronder milieuaspecten. Achtereenvolgend komen de volgende thema's aan bod: flora en fauna, geluid, zonering bedrijventerreinen, luchtkwaliteit, bodem, water, geur, externe veiligheid, explosieven, archeologie. In dit hoofdstuk is nog uitgegaan van de realisering van woongebied Weideveld.

5.1

Flora en fauna⁶

In het kader van de Flora- en faunawet is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door intensieve graslanden en infrastructuur, waaronder de snelweg A12. Gezien de aard van de ingrepen en gelet op de afstand tot het meest nabijge Natura-2000 gebied kunnen significante negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met het streekplan Zuid-Holland Oost 2003. Op beide punten is het aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, om deze visie te bevestigen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nadere inventarisatie;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;
- ontheffingen.

⁶ BugelHajema, Advies natuurwaarden Bodegraven-Oost, 11 juni 2009

Nadere inventarisatie

Van alle soorten is voldoende beeld verkregen op basis van het veldbezoek en de overige gegevens. Nader onderzoek is niet nodig.

Niet bedreigde soorten

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

- vleermuizen;
- reptielen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelde soorten.

Bescherming vogels

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Er zijn in, of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. In het plangebied broeden meerdere vrij algemeen voorkomende soorten weide- en watervogels en een enkele rode lijstsoort. In dit plangebied kan men ervan uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.

In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

Vrijgestelde soorten

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen vaatplanten, amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel C. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor artikel 8 of de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol en veldmuis.

Tabel C. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Gewone dotterbloem	<i>Caltha palustris ssp. pal</i>
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>
Haas	<i>Lepus europaeus</i>
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bastaardkikker	<i>Rana klepton esculenta</i>
Meerkikker	<i>Rana ridibunda</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

Voor het verstoren van de tabel 2-soort kleine modderkruiper zal een ontheffing moeten worden aangevraagd. Aangezien deze soort algemeen voorkomt in het plangebied en de omgeving en er voldoende leefbiotoop overblijft, is het aannemelijk dat met de juiste mitigerende maatregelen de ontheffing kan worden verkregen. Hierbij kan worden gedacht aan het dempen van de sloten in de periode van 15 juli tot 1 november wanneer het broedseizoen van vogels en de paaiperiode van vissen reeds is afgelopen. Daarnaast dient bij het dempen van een watergang het water één richting uitgedreven te worden naar de naastliggende sloot, zodat de aanwezige vissen en amfibieën kunnen ontsnappen.

ONTHEFFINGEN

Vleermuizen

Bij de bouw van de nieuwe woningen kan worden gedacht aan 'vleermuisvriendelijke' bouw, bijvoorbeeld met een toegankelijke (dubbele) spouw of ruimte onder het dak, vleermuispannen, -stenen of -kasten of inrichting van een winterverblijf voor vleermuizen (bijvoorbeeld een bunker).

AANBEVELINGEN

5.2

Geluid⁷

5.2.1

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

⁷ Milieudienst Midden-Holland, 200900416.1 Milieukundig advies Weideveld II en Grootte Wetering II, 8 juli 2009

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan hoog niveau van 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 (art.74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het *Besluit geluidhinder* regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- buitenterreinen (bij gezondheidsgebouwen anders dan ziekenhuizen);
- woonwagendstandplaatsen.

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de geplande 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 (bv. geluidarm asfalt) of maatregelen in overdrachtssfeer (bv. geluidwal) 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.

Onderzoek

Voor de relevante wegen is per weg berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï op het onderzoeksgebied is. Bepaald is de bijdrage van de A12, Broekveldseweg, wijkontsluitingsweg (2), en de Portugal - Spanjeweg (bedrijventerrein Grote Wetering I).

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van deze zone is afhankelijk van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom. In deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. De gehanteerde verkeersintensiteiten en verdeling over het etmaal zijn ontleend aan gegevens uit de VMK 2020, met uitzondering van de A12. Voor deze weg is gebruikgemaakt van gegevens van Rijkswaterstaat Zuid Holland voor het wegvak A12 Nieuwerbrug - Bodegraven/ N11.

Conclusie en advies

Uit het onderzoek wordt duidelijk dat de mate van het wegverkeerslawaai in het toekomstige woongebied niet van invloed is op een stedenbouwkundige ontwikkeling van woningen. Het gebied ligt voornamelijk in de zone (< 45 dB) met uitzondering van de noordelijke en zuidelijke ontsluitingsweg. Afhankelijk van het punt tot waar deze wegen, met een 50 km/uur regime, worden doorgetrokken dient in het kader van de uitwerking van het plan nader onderzoek plaats te vinden.

Bijdrage A12

Hoewel het plangebied formeel buiten de wettelijke onderzoekszone van de A12 van 600 m ligt is de bijdrage van deze hoofdverkeersweg weergegeven. De werkelijk optredende geluidsbelasting in het gebied bedraagt ca. 53 dB en zal afnemen al naar gelang de bebouwingsdichtheid toeneemt.

De voorliggende onderzoeksresultaten zijn globaal van karakter en zijn een eerste aanzet in de zoektocht naar kansen en belemmeringen bij de ontwikkeling van dit gebied. Gesteld kan worden dat de geluidsaspecten van het wegverkeerslawaai een ondergeschikte rol spelen bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan.

5.2.2

Spoorwegverkeerslawaai

Wettelijk kader

Spoorwegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan hoog niveau van spoorwegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De *Wet geluidhinder* (Wgh) en het *Besluit geluidhinder* verplichten ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs spoorwegen (art. 1 Wgh en art 1.3 Bgh). Tevens stelt de Wgh regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Bij realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Indien bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de geplande 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 (bv. aangepast materieel) of maatregelen in overdrachtssfeer (bv. geluidwal) 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.

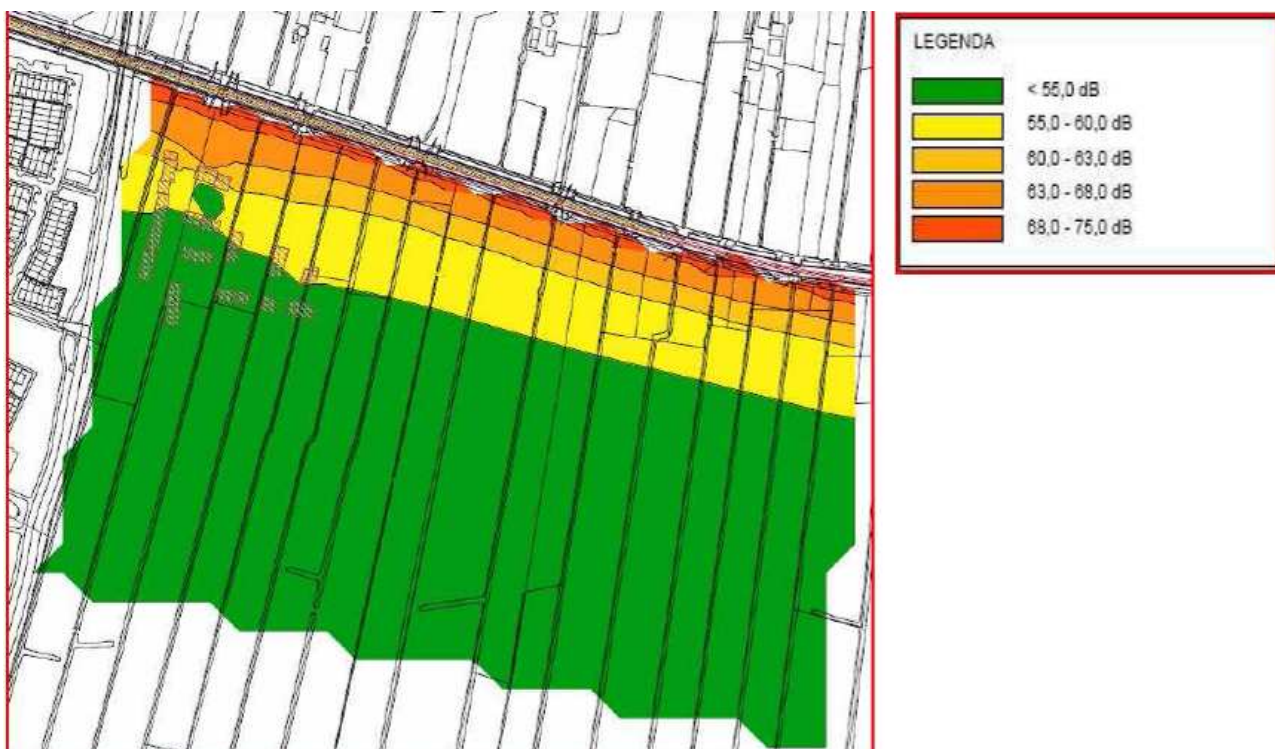
Doel van het akoestisch onderzoek is om door middel van contouren het akoestisch ruimtebeslag te bepalen ten gevolge van de spoorlijn Woerden - Bodegraven. Voor bovenstaand spoorwegtraject is berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. De rekenresultaten zijn weergegeven middels contouren. De zone van de spoorlijn (traject 520) ter hoogte van het plangebied bedraagt 300 m. Het plangebied valt binnen deze zone. De berekeningen zijn uitgevoerd met Geonose versie 5.43. De gevolgde rekenmethode voor het bepalen van de geluidsbelasting is conform de Standaard Rekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- Aswin 2008 met peiljaar 2006;
- Digitale ondergrond van de gemeente Bodegraven;
- Digitale ondergrond van het bouwplan Weideveld.

Ter voorbereiding op de productieplafonds is gerekend met een toename van 1.5 dB van het spoorverkeer. De geluidscontouren zijn berekend op een hoogte van 5 m. In het rekenmodel is voor de bodem een bodemfactor van 0,5 aangehouden. Onder de spoorbaan is een hard bodemgebied (0,2) gemodelleerd. De berekeningen voor de contouren zijn uitgevoerd zonder afscherpende bebouwing.

Rekenresultaten



In bovenstaande figuur zijn de berekende geluidscontouren weergegeven ten gevolge van de spoorlijn Woerden - Bodegraven.

Buiten de 55 dB contour is bouwen zonder meer mogelijk. Binnen 55 dB contour dient op basis van aanvullend detailonderzoek berekend te worden of woningen een hogere geluidsbelasting dan 55 dB ontvangen. Indien woningen binnen de 60 dB contour worden gerealiseerd dient nader onderzocht te worden of voldaan wordt aan het gemeentelijk geluidsbeleid. De maximale grenswaarde voor woningen is 68 dB. Met name de motivering speelt daarbij een belangrijke rol.

5.3

Zonering bedrijventerrein⁸

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 brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft

⁸ Milieudienst Midden-Holland, 200900416.1 Milieukundig advies Weideveld II en Grootte Wetering II, 8 juli 2009

richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven*
In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en bijbehorende AMvB's. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van *Bedrijven en Milieuzonering*.
- *Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies*
In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal ten minste een afstand van bv. 10 m (cat. 1), 30 m (cat. 2), 50 m (cat. 3.1) en 200 m (cat. 4.1) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. In elk geval dient ten minste aan de Wet milieubeheer te worden voldaan.
- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen*
In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal ten minste een afstand van bv. 10 m (cat. 1), 30 m (cat. 2), 50 m (cat. 3.1) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd.

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* 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 bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

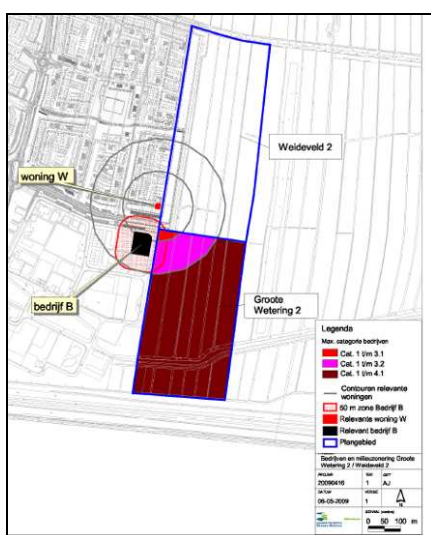
Onderzoek

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bestaande bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande ontwikkeling in het plangebied. Voor deze bedrijven zijn voor zover mogelijk de milieuzones bepaald op basis van de VNG-publicatie en gegevens uit milieuvergunningen en AMvB's. Verder zijn de mogelijkheden uitgewerkt voor een maximale invulling van aan de ene kant de woonwijk en aan de andere kant het bedrijventerrein.

Uit het document “Bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone - Rijnstreek 2008-2020” van ECORYS wordt gesteld dat het bedrijventerrein Grootte Wetering II een gemengde invulling krijgt met maximaal milieucategorie 3. In dit onderzoek is voor wat betreft de milieuzonering van het bedrijventerrein tot milieucategorie 4.1 onderzocht.

Resultaten

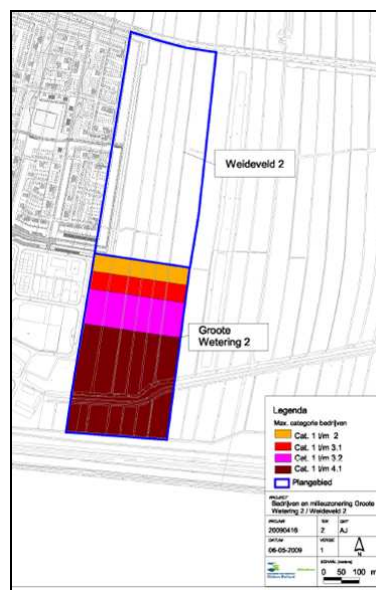
Uit inventarisatie is gebleken dat het afvalbrenngstation relevant kan zijn voor de geplande woningen in het plangebied Weideveld II. Tevens is een enkele woning mogelijk relevant voor bedrijventerrein Grootte Wetering II. Buiten het bestaande bedrijventerrein Grootte Wetering I zijn er geen (agrarische) bedrijven die een belemmering kunnen vormen voor de woningbouw in Weideveld II. Om een keuze te kunnen maken in hoeverre lichte en (middel-)zware bedrijven kunnen worden toegestaan op het te ontwikkelen bedrijventerrein zijn een drietal figuren hieronder opgenomen. In deze figuren is de relatie weergegeven tussen de mogelijke woningbouw in Weideveld II en de invulling van het bedrijventerrein Grootte Wetering II.



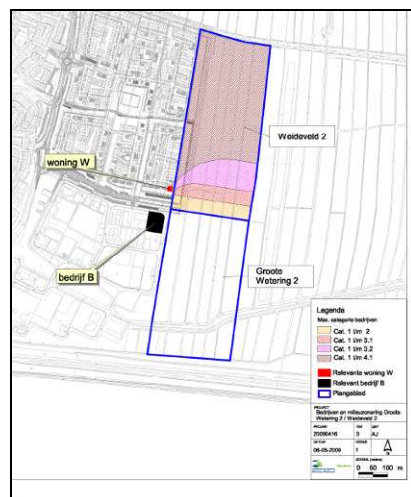
In bovenstaande figuur wordt maximale mogelijke invulling van de woonwijk en het bedrijventerrein weergegeven, waarbij enkel rekening wordt gehouden met de bestaande situatie. Het afvalbrenngstation (in bovenstaande figuur aangegeven als bedrijf B) valt in de milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 m. De relevante woning is aangeduid met woning W.

Tevens kan worden opgemaakt dat het afvalbrenngstation geen invloed heeft op de geplande woonwijk Weideveld II. De 50-meter contour loopt over een zeer klein deel van het plangebied. Tevens zijn er naar aanleiding van onder andere het Milieukundig Onderzoek naar Weideveld I (kenmerk: 304002.10) geluidwederende voorzieningen ter plaatse van het afvalbrenngstation aangebracht. In bovenstaande figuur zijn om de woning W twee contouren getekend, waarmee inzichtelijk is gemaakt welke milieucategorie bedrijven mogelijk zijn in het plangebied van het bedrijventerrein Grootte Wetering II. Uit deze figuur kan worden opgemaakt dat bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 op het te

ontwikkelen bedrijventerrein kunnen worden toegestaan, indien dezelfde buffer wordt aangehouden als tussen Weideveld I en Grote Wetering I.



In bovenstaande figuur zijn zones in het plangebied van het bedrijventerrein aangegeven, waar de hoogste milieucategorie is toegestaan. Uitgangspunt hierbij is een optimale invulling van het plangebied van de woonwijk Weideveld II.



In bovenstaande figuur is aangegeven welk deel van het plangebied van de woonwijk Weideveld niet bebouwd kan worden, wanneer rekening wordt gehouden met de maximale invulling van het bedrijventerrein. Hieruit kan ondermeer worden opgemaakt dat wanneer bedrijven met milieucategorie 4.1 zullen worden toegestaan, circa een derde deel van Weideveld II niet kan worden ontwikkeld voor woningbouw.

Conclusie

Er zijn bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Grote Wetering I en daarbuiten die zullen worden beperkt door de ontwikkelingen in Bodegraven Oost. Bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 kunnen op het te ontwikkelen bedrijventerrein worden toegestaan.

Bedrijven met de milieucategorieën 3 en 4.1 dienen zoveel mogelijk naar het zuiden (richting de Rijksweg A12) te worden geprojecteerd.

5.4

Luchtkwaliteit⁹

De kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm, luchtkwaliteitseisen). De normen zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn luchtkwaliteit.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de berekende jaargemiddelde immissieconcentraties NO₂ en PM₁₀ voldoen aan de grenswaarden, zowel langs de Broekveldselaan als op het te bebouwen terrein langs de Rijksweg A12. De grenswaarde 24-uursgemiddelde voor PM₁₀ wordt maximaal 15 keer per jaar overschreden, waarmee voldaan wordt aan de grenswaarde van 35-maal overschrijdingen. Als gevolg van het plan nemen de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ respectievelijk met maximaal 0,6 en 0,2 mg/m³ toe. Het berekende aantal overschrijdingsdagen voor PM₁₀ neemt als gevolg van het plan niet toe. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter hoogte van het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. De luchtkwaliteit verslechterd niet 'in betekenende mate' door uitvoering van dit project. Aldus wordt de realisatie van het bouwplan conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

5.5

Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemmings)wijziging. Een dergelijk onderzoek is eveneens vereist in het kader van de Woningwet en de Wet milieubeheer.

In opdracht van de gemeente Bodegraven zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd¹⁰. Hiermee is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie voldoende vastgelegd.

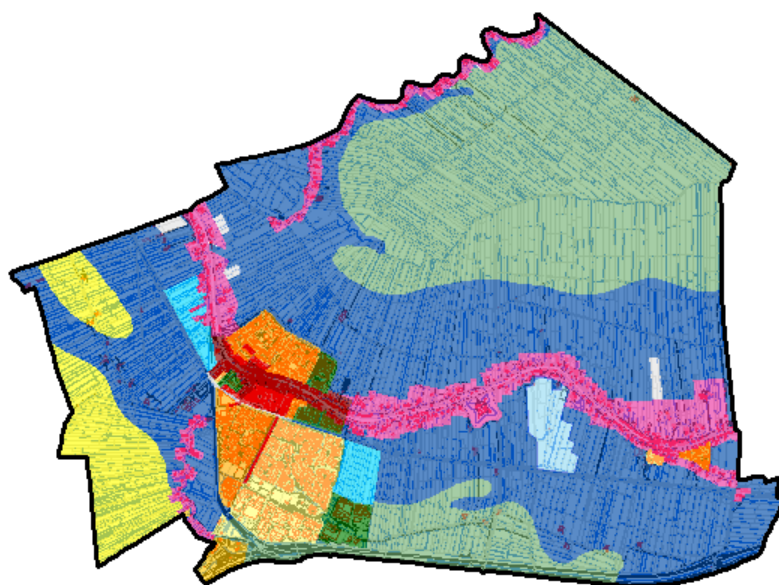
⁹ Milieudienst Midden-Holland, 200900416.1 Milieukundig advies Weideveld II en Grote Wetering II, 8 juli 2009

¹⁰ Uitgevoerde bodemonderzoeken

- . Geofox-Lexmond: Historisch vooronderzoek; Weideveld 2 en Grote Wetering 2 te Bodegraven; Geofox-Lexmond; projectnummer 20090644/EBOE; mei 2009
- . Geofox-Lexmond: Oriënterend bodemonderzoek; Weideveld 2 en Grote Wetering 2 te Bodegraven; kenmerk: 20091296_a1RAP; 23 september 2009

Tijdens de bodemonderzoeken is vastgesteld dat in het gebied enkele gedempte sloten aanwezig zijn. Ook zijn er in het plangebied diverse dammen aanwezig.

Twee dammen in het gebied (dammen 2 en 16) dienen in het vervolgtraject te worden ontgraven en het vrijkomend materiaal dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker in verband met de aangetoonde concentraties asbest in het puin en materiaal. In verband met eventuele bouwwerkzaamheden zullen de overige dammen met puinverhardingen en stortmateriaal ontgraven worden. Een hergebruiksonderzoek dient t.z.t. te worden uitgevoerd om te beoordelen of het materiaal op de locatie zelf kan worden hergebruikt.



■ Zone 1: voor 1900	■ Zone 5: 1990-2002	■ LG1 ⓘ
■ Zone 2: 1900-1940	■ Zone 6: na 2002	■ LG3 ⓘ
■ Zone 3: 1940-1970	■ Zone 7: lintbebouwing	■ LG5 ⓘ
■ Zone 4: 1970-1990	■ Niet gezoneerd	■ LGC ⓘ

Bodemkwaliteitszoning Bodegraven ([Bron: Kadaster/GBKN](#))

Grondverzet

De gemeente Bodegraven beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en over bijbehorend grondstromenbeleid. Het plangebied ligt in de landelijk-gebiedzones LG1 (bovengrond: NOveenweidegebied; ondergrond: Hollandveen) en LG3 (Oude Rijnsysteem).

Grond uit deze zone kan, indien afkomstig van een onverdachte locatie, als volgt worden hergebruikt.

. Geofox-Lexmond, Indicatief en nader bodemonderzoek en verkennend asbest (bodem)onderzoek Weideveld 2 en Groote Wetering 2 te Bodegraven, 20091747_a2RAP, 2 maart 2010

Grond uit zone LG1

De bovengrond uit deze zone kan, indien afkomstig van een onverdachte locatie, vrij worden hergebruikt in de bovengrond van de zones LG1, LG3, LG5 (subzone toemaakdekken), LGC (subzone toemaakdekken) en in het stedelijk gebied van de gemeente Bodegraven. De ondergrond uit deze zone kan, indien afkomstig van een onverdachte locatie, vrij worden hergebruikt binnen het landelijk gebied en het stedelijk gebied van de gemeente Bodegraven.

Grond uit zone LG3

Grond uit deze zone dient voor hergebruik te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. De grond hoeft alleen te worden geanalyseerd op de kritische parameters (lood, koper, zink). Grondverzet dient altijd te worden gemeld bij de Milieudienst. De Milieudienst kan dan tevens als grondstromenmakelaar optreden, zodat grondverzet zo (kosten)efficiënt mogelijk kan plaatsvinden.

Conclusie

De bodemkwaliteit in het gebied vormt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik van de locatie.

5.6

Water

Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR). De rioleringsstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Bodegraven. De provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor het grondwaterbeheer. Voor de verplichte watertoets is overleg gevoerd met de HvR. De opmerking die HvR gemaakt heeft in het vooroverleg zijn in dit ontwerpbestemmingsplan verwerkt. HvR geeft dit bestemmingsplan daarom een positief wateradvies.

Beleidskader

Rijksbeleid

De hoofddoelstelling binnen de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1998) is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor

het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem. Het rijk heeft met het kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21e eeuw, (WB21, 2000) het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is om de wateropgave te reserveren. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde / kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) is een overeenkomst tussen het Rijk, de Provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder meer de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Een en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Gemeentelijk beleid

De gemeente Bodegraven ligt in het beheersgebied van twee waterschappen namelijk het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR) en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). De samenwerking tussen deze instanties bleef tot nu toe beperkt tussen de gemeente en het betreffende hoogheemraadschap. Een gezamenlijke visie en gezamenlijke doelstellingen ontbraken tot op heden. Om die reden is het gemeentelijk waterplan 2007-2011 opgesteld.

Afspraken op nationaal niveau in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en op Europees niveau in de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn geïntegreerd in het plan. Volgens het NBW moet het watersysteem in 2015 op orde moet zijn, dat wil zeggen, wateroverlast is beperkt tot een geaccepteerd niveau. De KRW bevat afspraken over het bereiken van een goede (grond)waterkwaliteit uiterlijk in 2027.

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.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Oppervlaktewater

De locaties Weideveld II en Groote Wetering II zijn gelegen in de Zuidzijderpolder. Het overtollige water in dit gebied wordt in oostelijke richting afgevoerd en wordt via het gemaal aan het Oosteinde van de Grote- of Zuidzijderwetering uitgeslagen op de Enkele Wiericke. De Enkele Wiericke behoort tot de boezem van de Oude Rijn. Vanuit de Oude Rijn kan water op verschillende plaatsen worden ingelaten. Het peil van dit gebied is -2,10 m NAP.

Grondwater

De grondwaterstanden in de gemeente Bodegraven variëren plaatselijk sterk, waarschijnlijk door de aanwezigheid van relatief ondiep gelegen zandruggen in de bodem. In Bodegraven komen af en toe plaatselijk problemen voor met water in kruipruimten.

De drooglegging bedraagt in het algemeen ca. 60 cm. Deze drooglegging is het optimum tussen het landgebruik (weide) en het tegengaan van veenoxidatie. De locaties liggen in een infiltratiegebied, maar de infiltratiecapaciteit is gering (maximaal 0,5 mm/dag).

Toekomstige situatie

Water heeft in waterhuishoudkundig opzicht een belangrijke functie in het plangebied. Op dit moment wordt daar door Grontmij nader onderzoek naar gedaan, in relatie tot het bouwrijpmaken. Ten behoeve van de nieuwe invullingen met woon- en werkgebieden zal een ophoging plaats moeten hebben. Daarbij wordt, in aansluiting op Weideveld I, één peilniveau gerealiseerd in het plangebied. In het advies van Grontmij (februari 2010) komt dat nader aan de orde.

Daarnaast is water ruimtelijk bepalend, in de vorm van de kenmerkende sloten in het gebied. Het dempen van sloten is slechts toegestaan als dit voor 100 procent wordt gecompenseerd. Daarnaast zal de beoogde nieuwe invulling vragen om extra wateroppervlak: de toename van verharding dient gecompenseerd te worden door voldoende open water te realiseren. Volgens het Hoogheemraadschap van Rijnland is voor de aanleg van het woonstedelijke deel totaal 12% wateroppervlak nodig. Voor het stedelijke deel van het plangebied

dient het wateroppervlak te worden vergroot tot 19% van de bruto oppervlakte van het plangebied.

Gestreefd wordt naar één robuust watersysteem dat wisselingen in het waterpeil kan opvangen.

Water biedt ook uitstekende kansen voor een aantrekkelijk woonklimaat en vestigingsklimaat voor bedrijven. Ook op het gebied van recreatie biedt dat mogelijkheden, maar Bodegraven wenst zich niet uitdrukkelijk als watergemeente te profileren. Bodegraven erkent de recreatieve betekenis van de nabijgelegen Reeuwijksche Plassen en Nieuwkoopse Plassen.

5.7

Externe veiligheid¹¹

Wettelijk kader

Gevaarlijke stoffen leveren mogelijk risico's op voor de omgeving. Middels het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) en de *Circulaires Buisleidingen 1984 en 1991* worden beperkingen aan deze risico's verbonden. Deze regelgeving heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water en door buisleidingen en op de productie, opslag en behandeling van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Middels de regelgeving worden (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) beschermd.

Normstelling

De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn als volgt:

- *Plaatsgebonden Risico (PR)*
Het PR richt zich op een te realiseren basisveiligheid voor burgers. Binnen de PR 10-6-contour zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.
- *Groepsrisico (GR)*
De hoogte van het groepsrisico geeft de mate van de maatschappelijke ontwrichting weer als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied GR mogen (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk worden gemaakt, maar voor iedere toename van het GR geldt een bestuurlijke verantwoordingsplicht. Naarmate de toename van de absolute waarde van het GR groter wordt, zal de verantwoording ook moeten toenemen. Het onderzoeksgebied voor het GR strekt zich voor (spoor)wegen in principe uit tot 200 m vanaf de risicobron. Voor andere bronnen gelden andere afstanden.

¹¹ Milieukundig advies Weideveld II en Groote Wetering II; Milieudienst Midden-Holland productnummer 200900416; 8 juli 2009

Advies externe veiligheid Weideveld II/Groote Wetering II; Milieudienst Midden-Holland; 30 oktober 2009; update hoofdstuk externe veiligheid uit milieukundig advies.

Verantwoording groepsrisico

Bij het opstellen van een verantwoording groepsrisico dienen de volgende aspecten te worden beoordeeld en gemotiveerd:

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;
- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van een ramp te beperken;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Ook moet de (regionale) brandweer in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Basisnet

Op dit moment kan het transport van gevaarlijke stoffen over (snel)wegen, water en spoor nog ongeremd groeien met alle gevolgen van dien voor bestaande of geplande ruimtelijke ontwikkelingen langs deze transportassen. Het Basisnet moet hier een einde aan maken en duidelijkheid scheppen over het maximale risico vanwege het transport op de omgeving.

Basisnet Weg

Het Voorstel Basisnet weg van 22 januari 2009 introduceert:

- *Veiligheidszone*
Binnen deze zone zijn geen nieuwe kwetsbare objecten, en in principe geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Voor alle snelwegen in Nederland is per traject aangegeven of een veiligheidszone van toepassing is en hoe groot deze zone is.
- *Plasbrandaandachtsgebied (PAG)*
Dit betreft een zone (30 m vanaf de rand van de weg) waarbinnen de effecten van zogeheten plasbranden (brandbare vloeistoffen (bijv. benzine) die na een incident vrijkomen en ontvlammen) relatief groot zijn. Voor nieuwe kwetsbare objecten binnen deze zone geldt dat in de verantwoordingsplicht extra rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Niet voor alle snelwegen geldt een plasbrandaandachtsgebied.
- *Groepsrisico*
Bij bouwplannen binnen 200 m van de weg moet de gemeente het groepsrisico toetsen en de verantwoordingsplicht doorlopen.

Onderzoek

Onderzocht is of in (de omgeving van) het plangebied EV-relevante situaties worden aangetroffen. Er is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor, over het binnenwater en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevante bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

Resultaten

Transport over de weg

Ten noorden van het plangebied is de N458 gelegen. 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. Ten zuiden van het plangebied is de A12 gelegen, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het plangebied is op ongeveer 30 m van de A12 gelegen. Voorgaand zijn de verschillende zones aangegeven die in het "Voorstel Basisnet weg" zijn geïntroduceerd. Hieronder wordt op deze zones ingegaan.

Veiligheidszone

Deze zone is voor dit trajectgedeelte van de A12 op 28 meter van het midden van de rijbaan gelegen. Deze contour overlapt niet met het plangebied en levert dus geen beperkingen op voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Voor dit trajectgedeelte van de A12 geldt dat er een PAG van toepassing is. Het plangebied overlapt minimaal met het PAG. Ontwikkelingen (kwetsbare objecten) binnen deze zone zijn alleen toegestaan nadat er een verantwoording heeft plaats gevonden met betrekking tot de effecten van een plasbrand.

Groepsrisico

Het huidige groepsrisico is berekend en is lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Door de ontwikkelingen in het plangebied nabij de A12 zullen meer personen zich in het gebied bevinden en zal het groepsrisico toenemen (kans op een ongeval waarbij 10 of meer dodelijke slachtoffers vallen neemt toe). Deze toename van het groepsrisico moet berekend en verantwoord worden.

Transport over het spoor

Ten noorden van het plangebied is het spoor Alphen a/d Rijn - Utrecht gelegen. Over dit spoor 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 spoor.

Transport over het water

Te 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 per buisleiding

In en nabij het plangebied zijn verschillende buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreffen hogedruk aardgasleidingen, welke beperkingen hebben voor de ruimtelijke ordening.

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringenstrook	Minimale bebouwingsafstand Cat. 1	PR 10-6	Invloedsgebied GR
A 515	36	66	5	35	0	430
W 501-10	6	40	4	4	0	70

Tabel: Hogedruk aardgasleidingen

Vigerende wetgeving is de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” uit 1984. Deze circulaire is sterk verouderd en zal vervangen worden door het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB). In dit besluit zal zoveel mogelijk worden aangesloten op de risiconormering zoals in het BEVI is vastgelegd (plaatsgebonden risico en groepsrisico). Zolang de nieuwe wetgeving nog niet van kracht is zal zowel aan de circulaire als het plaatsgebonden risico en groepsrisico getoetst moeten worden. De minimale bebouwingsafstand is afkomstig uit de circulaire, het plaatsgebonden risico en groepsrisico worden (vooralsnog) berekend door de Gasunie. Het PR is al berekend door de Gasunie en is 0 m. Wel dient altijd de belemmeringenstrook te worden vrijgehouden in verband met onderhoudswerkzaamheden aan de leiding. Voor deze leidingen is dat 5 en 4 m. Het groepsrisico is nog niet berekend ter hoogte van de plangebieden.

Toetsing aan de circulaire 1984

Voor beide leidingen geldt dat er ter hoogte van het plangebied in de huidige situatie wordt voldaan aan de minimale bebouwingsafstanden zoals in bovenstaande tabel zijn weergegeven. In de huidige situatie is er geen bebouwing nabij de leidingen. Zolang de circulaire nog van kracht is zal bij de invulling van het plangebied rekening gehouden moeten worden met de bebouwingsafstanden uit de circulaire.

Toetsing toekomstig BEVB

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico voor de betreffende leidingen is 0 m en vormt geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico voor de aardgasleiding in de huidige situatie (dus zonder het plan ‘Bodegraven Oost’) is reeds berekend in het kader van het bestemmingsplan ‘Kern Bodegraven’. Ter hoogte van het plangebied is het groepsrisico voor de huidige situatie lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Het groepsrisico in de toekomstige situatie (na realisatie bestemmingsplan ‘Bodegraven Oost’) is berekend door de Milieudienst Midden-Holland door middel van het rekenprogramma ‘Carola’. Wat betreft de aanwezigheid van perso-

nen is voor het meest zuidelijke bestemmingsvlak "Bedrijven" uitgegaan van 100 personen en voor het noordelijk gelegen bestemmingsvlak 'Bedrijven' is uitgegaan van 400 personen. Deze personendichtheden zijn gebaseerd op de kentallen voor bedrijventerreinen (60 pers/ha; voor het type industriegebied).

Het resultaat van deze berekening is dat het groepsrisico voor die nieuwe situatie ver onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde is gelegen (zie bijlage 2).

Inrichtingen

In of nabij het plangebied zijn geen externe veiligheid relevante inrichtingen gelegen die een beperking opleveren voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Een verantwoording groepsrisico is opgesteld¹². Ter beperking van het groepsrisico worden de volgende maatregelen genomen:

Eisen aan nieuw te vestigen Bevi-inrichtingen

Bij de vestiging van inrichtingen die vallen onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is het niet toegestaan dat de plaatgebonden risicocontour 10-6 over aangrenzende percelen valt. Uitzondering hierop zijn percelen met bestemming Verkeer/ Groen en/of Water.

Eisen bereikbaarheid

Bereikbaarheid zal voor het gehele plangebied worden uitgevoerd conform de eisen uit de "Praktijkrichtlijn bereikbaarheid" van de regionale brandweer Hollands-Midden d.d. juli 2007.

Voor het zuidelijke bestemmingsvlak geldt dat de ontsluitingen zodanig gekozen moeten worden dat de hulpdiensten deze bestemming goed kunnen bereiken en ook weer kunnen verlaten zonder dat er een opstopping ontstaat. De nadere uitwerking van de plannen zal in nauw overleg met de brandweer plaatsvinden.

Gebouwinrichting (gebouw in zuidelijk bestemmingsvlak)

- Bij het ontwerp van de bebouwing, worden de toegangen en centrale in- en uitgang aan de noordzijde, dus van de risicobronnen af gesitueerd. Ook het trappenhuis wordt aan de noordzijde van de bebouwing gesitueerd.
- Om indringing van een toxisch gas tegen te gaan wordt de bebouwing voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, die met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld. Daarnaast wordt de mogelijkheid onderzocht om de mechanische ventilatie op afstand uit te schakelen.

¹² Verantwoording groepsrisico, bestemmingsplan Bodegraven-Oost gemeente Bodegraven, 20-10-2010

- Onderzoek bouwkundige maatregelen voor de gevel aan de zuidzijde. Hierbij zal de “Catalogus bouwkundige maatregelen externe veiligheid”, IPO 10/gemeente Helmond, nov. 2009 worden gebruikt.

Om de belangrijkste maatregelen ten aanzien van bereikbaarheid en gebouw-inrichting te borgen worden de volgende nadere eisen in het bestemmingsplan opgenomen ten aanzien van het zuidelijk bestemmingsvlak ‘Bedrijven’:

- Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, en de bereikbaarheid voor de brandweer, voor zover dit niet elders in dit plan is vastgelegd, nadere eisen stellen aan:
 - a. ontsluiting;
 - b. vluchtmogelijkheden en de inrichting van het terrein/openbare ruimte;
- Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

Eisen bluswatervoorzieningen

Binnen het gehele plangebied moeten voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn (brandkranen). De bluswatervoorzieningen moet voldoen aan de “praktijkrichtlijn bereikbaarheid” van de regionale brandweer Hollands-Midden d.d. juli 2007. Bij het uitwerken van het zuidelijk bestemmingsvlak wordt in overleg met de brandweer de opstelplaatsen van de voertuigen bepaald, zodat gebruik kan worden gemaakt van het oppervlaktewater. Onderzocht wordt of het extra oppervlaktewater ook zodanig kan worden aangelegd dat het voor de bestrijding van een incident op de A12 kan worden gebruikt.

Aanvullende eisen vestiging zeer kwetsbare groepen

Om te voorkomen dat ‘zeer kwetsbare groepen’ zich vestigen binnen het zuidelijk bestemmingsvlak ‘Bedrijven’ is de vestiging van zeer kwetsbare groepen binnen deze bestemming niet zonder meer mogelijk. Er zal dus eerst aan de voorwaarden voldaan moeten worden voordat afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is en een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Bodegraven heeft kennis genomen van de inhoud van de rapportage ‘Verantwoording groepsrisico’ en achten de toename van het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

5.8

Explosieven

Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek¹³ kan geconcludeerd worden dat het niet te verwachten is dat er explosieven in het gebied aanwezig zijn en is de locatie niet verdacht. Er is geen aanleiding om een veldonderzoek uit te voeren.

5.9

Archeologie¹⁴

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) is er de verplichting om bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

De Oude Rijn was ooit de noordelijke grens van het Romeinse Rijk. Vele archeologische vondsten in de omgeving, bijvoorbeeld de schepen in Woerden, de Romeinse helm nabij de Wierickerschans of het castellum/wachtpost in Bodegraven getuigen van de Romeinse aanwezigheid in het gebied langs de Oude Rijn. De Limesweg heeft zeer waarschijnlijk ten noorden van het plangebied gelopen.

In opdracht van de gemeente Bodegraven heeft RAAP archeologisch Adviesbureau een bureau- en inventariserend veldonderzoek en een aanvullend onderzoek uitgevoerd (voetnoot archeologische onderzoeken). Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij toekomstige bodemingrepen mogelijk archeologische waarden zullen worden verstoord. In het plangebied ligt een archeologische vindplaats. Het betreft hier een laag met houtskoolspikkels direct onder een laklaag. Deze laag bevat ook zeer fijne (< 1 mm) oranje spikkels. Er kon niet worden vastgesteld of het daarbij om puin of aardewerk ging.

Een tweede archeologische vindplaats (vermeld in het bureau- en inventariserend onderzoek) ligt buiten het plangebied.

Binnen het plangebied bevinden zich ook twee primarieme crevassegeulen: aan de noord- en aan de zuidkant. Tijdens het inventariserend onderzoek zijn op deze lokaties laklagen aangetroffen, die overigens geen archeologische indicatoren bevatten. De laklagen gaven echter wel aan dat sprake was van een periode van stilstand in de sedimentatie, waarin menselijke bewoning mogelijk was. Op basis van deze resultaten is er een vervolgonderzoek uitgevoerd om de bewoonbaarheid van de crevasseafzettingen vast te stellen. Er is daarom een aanvullend karterend booronderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn

¹³ Saricon, Safety & Risk consultancy, Historisch onderzoek woningbouwlocatie Zuiderzijderpolder, 7 juli 2003

¹⁴ 1. Plangebied Weideveld II en Groote Wetering II; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek; RAAP-rapport 1938; 11 september 2009
2. Plangebied Weideveld II en Groote Wetering II; aanvullend archeologisch onderzoek; in voorbereiding; 2010

dwars op de aangetroffen crevasse geul raaien boringen gezet, waarbij de onderlinge afstand tussen de boringen 10 m bedroeg. Tijdens dit onderzoek is gebleken dat het crevasse systeem dieper ligt dan op basis van het eerder uitgevoerde karterend booronderzoek was geconstateerd. Daarmee verandert ook de ouderdom van de crevasse en daarmee ook het soort vindplaatsen die op dit soort oeverafzettingen verwacht worden. De crevasse zit op ongeveer twee meter onder het maaiveld en is te dateren in de Steentijd. Bij bewoning kan men denken aan plekken (kamp) van de jager-verzamelaar die een omvang hebben van zo'n 5 m bij 5 m. Deze locaties zijn vrijwel niet op te sporen. Gelet op de diepte van de crevasse, de diepte en omvang van de bodemingrepen, de kostbare vervolgonderzoeken, de gedeeltelijke ophoging van het gebied en het moeilijk opsporen van bewoning is besloten om geen vervolgonderzoek in te stellen. De kosten wegen in voornoemd geval niet op tegen de baten.

Een uitzondering wordt gemaakt van grotere bodemingrepen. Voor grondwerkzaamheden dieper dan 1,5 m -Mv en groter dan 1.000 m² zal in een deel van Bodegraven Oost aanvullend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit zal plaats vinden in de vorm van een archeologische begeleiding conform het protocol opgraven uit de KNA versie 3.1. Archeologisch begeleiding houdt in dat tijdens of direct voorafgaand aan de grondwerkzaamheden archeologische waarnemen worden verricht.

Juridische vertaling



Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het bestemmingsplan Bodegraven-Oost van de gemeente Bodegraven voldoet aan de vereisten die de wet aan het bestemmingsplan stelt. Ook voldoet het bestemmingsplan aan de eisen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan de regels uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008).

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft verscheidene gevolgen voor het bestemmingsplan. Een voorbeeld is dat de naamvoering van de ontheffing is gewijzigd in 'afwijken bij een omgevingsvergunning'. Het bestemmingsplan Bodegraven-Oost voldoet aan de vereisten die de Wabo stelt aan het bestemmingsplan.

Het hoofdstuk omtrent de inleidende regels omvat de artikelen met betrekking tot de 'begrippen' en de 'wijze van meten'. In artikel 1 'begrippen' worden de begrippen uit de planregels verklaard. In artikel 2 'wijze van meten' wordt beschreven hoe de maatvoering (bijvoorbeeld de goothoogte en de bouwhoogte) moet worden gemeten. In de bestemmingsregels worden de regels voor de verschillende bestemmingen beschreven.

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen conform het geldende bestemmingsplan voor de toekomstige woonlocatie Weideveld. Het is immers niet aannemelijk dat Weideveld II gedurende de komende bestemmingsplanperiode van 10 jaar wordt uitgevoerd.

Groen

Deze bestemming is gegeven aan de hoofdgroenstructuur en het wijkgroen. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een ontsluitingsweg of een ontsluiting voor vee mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte van het water niet minder dan 3 ha mag bedragen.

Water

De bestemming 'Water' is opgenomen om de bestaande watergang van 0,25 hectare te bestemmen. Ook de oevers van de watergang zijn opgenomen in de bestemming. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen de bestemming.

Bedrijf - uit te werken

De voor Bedrijf - uit te werken gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot ten hoogste milieucategorie 4.1' zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 4.1. Ook verkeers- en verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water zijn mogelijk binnen deze uit te werken bestemming. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zelfstandige kantoren en detailhandel zijn niet toegestaan op deze gronden.

Op bepaalde gronden markeert een stedenbouwkundig accent een markante plek op het bedrijventerrein. Deze gronden hebben de aanduiding gekregen in de vorm van 'specifieke bouwaanduiding - accentpunt'.

De 'veiligheidszone - leiding' is opgenomen, zodat kwetsbare groepen zich niet kunnen vestigen, tenzij voldaan wordt aan een aantal voorwaarden in het kader van externe veiligheid.

Aan de uitwerkingsregels dient bij het opstellen van het uitwerkingsplan te worden voldaan. Het bouwverbod in de bouwregels voorkomt dat er kan worden gebouwd voordat een uitwerkingsplan is vastgesteld. Enkel door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. Het bouwplan moet in dat geval wel in overeenstemming zijn met het concept-uitwerkingsplan.

Leiding - Gas

De bestaande gasleidingen zijn opgenomen inclusief de bijbehorende beschermingszones.

Waarde - Archeologie

Er zijn twee dubbelbestemmingen opgesteld om de archeologische waarden binnen het plangebied te beschermen. Waarde - Archeologie 1 is opgenomen voor de archeologische vindplaats, Waarde - Archeologie 2 is opgenomen voor de te verwachten archeologische waarden. Om deze reden zijn er twee dubbelbestemmingen opgesteld met verschillende beschermingsregimes. Deze waarden worden beschermd door een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden.

Algemene regels en overgangs- en slotregels

In het hoofdstuk Algemene regels is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn algemene afwijkingsregels opgenomen welke regelen dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de planregels voor bijvoorbeeld het overschrijden van bebouwingsgrenzen of het realiseren van nutsvoorzieningen.

Tot slot zijn in het hoofdstuk Overgangs- en slotregels het verplichte overgangsrecht, conform het Besluit ruimtelijke ordening, en de slotregel opgenomen.

Overleg en inspraak



Het voorontwerp bestemmingsplan Bodegraven-Oost heeft vanaf 11 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke of mondelinge inspraakreacties te geven. Er zijn in totaal 2 inspraakreacties binnengekomen.

In het kader van overleg op grond van artikel 3.8 van de Bro is het voorontwerp bestemmingsplan naar de overlegpartners gestuurd.

Alle inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord (zie bijlage). De reacties zijn, waar nodig, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Tevens zijn enkele ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

In afdeling 6.4 van de Wro is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval er sprake is van een bouwplan conform art. 6.2.1 Bro. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ('anderszins verzekerd');
- het is niet noodzakelijk om locatie-eisen, regels voor woningbouwcategorieën en faseringseisen op te stellen.

'Anderszins verzekerd' betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Daarvan is sprake als:

1. de gemeente eigenaar is van de grond;
2. er (in beginsel) op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst over de grondexploitatie gericht op de bouwplannen is gesloten en de gemeente kan aannemen dat de overeenkomst wordt nagekomen door de wederpartij.

In het eerste geval dekt de gemeente de kosten via de gronduitgifteprijs. In het tweede geval is voor die gronden voldaan aan het criterium 'anderszins verzekerd'. Aangezien niet alle gronden in het bezit van de gemeente zijn, is de inzet om met de grondeigenaren tot minnelijke afspraken over de grondverwerving of over de realisatie te komen op een wijze dat het kostenverhaal verzekerd is. Hiervoor lopen gesprekken tussen de gemeente en de grondeigenaren.

Ontwerp exploitatieplan

Naast onderhavig ontwerpbestemmingsplan is een ontwerp exploitatieplan opgesteld. Dit exploitatieplan is opgesteld voor de situatie dat niet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan tot definitieve afspraken met de andere grondeigenaren gekomen kan worden over de grondverwerving of de realisatie. In het exploitatieplan worden locatie- en faseringseisen gesteld. Verder is in het exploitatieplan aangegeven wat de verhaalbare kosten zijn voor de ontwikkeling van het exploitatieplangebied Bodegraven-Oost en hoe deze kosten worden verhaald op de grondeigenaren wanneer sprake is van zelfrealisatie.

Grondexploitatie

Voor de delen van het plangebied waar geen sprake is van zelfrealisatie door de andere grond eigenaren, worden kosten van de grondexploitatie afgedekt uit de grondopbrengsten van de kaveluitgifte van het bedrijventerrein. Voor de

ontwikkeling, verwerving en realisatie van de duurzame groenblauwe afronding komen subsidies beschikbaar:

- In oktober 2008 is binnen het project Oude Rijnzone een subsidie gereserveerd voor RodS middelen.
- Het rijk heeft 18 juni 2010 Nota ruimtemiddelen beschikt aan het project Oude Rijnzone.

Er wordt naar gestreefd in de concept ontwikkelingsovereenkomst die door de partijen uit het project Oude Rijnzone eind 2010/begin 2011 zal worden gesloten voor het onderhavige project dusdanige bedragen te ramen dat de ontwikkeling, verwerving en realisatie van de duurzame groenblauwe afronding is verzekerd. Uit de grondexploitatie blijkt dat de grondopbrengsten en subsidies gezamenlijk toereikend zijn om alle grondexploitatiekosten af te dekken.

Opstalexploitatie

De onderliggende grondwaarde bij het te realiseren bedrijventerrein is getoetst op marktconformiteit. Voorts is er op basis van de regionale bedrijventerreinstrategie en gemeentelijk onderzoek vraag naar de beoogde omvang van het bedrijventerrein. Verwachting is derhalve dat het volledige bedrijventerrein rendabel en binnen 10 jaar ontwikkeld kan worden.

Planschade

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de risico's op planschade voorafgaand ingeschat. Er wordt, vanwege de ontwikkeling geen planschade verwacht. In de grondexploitatie is zekerheidshalve wel een reservering voor planschade uitkeringen opgenomen. Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente een aanvraag indienen voor tegemoetkoming in planschade.

B i j l a g e n

Inspraak- en overlegreacties

Inspraakreacties

Het voorontwerp bestemmingsplan Bodegraven-Oost heeft vanaf 11 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke of mondelinge inspraakreacties te geven. Er zijn in totaal 2 inspraakreacties binnengekomen.

Inspraakreactie 1

Opmerking:

Indiener is mede-eigenaar van enkele percelen die in het gebied liggen.

1. Indiener is van mening dat er onduidelijkheid en onzekerheid is ontstaan door het handelen van de gemeente. Sinds 2005 is de WVG gevestigd op het gebied en de plannen zijn daarna verschillende keren gewijzigd.
2. Door het voorlopig niet doorgaan van Weideveld II komt een stuk agrarisch gebied geïsoleerd te liggen tussen de groene zone, Weideveld I en Grote Wetering II. De gevolgen daarvan zijn:
 - geen ontsluiting;
 - geen rendabele bedrijfsvoering meer mogelijk;
 - onduidelijkheid grenzen;
 - verhoging grondwaterpeil;
 - beperkingen bedrijfsvoering door nabijheid bebouwing en groen.
3. De eigenaren van de grond lopen hierdoor schade op.

Beantwoording:

1. De gemeente werkt sinds een aantal jaren samen met verschillende andere gemeentes, provincie Zuid-Holland en het Rijk in Oude Rijnzone verband aan planvorming waaronder Bodegraven-Oost. De plannen zijn in loop van de tijd verder ontwikkeld. Soms bleek een aanpassing nodig op basis van onderzoek of maatschappelijke ontwikkelingen. Er is nu duidelijkheid gekomen over de toekomstige bestemming van het gebied. Dit rechtvaardigt dit bestemmingsplan.
2. Het behoudt van de agrarische bestemming binnen een deel van de bestemmingsplangrenzen heeft inderdaad tot gevolg dat deze gronden niet meer in directe verbinding staan met de agrarische gronden oostelijk van de groene zone.
 - Wij kunnen ons de bezorgdheid van indiener voorstellen voor wat betreft de ontsluiting. Uiteraard zullen wij er voor zorgen dat de weilanden toegankelijk blijven. Wij zullen het bestemmingsplan op dit punt aanpassen. Op de verbeelding zal met een arcering worden aangegeven waar vee de groenstrook tussen het spoor en de weilanden mag passeren. Ook de regels zullen wij aanpassen. Wij zullen bij de uitwerking van de plannen met de grondeigenaren in overleg treden over de ontsluiting.
 - Of een rendabele bedrijfsvoering mogelijk is, kunnen wij niet beoordelen en is ruimtelijk gezien niet relevant. De planvorming voor de

groene zone hebben wij verder geconcretiseerd. De groene zone zal aan de westelijke rand worden afgesloten met een watergang. Dus tussen het perceel van indiener en de groene zone komt een breed water te liggen.

- De ontwikkeling van Weideveld I gaat langzaam. Overigens ligt tussen Weideveld I en het perceel van inspreker een weiland van de Ontwikkelingsmaatschappij Bodegraven. De situatie aan de westzijde van het perceel van indiener blijft daarom onveranderd.

Ook zullen wij de geplande groene zone tussen de beide delen van het toekomstige Weideveld II vooralsnog niet aanleggen, zodat er geen verdere versnippering optreedt.

- Het waterpeil zal niet worden gewijzigd ten opzichte van het huidige peil.
- Het klopt dat door de aanleg van Grootte Wetering II en de groene afronding het agrarische perceel wordt verkleind. Wat de bedrijfseconomische gevolgen zijn van deze beperkingen, kunnen we niet beoordelen en is ruimtelijk gezien niet relevant. De toekomstige nabijheid van de woonwijk Weideveld I en de duurzame groene afronding levert geen (milieu)beperkingen op voor het gebruik van het agrarische perceel. Ook hebben we onderzocht (zie paragraaf 5.3) of de bestaande agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als in de toekomst de woningen in Weideveld II worden gebouwd. Dit is niet het geval.

3. Als indiener denkt schade te lijden dan kan hij een verzoek om plan-schade indienen na vaststelling van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2:

Opmerking:

Indiener is mede-eigenaar van enkele percelen die in het gebied liggen en is eigenaar van de opstallen Zuidzijde 70, 70a en 71.

1. Indiener wijst er op dat het agrarisch gebied binnen de bestemmingsplangrenzen geïsoleerd en onbruikbaar zal raken omdat het gebied niet meer bereikbaar is voor landbouwverkeer en vee. Zo worden aan de noordkant de bestaande onderdoorgangen onder de spoorlijn die de weilanden aan de noord- en zuidzijde met elkaar verbinden geblokkeerd door de aanleg van de groene zone. Aan de zuidzijde blokkeert in de toekomst het bedrijventerrein en de groene zone de toegang tot de Boerderijweg. Een gevolg van deze ontwikkeling is dat de sloten niet meer onderhouden kunnen worden en dit heeft gevolgen voor de wijde omgeving.
2. Als de gronden agrarisch blijven vervalt het Voorkeursrecht.
3. Indiener vraagt zich af of er ook een voorontwerp exploitatieplan is.
4. In de begripsbepaling staan mogelijke activiteiten die niet thuishoren in een industriegebied of groenstrook. Ook worden woningen genoemd, terwijl die er niet komen.
5. De maximale hoogte van 1 meter is aan de lage kant voor sommige diersoorten.

Beantwoording:

1. Het agrarische gebied mag niet geïsoleerd en onbruikbaar worden. Om dit te voorkomen zullen wij er voor zorgen dat de weilanden toegankelijk blijven, waarbij we zoveel mogelijk rekening zullen houden met bestaande rechten. Wij zullen het bestemmingsplan op dit punt aanpassen. Op de verbeelding zal met een arcering worden aangegeven waar vee de groenstrook tussen het spoor en de weilanden mag passeren. Ook de regels zullen wij aanpassen. Wij zullen bij de uitwerking van de plannen met de grondeigenaren in overleg treden over de aanleg van een ontsluiting. Omdat het agrarisch gebied toegankelijk blijft, kunnen ook de sloten worden onderhouden.
2. Mocht de gemeenteraad in het voorjaar 2011 het bestemmingsplan Bodegraven-Oost vaststellen met de voorgestelde bestemming 'Agrarisch' dan vervalt het voorkeursrecht voor die delen van het gebied.
3. Wij hebben nog geen voorontwerp exploitatieplan laten opstellen omdat de hiervoor benodigde berekeningen nog niet mogelijk waren. Wel zullen wij bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan indien noodzakelijk een ontwerp exploitatieplan ter inzage leggen.
4. In de begripsbepalingen worden de begrippen uit de regels nader toegelicht. De begripsbepaling zegt niets over de locatie waar activiteiten thuishoren. Daar zijn de bestemmingsregels voor bedoeld. Het klopt dat het begrip 'woningen' niet terugkomt in de regels en een nadere uitleg is daarom niet nodig.
5. We kunnen ons voorstellen dat 1 meter voor een hek aan de lage kant is en verhogen dit naar 1,5 meter.

Overlegreacties

In het kader van overleg op grond van artikel 3.8 van de Bro is het voorontwerp bestemmingsplan in ieder geval aan de volgende instanties verzonden:

1. VROM-Inspectie
2. Provincie Zuid-Holland
3. Gemeentes Reeuwijk en Woerden
4. Hoogheemraadschap van Rijnland
5. Gasunie
6. KPN
7. LTO-noord
8. NS
9. Programmabureau Groene Hart
10. Stuurgroep V
11. Venster Bodegraven-Woerden
12. Kamer van Koophandel Rijnland
13. Hydron
14. Stuurgroep Oude Rijnzone
15. Stichting Groene Hart
16. Milieufederatie Zuid-Holland
17. Milieuraad Bodegraven
18. Wijkteams Centrum en Broekvelden

19. Historische Kring Bodegraven
20. Raad van Handel en Industrie

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

VROM-Inspectie

Opmerking:

1. Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het nationaal landschap Groene Hart en binnen het nationale snelwegpanorama Wiericke. Nu er voorlopig geen woningbouw plaatsvindt, voorziet het plan alleen in ruimte voor bedrijfsfuncties. Uit de toelichting blijkt onvoldoende of de gedachte uitbreiding van bedrijventerrein hier nodig is, of dat er elders nog ruimte is op een bedrijventerrein of door herstructurering van een bedrijventerrein. De SER-ladder wordt niet goed toegepast waardoor het bedrijventerrein voor 2015 kan worden aangelegd.
2. In het plan dient rekening te worden gehouden met de veiligheidszones en vervoershoeveelheden GF3 voor het berekenen van het groepsrisico. Tevens het verzoek te anticiperen op het voor de A-12 in het kader van basisnet te benoemen plasbrandaandachtgebied (30 meter vanaf rechterzijde rechtterijstrook).
3. In het bestemmingsplan worden geen concrete randvoorwaarden en kwaliteitseisen voor het inpassen van nieuwe bedrijvigheid op de zichtlocatie langs de A-12 genoemd. Gevraagd wordt RWS Zuid-Holland bij de verdere uitwerking te betrekken.
4. De toelichting in paragraaf 5 gaat nog uit van de ontwikkeling van Weideveld II. De vraag is dit aan te passen.

Beantwoording:

1. Wij zijn van mening dat de aanleg van het bedrijventerrein Grote Wetering II nodig is voor de periode 2015-2020. Naast de al in de plantoelichting opgenomen tekst over de bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone-Rijnstreek 2008-2030 heeft de Stuurgroep Regionaal Economisch Overleg Midden-Holland een bedrijfsterreinenstrategie voor de regio Midden-Holland opgesteld. Bodegraven is een van de gemeentes in deze regio. Belangrijkste aanleiding daartoe zijn de inzet op het efficiënt omgaan met de schaarse ruimte, het bieden van voldoende ruimte voor de functie werken en het zorgen voor voldoende kwaliteit. Het rijk stimuleert deze aanpak in regionaal verband. Bij de regionale bedrijvenstrategie voor Midden Holland staat de kwantitatieve en kwalitatieve afstemming tussen gemeentes centraal. Door regionaal vraag en aanbod op elkaar af te stemmen en de herstructureringsprojecten en nieuwe ontwikkelingen regionaal te faseren en prioriteiten te stellen, kan ook gekeken worden naar de mogelijkheden om de beschikbare financiële middelen beter op elkaar af te stemmen. De regionale bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland is een instrument om te komen tot een zo optimaal mogelijk afgestemde ontwikkeling van locaties in de regio. Grote Wetering II is nodig voor de periode 2015-2020. Wij zullen

de toelichting op dit punt aanvullen. In zowel de bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone-Rijnstreek 2008-2030 als die voor Midden-Holland is een van de strategische uitgangspunten de SER-ladder welke de basis heeft gevormd van de regionale afstemming van de gemeentelijke plannen. Wij delen de kritiek dat de SER-ladder niet goed in het bestemmingsplan is toegepast. We zullen de toelichting op dit punt aanpassen. De juridische verankering van de SER-ladder zal echter plaatsvinden in het exploitatieplan. Uit de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) blijkt dat de wetgever het exploitatieplan heeft geïntroduceerd om naast kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen, ook fasering mogelijk te maken (art. 6.12 Wro). Om deze reden wordt de fasering dan ook niet juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan, maar in het exploitatieplan. Op deze wijze wordt de SER-ladder toegepast.

2. Wij zullen bij de berekening van het groepsrisico rekening houden met de gemaakte opmerkingen. De toelichting wordt aangepast.
3. Wij zijn net als de VROM-inspectie van mening dat de randen van het bedrijventerrein -vooral die langs de A-12- belangrijke zichtlocaties zijn. Wij zijn nog bezig met het ontwikkelen van randvoorwaarden en kwaliteitseisen en hebben vele experts waaronder Rijkswaterstaat betrokken bij de voorbereiding hiervan. Bij de verdere uitwerking zullen wij RWS Zuid -Holland ook betrekken. De randvoorwaarden voor zover deze ruimtelijk relevant zijn, zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. De gemeente vindt het belangrijk dat de beoogde beeldkwaliteit ook gewaarborgd wordt. Om dit te bereiken zal in 2012 gestart worden met het opstellen van een masterplan voor Groote Wetering II. Onderdeel van dit masterplan is een stedenbouwkundig plan voor het gebied en een beeldkwaliteitplan voor met name de randen van het gebied en welstandnormen.
4. Wij passen de toelichting op dit punt aan.

Provincie Zuid-Holland

Opmerkingen:

1. Overeenkomstig de SER-ladder is de afspraak gemaakt het bedrijventerrein na 2015 te ontwikkelen. De uitwerkingsbevoegdheid moet op dit punt worden aangepast.
2. Waarom wordt er op het bedrijventerrein geen ruimte gereserveerd voor categorie 4.1 bedrijven?
3. Er dient onderzoek plaats te vinden naar en verantwoording over het groepsrisico voor de A-12 en de aardgasleiding.
4. Ter compensatie van de toenemende verharding is de aanleg van open water nodig. De aanleg van dit water dient juridisch vastgelegd te worden.

Beantwoording:

1. Wij zullen de toelichting op dit punt aanpassen. De uitwerkingsplicht wordt echter niet op dit punt aangepast. De juridische verankering van de SER-ladder zal plaatsvinden in het exploitatieplan. Uit de systema-

tiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) blijkt dat de wetgever het exploitatieplan heeft geïntroduceerd om naast kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen, ook fasering mogelijk te maken (art. 6.12 Wro). Om deze reden wordt de fasering dan ook niet juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan, maar in het exploitatieplan. Op deze wijze wordt de SER-ladder toegepast.

2. Wij hebben aangesloten bij de in de bedrijventerrein-strategieën voor de Oude Rijnzone-Rijnstreek 2008-2030 en Midden Holland 2008-2030 voor het bedrijventerrein Groote Wetering II opgenomen milieucategorie. Over de milieucategorieën zijn echter in regionaal verband geen harde afspraken gemaakt. We hebben onderzocht of categorie 4.1 bedrijven mogelijk zijn i.v.m. de beoogde ontwikkeling van Weideveld II. Dit blijkt het geval te zijn voor een deel van Groote Wetering II. Wij zullen op dit deel van het bedrijventerrein categorie 4.1 bedrijven toestaan.
3. Dit zal gebeuren. De resultaten van het onderzoek en de verantwoording zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.
4. We hebben nader onderzoek gedaan hoeveel verharding er gecompenseerd moet worden en waar dit kan. Wij zullen in het ontwerpbestemmingsplan de bestaande hoofdwatgangen bestemmen als 'Water'. Andere in het plangebied aanwezige watgangen worden niet apart bestemd. De beoogde watgangen in de duurzame groene afronding zullen we op de verbeelding aanduiden. In de regels zal worden opgenomen dat binnen de grenzen van bestemmingsplan Bodegraven Oost 3,25 ha aan oppervlaktewater wordt gerealiseerd.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Opmerkingen:

1. In de toelichting ontbreekt het Waterbeheerplan 2010-2015 en de Keur en Beleidsregels 2009.
2. Gezien het belang van wateraanvoer en waterafvoer is het wenselijk de Grote- of Zuidzijderwetering te bestemmen voor 'Water'.
3. Voorts in de regels voor de naast het 'Water' gelegen bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf - uit te werken', 'Groen' de volgende regeling opnemen: De gronden, gelegen binnen een strook van 5 meter aan weerszijden van de als 'Water' bestemde watgang (gemeten van de bestemmingsgrens 'Water'), zijn mede bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden in de vorm van beheer en onderhoud van de watgang. Ook ontbreekt in de tekst de ecologische ambitie dat natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. Ook ontbreekt in de tekst de ecologische ambitie dat natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.
4. De tekst in de toelichting over het percentage extra openwater dat nodig is ter compensatie voor de bouw van een woonwijk en bedrijventerrein klopt niet.

Beantwoording:

1. Wij nemen beide plannen in de toelichting op.

2. Wij zullen de hoofdwatertangen inclusief de Grote- of Zuidzijderwetering binnen het plangebied gaan bestemmen voor 'Water'.
3. Wij zullen de regels overeenkomstig het voorstel aanpassen. Ook zullen wij in de toelichting onze ambitie verwoorden voor natuurvriendelijke oevers.
4. De toelichting wordt op genoemde punt aangepast.

Stichting Groene Hart brief 1

Opmerkingen:

1. De stichting twijfelt aan de noodzaak om een gebied van 20 hectare open veenweidegebied op te offeren voor de aanleg van 8 hectare bedrijfs-terrein en 10 hectare woningbouw.
2. De keuze voor inbreiden wordt onderschreven mits dit consequent wordt uitgevoerd. De praktijk is dat Inbreiden en uitbreiden beide prevaleren hetgeen leidt tot ruimtelijke en bestuurlijke verbrokkeling.
3. Het afrondend groen moet zo snel als mogelijk tot stand komen en zo dicht mogelijk tegen Groote Wetering I en Weideveld I aan. Verder moet de landschappelijke verschijningsvorm passen in de Oude Hollandse Waterlinie.
4. Uitgangspunten voor een beperkte ontwikkeling van Groote Wetering II moeten de volgende punten zijn:
 - geen bedrijfskavels langs de A-12 er bij;
 - betere benutting van het ruimte gebruik;
 - de interne groenstructuur combineren met parkeren in het groen;
 - de grens tussen Groote Wetering II met Weideveld II in noordelijke richting opschuiven ten behoeve van lichte bedrijvigheid en voorzieningen;
 - de maximale uitbreiding kan beperkt blijven tot 3 hectare bruto zwaardere bedrijvigheid en 1,5 hectare bruto voor lichte bedrijvigheid.
5. Weideveld II is naar de mening van de Stichting ook na 2020 niet nodig.

Beantwoording:

1. Van de 24 hectare die nodig is voor Bodegraven Oost is 12 hectare bestemd voor een duurzame groene afronding van Bodegraven. In regionaal verband is er voor zowel de Oude Rijnzone als Midden-Holland een bedrijventerreinstrategie opgesteld. Belangrijkste aanleidingen daartoe zijn de inzet op het efficiënt omgaan met de schaarse ruimte, het bieden van voldoende ruimte voor de functie werken en het zorgen voor voldoende kwaliteit. Het rijk stimuleert deze aanpak in regionaal verband. Bij zowel de regionale bedrijvenstrategie voor Midden Holland als die voor Oude Rijnzone staat de kwantitatieve en kwalitatieve afstemming tussen gemeentes centraal. Door regionaal vraag en aanbod op elkaar af te stemmen en de herstructureringsprojecten en nieuwe ontwikkelingen regionaal te faseren en prioriteiten te stellen, kan ook gekeken worden naar de mogelijkheden om de beschikbare financiële middelen beter op elkaar af te stemmen. De regionale bedrijventerrei-

nenstrategieën zijn belangrijke instrumenten om te komen tot een zo optimaal mogelijk afgestemde ontwikkeling van locaties in de regio.

Woningmarktonderzoek heeft aangetoond dat tot 2020 Weideveld II niet nodig is. Wij zijn van mening dat na 2020 circa 6 hectare noodzakelijk is voor woningbouw.

Wij vinden het belangrijk dat de duurzame groene afronding van Bodegraven Oost integraal wordt aangelegd en op zo kort mogelijke termijn. De groene afronding vormt de beoogde groene grens van Bodegraven. Dit heeft naar onze mening een positieve invloed op het omliggende landschap.

2. Voor zowel het toekomstige woningbouw- als bedrijfslocatie delen wij de mening dat inbreiding voor uitbreiding gaat en hebben we dit ook toegepast. Voor Groote Wetering II is in regionaal verband een afweging gemaakt. Wij zien niet in waarom het door ons gevoerde ruimtelijke beleid tot verbrokkeling zou leiden.
3. We hebben tezamen met vele expert een inrichtingsplan opgesteld voor Bodegraven Oost. Ook de Stichting Groene Hart was voor deze bijeenkomsten uitgenodigd. De duurzame groene afronding sluit zoveel mogelijk aan op het aangrenzende agrarisch landschap met zijn rechte kavels en slotenpatroon. In dit gebied worden fiets- en voetpaden aangelegd zodat recreanten en bewoners het weidegebied ook goed kunnen beleven. Het gebied wordt deels beplant met bosschages en vrijstaande bomen die thuishoren in dit veenlandschap, maar zal als geheel een redelijk open karakter behouden.
Naar onze mening past de duurzame groene afronding bij de Oude Hollandse Waterlinie.
4. We zijn het deels eens met de geformuleerde uitgangspunten:
 - De uitbreiding leidt tot nieuwe bedrijvigheid ook langs de A-12. Wel zullen wij er voor zorgen dat deze bedrijven een goede beeldkwaliteit opleveren.
 - We delen het punt van betere benutting van het ruimtegebruik en zullen alles in het werk stellen om het bedrijventerrein zo intensief mogelijk te laten gebruiken.
 - We kiezen er voor de groenstructuur buiten het bedrijventerrein aan te leggen. Dit draagt naar onze mening het beste toe bij aan een robuuste groene afronding. Parkeren dient te gebeuren op eigen terrein.
 - We nemen kennis van de ideeën de grens tussen Groote Wetering II met Weideveld II in noordelijke richting op te schuiven ten behoeve van lichte bedrijvigheid en voorzieningen en de maximale uitbreiding te beperken tot 3 hectare bruto zwaardere bedrijvigheid en 1,5 hectare bruto voor lichte bedrijvigheid. Wij zien in uw argumentatie echter geen redenen om van onze eigen plannen af te gaan wijken.
5. Wij delen deze mening niet en houden vast aan de ontwikkeling van Weideveld II na 2020.

Opmerking:

In de brief over ruimtelijke ontwikkelingen van 29 juli 2010 geeft de Stichting Groene Hart aan dat dit ook als inspraakreactie op het bestemmingsplan Bodegraven-Oost moet worden gezien.

Beantwoording:

Wij hebben deze brief beantwoord op 14 september 2010.

Gasunie

Opmerking:

In artikel 6 'Leiding-Gas' van de planregels moeten onder 6.4 'aanlegvergunning' nog de volgende twee punten worden toegevoegd:

- het permanent opslaan van goederen waar onder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

Beantwoording:

We zullen de voorgestelde punten in de regels opnemen.

KPN

Opmerking:

KPN wil graag bij de nadere uitwerking van dit plan de volgende punten bespreken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN.

Beantwoording:

Wij hebben kennis genomen van deze punten en zullen te zijner tijd contact met KPN opnemen.

Oasen

Opmerking:

De vraag is of in Bodegraven Oost collectief warm tapwater zal worden toegepast?

Beantwoording:

Deze vraag kan op dit moment nog niet worden beantwoord.

Bodegraven-Oost

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Agrarisch	8
Artikel 4	Groen	9
Artikel 5	Water	10
Artikel 6	Bedrijf - Uit te werken	11
Artikel 7	Leiding - Gas	13
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1	14
Artikel 9	Waarde - Archeologie 2	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	18
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 12	Overgangsrecht	20
Artikel 13	Slotregel	21
Bijlagen		22
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:

het bestemmingsplan Bodegraven-Oost van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

b. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1901.BodegravenOost10-BP80 met de bijbehorende regels en bijlagen;

c. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

d. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

e. agrarisch gebruik:

een grondgebonden gebruik dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

f. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

g. bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

h. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

i. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

j. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

k. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

l. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

m. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

n. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

o. erotisch getint bedrijf c.q. inrichting:

bedrijf c.q. inrichting, waarvan voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:

- seksautomatenhal:

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;

- seksbioscoop:

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;

- seksclub:

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van porno-erotische aard worden gegeven c.q. gelegenheid wordt geboden voor het verrichten van handelingen van porno-erotische aard, al dan niet gecombineerd met het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of kleine etenswaren;

- seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

p. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

q. geluidzoneringsplichtige inrichtingen:

bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

r. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

s. nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, electriciteit, gas e.d.;

t. ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

u. peil:

1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

v. woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden;

w. zeer kwetsbare groepen:

personen, die zichzelf niet goed in veiligheid kunnen brengen, bijvoorbeeld door een geestelijke of lichamelijke beperking of zeer jonge leeftijd, en ouderen;

x. zelfstandig kantoor:

een kantoor dat op zichzelf het bedrijf vormt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

b. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

c. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

d. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

e. bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. de in dit gebied voorkomende landschappelijke waarden in de vorm van waardevolle openheid, graslandkarakter, waardevol slotenpatroon, waardevolle verkavelingsstructuur en waardevolle kleinschalige landschapselementen.

3.2 Bouwregels

- a. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. ontsluitingsmogelijkheden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat de oppervlakte van het water niet minder dan 3 ha mag bedragen, ter plaatse van de aanduiding 'water';
- g. beeldende kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen.

De gronden, gelegen binnen een strook van 5 m aan weerszijden van de als 'Water' bestemde en aangeduide gronden, zijn mede bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden in de vorm van beheer en onderhoud van de watergang.

4.2 Bouwregels

- a. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 2. de bebouwde oppervlakte mag per bouwwerk niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met bijbehorende voorzieningen zoals oevers, beschoeiingen, bruggen, duikers, overstorten en dergelijke;

5.2 Bouwregels

- a. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 6 Bedrijf - Uit te werken

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 3.2 van de in bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- b. bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 van de in bijlage 1 opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie 4.1';
- c. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. beeldende kunstwerken;
- h. waterlopen, waterbergingen en voorzieningen voor de waterhuishouding, met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zelfstandige kantoren met een bruto-oppervlakte van meer dan 750 m², erotisch getinte bedrijven c.q. inrichtingen, bedrijfswoningen en detailhandel zijn niet toegestaan op deze gronden.

6.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80;
- b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de goothoogte plus 6 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - accentpunt' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan 18 m;
- f. ruimte voor wachten, laden en lossen en parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- g. ondergronds bouwen is toegestaan;
- h. de vestiging van bedrijven die vallen onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' en waarbij de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ buiten de perceelsgrens valt, met uitzondering van de percelen met de bestemmingen 'Groen' en 'Water', is niet toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is de vestiging van zeer kwetsbare groepen niet toegestaan, tenzij:
 1. voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
 2. voorzien wordt in verschillende aanrijroutes;
 3. voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontvluchting van objecten;
 4. voorzien wordt in een goede ontvluchting door optimale inrichting/ontsluiting van de openbare ruimte;
 5. voorzien wordt in bouwkundige maatregelen om de mogelijkheid tot 'schuilen' en daarmee de zelfredzaamheid te verbeteren;
 6. voorzien wordt in een ontruimingsplan waarbij rekening wordt gehouden met een incident bij de gasleiding.

6.3 Bouwregels

Zolang en voorzover de in lid 6.2 bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft, mogen de gronden

bestemmingsplan Bodegraven-Oost

niet worden bebouwd.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een aardgastransportleiding.

7.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in lid 7.1 bedoelde bestemming bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 2,5 m worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 onder a met inachtneming van de voor de andere bestemming geldende bouwregels. De omgevingsvergunning wordt verleend indien de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad. Voordat het bevoegd gezag beslist omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden zoals bedoeld in lid 7.1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het veranderen van het maaiveldniveau door ontginnen, verlagen van de bodem, egaliseren, afgraven of ophogen;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 4. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 5. diepploegen;
 6. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in lid 7.1 aangegeven en daarmee verband houdende constructies;
 7. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
 8. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreding van het plan;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.
- d. Voordat het bevoegd gezag beslist omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in sub a winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog, werkzaam overeenkomstig de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een rapport uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze de archeologische waarden in de uitgevoerde werkzaamheden zijn betrokken;
 5. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. De onderzoeksverplichting als genoemd onder a. geldt niet in het volgende geval:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

- a. Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
 2. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
 3. aanleggen van leidingen dieper dan 0,30 m onder het maaiveld.
- b. Het in sub a opgenomen verbod geldt niet:
 1. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. voor werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. voor werken en werkzaamheden waarvoor op grond van de Monumentenwet 1988 een

vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

- c. De in sub a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van (verwachte) waardevolle archeologische informatie in de bodem.

9.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dat dieper is dan 1,5 m beneden maaiveld en het oppervlak meer bedraagt dan 1.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog, werkzaam overeenkomstig de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een rapport uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze de archeologische waarden in de uitgevoerde werkzaamheden zijn betrokken;
 5. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. De onderzoeksverplichting als genoemd onder a. geldt niet in het volgende geval:

het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

- a. Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 1,5 m onder het maaiveld zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
 2. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
 3. aanleggen van leidingen dieper dan 1,5 m onder het maaiveld.
- b. Het in sub a opgenomen verbod geldt niet:
 1. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. voor werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van

- inwerkingtreding van het plan;
3. voor werken en werkzaamheden waarvoor op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- c. De in sub a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag, voor zover niet reeds op grond van een andere regel van dit plan een omgevingsvergunning kan worden verleend, afwijken van de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bodegraven-Oost'.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND					
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:											
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1	
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:											
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1	
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50			30		100		3.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50			30	R	100		3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200		4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200		4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200		4.1	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	R	200		4.1	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2	
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK											
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1	
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2	
172	132	0	Weven van textiel:											
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2	
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)									
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D 3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:									
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100	3.2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN									
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:									
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	R	200	4.1
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:									
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200	4.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30	2

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200		30		200	4.1
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100		30		100	3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100		30		100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100		10		100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100		50	R	100	3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100		0		100	D 3.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10		50	D 3.1
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):								
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50		200	4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50		100	D 3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200		30		200	4.1
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)								
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen								
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100		30		100	3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	30	30	50		10		50	3.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		30		200	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		30		200	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		30		100	D 3.2
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:								
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100		50		100	3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200		30		200	D 4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	30	50	100		50		100	D 3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100		50	R	100	D 3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100		30	R	100	D 3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100		50		100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100		50		100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100		30		100	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100		30		100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100		30		100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100		50	R	100	3.2

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND					
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50		100			3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D		3.2
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:											
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200			4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100			3.2
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN											
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:											
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D		3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30		200	D		4.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30			2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30			50		200			4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200			4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D		4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100			3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30			2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.											
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D		3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50			3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30			2
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS											
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven											
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	R	200	D		4.1
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200			4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200			4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100			3.2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50			3.1

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	R	100	3.2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200		30		200	4.1	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:									
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100		30		100	3.2	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:									
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200		30		200	4.1	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	30	10	100		30	R	100	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30		100	D 3.2	
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100		30		100	D 3.2	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0		10	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10		30	2	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10		30	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30		50	3.1	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30		50	3.1	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30		50	D 3.1	
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100		10		100	3.2	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50		10		50	3.1	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50		10		50	3.1	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30		10		30	2	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10		30	2	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100		10		100	3.2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10		100	3.2	
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	0	0	10		10		10	1	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	R	50	3.1	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0		30	2	
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10		30	2	
505	473	0	Benzineservicestations:									
505	473	1	- met LPG > 1000 m ³ /jr	30	0	30		200	R	200	4.1	
505	473	2	- met LPG < 1000 m ³ /jr	30	0	30		50	R	50	3.1	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10		30	2	
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0		10	1	
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50		30	R	50	3.1	
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0		30	2	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE			
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND						
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:														
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50				10		50				3.1	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50				30	R	50				3.1	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:														
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30				10		100				3.2	
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30				10		50				3.1	
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10				30	R	100	D			3.2	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30				30	R	30				2	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:														
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100				10		100				3.2	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100				30		200				4.1	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100				100	R	200				4.1	
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING														
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C			30		50				3.1	
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50				30		50				3.1	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30				30	R	30				2	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30				0		30				2	