

**Uitwerkingsplan Bedrijventerrein
Bodegraven-Oost**



V A S T G E S T E L D



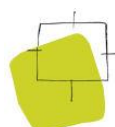
BügelHajema

Plek voor ideeën

**Uitwerkingsplan Bedrijventerrein
Bodegraven-Oost**

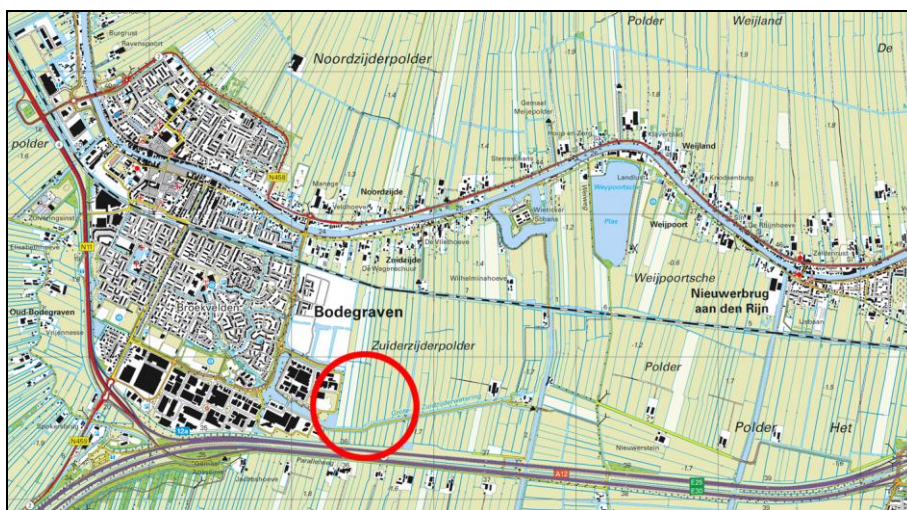
V A S T G E S T E L D

17 november 2015
Projectnummer 0350005000000



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Figuur 1: Ligging plangebied in groter verband.

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Het plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	11
2	Bestaande situatie	13
2.1	Bodegraven-Oost	13
2.2	Het plangebied	14
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Planontwikkeling	21
5	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
5.2	Flora en fauna	26
5.3	Archeologie	28
6	Juridische vertaling	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Planregels	29
6.3	Verbeelding	30
7	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	31
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	31
Bijlage 1	Bestemmingsplan Bodegraven-Oost	
Bijlage 2	Actualisatie natuurwaardenonderzoek Bodegraven-Oost	
Bijlage 3	Nota van beantwoording vooroverleg	

Inleiding



1.1

Aanleiding

Op 16 maart 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Bodegraven-Oost' vastgesteld, waarin de ruimtelijke afronding van de oostzijde van Bodegraven is vastgelegd. Het gaat daarbij om de realisering van een groene begrenzing van het Groene Hart als de definitieve rand van Bodegraven en de afronding van het werkgebied Groote Wetering.

Voor het werkgebied is in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen. Door middel van het voorliggende uitwerkingsplan wordt deze bestemming uitgewerkt, zodat de daadwerkelijke realisering van de plannen plaats kan vinden en omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen worden verleend.

1.2

Het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Bodegraven-Oost' ligt aan de oostzijde van de kern Bodegraven, tegen de jongste uitbreidingen Weideveld en Groote Wetering, tussen de spoorlijn en de A12. Het uitwerkingsplan heeft betrekking op het zuidelijke deel van Bodegraven-Oost, waar de uitbreiding en afronding van het werkgebied Groote Wetering is gepland.

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Zoals hiervoor al is vermeld geldt voor het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan het bestemmingsplan 'Bodegraven-Oost' zoals dat op 16 maart 2011 door de de gemeenteraad is vastgesteld. Een deel van de verbeelding (kaart) van dit bestemmingsplan is in figuur 2 weergegeven. Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan komt overeen met de bestemming 'Bedrijf - Uit te werken'. Daarnaast zijn voor het zuidelijke deel van het uitwerkingsplan de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' van toepassing.



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Bodegraven-Oost.

Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Uit te werken' bestemd voor onder andere bedrijven, verkeers- en groenvoorzieningen en water. Overall binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegelaten (in hoofdstuk 5.3 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt het werken met categorieën bedrijven nader toegelicht). In het deel van het geplande bedrijventerrein dat op grotere afstand van het woongebied Weideveld ligt, zijn ook zwaardere bedrijven uit categorie 4.1 toegelaten.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- het maximale bebouwingspercentage is 80%;
- de maximale bouwhoogte in het noordwestelijke deel van het uitwerkingsplan is 16 meter;
- de maximale bouwhoogte in de rest van het uitwerkingsplan deel is 18 meter.

Zoals de naam al aangeeft, gaat het om een uit te werken bestemming. Dat wil zeggen dat geen omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend kunnen worden voordat de bestemming is uitgewerkt. En dat is juist waarvoor het voorliggende uitwerkingsplan is bedoeld.

Het zuidelijke deel van het uitwerkingsplan heeft tevens de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Het gaat hier om een zogenaamde dubbelbestemming. Dat wil zeggen dat naast de bedrijfsbestemming ook de archeologische bestemming van toepassing is. In de regels is bepaald dat de gronden mede bestemd zijn voor behoud en bescherming van (verwachte) waardevolle archeologische informatie in de bodem. Voor alle bodemingrepen die dieper gaan dan 1,5 meter dient vooraf archeologisch onderzoek plaats te vinden. Als uit het onderzoek blijkt dat er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn, dient besloten te worden hoe hier mee wordt omgegaan: opgraven, ter plekke in de bodem bewaren en/of de (bouw)plannen eventueel aanpassen.

Het zuidelijke deel van het uitwerkingsplan heeft tevens de aanduiding 'veiligheidszone - leiding'. Dit is een gevolg van de gasleiding die langs de A12 loopt.

In deze zone dienen extra maatregelen genomen te worden indien zich hier bedrijven vestigen waarin zeer kwetsbare groepen komen te werken. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om mensen met een geestelijke of lichamelijke beperking. Bij de maatregelen moet gedacht worden aan goede vluchtroutes of extra voorzieningen in de gebouwen.

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in en rond het gebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van de diverse overheden kort aangegeven. Het plan voor het bedrijventerrein 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: maatschappelijke uitvoerbaarheid en de financiën komen in hoofdstuk 7 aan bod.

Een groot deel van de informatie over en beschrijving van de plannen is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Bodegraven-Oost. In de toelichting van het voorliggende uitwerkingsplan zal dan ook regelmatig naar de toelichting op het bestemmingsplan verwezen worden. Het bestemmingsplan (toelichting en regels) is daarom als bijlage bij het voorliggende uitwerkingsplan opgenomen.

Bestaande situatie

2

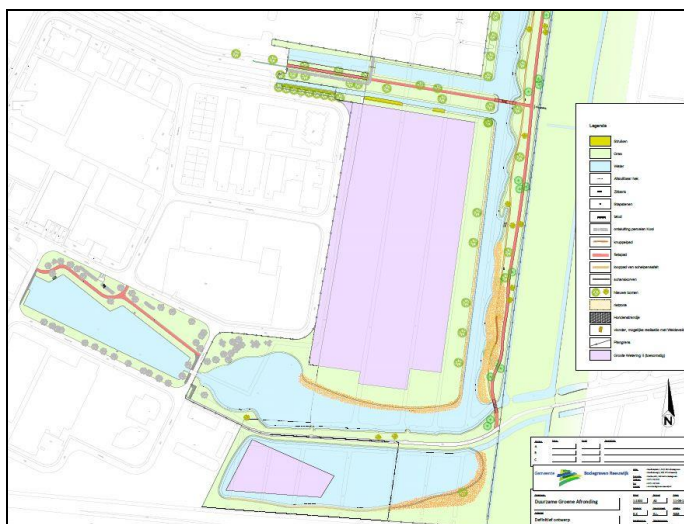
2.1

Bodegraven-Oost

Bodegraven-Oost 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 Grootte Wetering en Weideveld en aan de oostkant door het agrarisch buitengebied (zie ook figuur 1).

De plannen voor heel Bodegraven-Oost gaan over de overgang tussen de oostelijke rand van Bodegraven en het buitengebied. De realisatie van het Limespark tussen de bebouwing en het Groene Hart en de uitbreiding van bedrijventerrein Grootte Wetering worden in de plannen mogelijk gemaakt.

Het Limespark, dat inmiddels is gerealiseerd, vormt de geleidelijke overgang tussen de (stedelijke) dorpsrand van Bodegraven en het landelijk gebied. Dit park past uitstekend in het slagenlandschap. Nieuwe fiets- en wandelroutes sluiten aan op routes naar bijvoorbeeld het centrum, het station en de Enkele Wiericke. Het is niet alleen een recreatiegebied, maar ook een ecologisch interessant gebied, door afwisseling van beplanting, bloemenweides, natuurlijke oevers en brede waterpartijen.



Figuur 3: Ontwerp van zuidelijk deel Limespark.

In Bodegraven Oost is ook rekening gehouden met een nieuw bedrijventerrein, als uitbreiding van het bestaande Grootte Wetering. In de toelichting op het

bestemmingsplan staat beschreven dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein in principe wordt opgestart nadat Rijnhoek gereed is. Mocht zich de situatie voordoen dat bedrijven niet op Rijnhoek terecht kunnen of specifiek interesse hebben in deze locatie, dan kan eerder gestart worden met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein.

Woningbouw in Bodegraven Oost is pas aan de orde ver na 2020. De voorziene woningbouwlocatie in het plangebied heeft om die reden voorlopig de agrarische bestemming gehouden (zie ook figuur 2) .

2.2

Het plangebied

Zoals ook uit de luchtfoto in figuur 4 blijkt, bestaan de gronden met de bedrijfsbestemming uit grasland dat doorsneden wordt door enkele sloten. In deze foto is het Limespark in aanleg en nog niet voltooid. Een groot deel van het plangebied is gedeeltelijk reeds opgehoogd met grond die is vrijgekomen uit de ontwikkeling Weideveld en de aanleg van het Limespark.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied.

In de toelichting op het bestemmingsplan Bodegraven-Oost uit 2011 wordt uitgebreid op het beleid van de verschillende overheden ingegaan. Het bestemmingsplan is als bijlage bij het uitwerkingsplan opgenomen. In dit hoofdstuk wordt met name ingegaan op de ontwikkelingen in het beleid sinds 2011.

3.1

Rijksbeleid

Voor wat betreft het rijksbeleid zijn er sinds 2011 twee belangrijke ontwikkelingen:

- de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte;
- de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de

ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is de ministeriële regeling. Op 30 december 2011 zijn het Barro en de Rarro in werking getreden.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Een van de nationale belangen die de SVIR benoemt, is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle relevante ruimtelijke besluiten, waaronder ook uitwerkingsplannen, dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie toetsing aan rijksbeleid

De ontwikkelingen die het uitwerkingsplan mogelijk maakt dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 5.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.2

Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciale en regionale beleid dat ten grondslag ligt aan de plannen voor Bodegraven-Oost zijn uitvoerig beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan. Daarbij komen de volgende rapporten aan de orde:

- Gebiedsvisie Bodegraven-Oost/Nieuwerbrug uit 2006;
- Focus Oude Rijn, Transformatievisie 2020 uit 2007;
- Visie op Zuid-Holland - Provinciale Structuurvisie uit 2010;
- Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland uit 2010;
- Uitvoeringsagenda Structuurvisie 2010-2020 uit 2010;

- Bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland 2008-2030 uit 2009;
- Bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone-Rijnstreek 2008-2030 uit 2009;
- Regionale kantorenstrategie Midden-Holland uit 2008;
- Venster Bodegrave-Woerden;
- Waterbeheerplan 2010-2015;
- Keur en Beleidsregels 2009.

De principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking werden (onder de naam SER-ladder) ook voor 2012 al toegepast. Dat is zeker ook het geval voor de Bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland 2008-2030 en de Bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone-Rijnstreek 2008-2030. Een formele toetsing van het bestemmingsplan Bodegraven-Oost uit 2011 aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uit 2012 heeft vanzelfsprekend niet plaats gevonden.

Visie ruimte en mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is op 1 augustus 2014 in werking getreden. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Het hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio, ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterrainen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.



Figuur 5: Bestaand stads- en dorpsgebied.

Verder zet de provincie in op vier belangrijke hoofdthema's:

- beter benutten en opwaarderen;
- versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
- versterken ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bij de Visie ruimte en mobiliteit horen de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 zijn, op basis van de provinciale belangen zoals benoemd in de structuurvisie, regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen (en uitwerkingsplannen) moeten voldoen. Er gelden onder meer regels voor de nieuwbouw van woningen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel, voor agrarische bedrijven en voor de ecologische hoofdstructuur.

In de Verordening ruimte 2014 is onder meer vastgelegd dat nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, op een aantal uitzonderingen na, in principe binnen de bebouwingscontouren dient plaats te vinden. Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt hierbij het handlingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie. In hoofdstuk 5.1 wordt nader op de toetsing aan de provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

Het plangebied van het bestemmingsplan (en dus ook het uitwerkingsplan) ligt buiten het bestaand stedelijk- en dorpsgebied (zie figuur 5). Dit is van belang in verband met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor bestemmingsplannen die worden opgesteld voor bedrijventerreinen is in de Verordening Ruimte 2014 een aantal regels opgenomen. Het bestemmingsplan moet bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie, passend bij de omgeving van het bedrijventerrein, mogelijk maken, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van een onherroepelijk bestemmingsplan of de provinciale structuurvisie. Afwijking is mogelijk indien hieromtrent in regionaal verband afspraken zijn gemaakt. Het bestemmingsplan (en daarmee dus ook het uitwerkingsplan) maakt de vestiging van bedrijven tot categorie 3.2 en deels ook categorie 4.1 mogelijk. Daarmee voldoet het plan aan de Verordening Ruimte.

Bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen kunnen in beperkte mate voorzien in nieuwe woningen, bedrijfswoningen en andere functies op delen van een bedrijventerrein, voor zover dit niet in strijd is met het voorgaande. Het bestemmingsplan (en daarmee dus ook het uitwerkingsplan) is gericht op de vestiging van bedrijven en biedt geen mogelijkheden voor de bouw van (bedrijfs)woningen en andere stedelijke functies.

Bestemmingsplannen buiten de ‘kantoorontwikkelingslocaties’ mogen geen nieuwe kantoren toestaan, met uitzondering van kleinschalige zelfstandige kantoren (tot 1.000 m²), kantoren met een lokaal verzorgingsgebied en bedrijfsgebonden kantoren (met een bruto vloeroppervlak van maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijf).

Het bestemmingsplan laat alleen de vestiging van bedrijven toe. In de regels van het uitwerkingsplan is bepaald dat de bij deze bedrijven behorende kantoren maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijf mogen beslaan.

Voor detailhandel is geregeld dat buiten de bestaande winkelconcentraties in principe geen nieuwe detailhandel mag worden toegestaan.

Het bestemmingsplan (en daarmee dus ook het uitwerkingsplan) is gericht op de vestiging van bedrijven en sluit daarmee detailhandelsvestigingen uit.

Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

De ontwikkelingen die het uitwerkingsplan mogelijk maakt dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 5.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.3

Gemeentelijk beleid

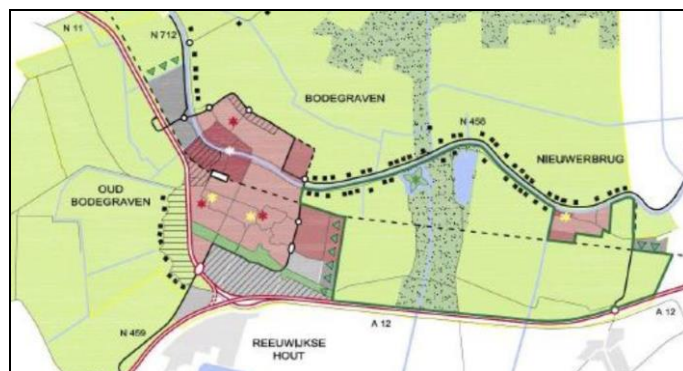
Op gemeentelijk niveau vormt het bestemmingsplan Bodegraven-Oost vanzelfsprekend het belangrijkste beleidskader. In het bestemmingsplan is immers het kader voor het uitwerkingsplan vastgelegd.

Het gemeentelijke beleid dat ten grondslag ligt aan de plannen voor Bodegraven-Oost zijn uitvoering beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan.

Daarbij komen de volgende rapporten aan de orde:

- Structuurvisie 2004;
- Ontwerp Structuurvisie 2010-2020 (zie hierna);
- Stedenbouwkundige visie Bodegraven met beeldkwaliteit uit 2010;
- Structuurplan Bodegraven-Oost/Nieuwerbrug uit 2007;
- Woonvisie Bodegraven uit 2005;
- Woningmarktonderzoek 2010;
- Beleids- en beheerplan groen 2009 t/m 2013;
- Kwaliteits- en inrichtingseisen openbare ruimte;
- Beleids- en beheerplan spelen 2009 t/m 2013.

De Structuurvisie 2010-2020 is op 15 juni 2011 door de raad vastgesteld. Met deze structuurvisie is een passend antwoord geformuleerd op vele ruimtelijke ontwikkelingen die in het noordelijk deel van de gemeente (in en rondom de kern Bodegraven) plaatsvinden. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan Bodegraven-Oost (en daarmee ook het uitwerkingsplan) zijn in de structuurvisie opgenomen.



Figuur 6: Deel kaart Structuurvisie 2010-2020.

Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

De ontwikkelingen die het uitwerkingsplan mogelijk maakt passen in het gemeentelijk beleid.

Planontwikkeling

4

Voor een beschrijving van de plannen voor het bedrijventerrein zijn de volgende passages uit de toelichting van het bestemmingsplan relevant.

In het zuidelijke deel van Bodegraven Oost zal, in directe aansluiting op het bestaande bedrijventerrein, het gebied 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 Groote Wetering II vormt een accentpunt en zal daarom moeten voldoen aan het op te stellen beeldkwaliteitsplan. 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 Groote Wetering II sluit aan op die van Groote Wetering I, al zijn er ook verschillen. Zo is het gewenst dat in Groote 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.



Figuur 7: Impressie Groote Wetering II.

De groenstrook aan de huidige oostelijke rand van het bedrijventerrein Groote Wetering I wordt bij het bedrijventerrein Groote Wetering II betrokken. Met de aanleg van de Groote Wetering II is 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 Groote 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 Grootte Wetering II gebruikge- maakt van de reeds aanwezige ontsluiting op Grootte Wetering I, namelijk de Portugalweg, die voorzien zal worden van een nieuwe lus. Het bedrijfseiland zal worden ontsloten vanaf de Tolnasingel en/of Boerderijweg.

Uitvoerbaarheid

5

In de toelichting op het bestemmingsplan Bodegraven-Oost uit 2011 wordt uitgebreid op de uitvoerbaarheid van het plan ingegaan. Het bestemmingsplan is als bijlage bij het uitwerkingsplan opgenomen. In dit hoofdstuk wordt met name ingegaan op de ontwikkelingen sinds 2011.

In de toelichting op het bestemmingsplan Bodegraven-Oost is in het kader van de uitvoerbaarheid ingegaan op:

- flora en fauna in 2013 is het onderzoek geactualiseerd; zie paragraaf 5.2;
- geluid geen nieuwe ontwikkelingen;
- zonering bedrijventerrein geen nieuwe ontwikkelingen;
- luchtkwaliteit geen nieuwe ontwikkelingen;
- bodem geen nieuwe ontwikkelingen;
- water geen nieuwe ontwikkelingen;
- externe veiligheid geen nieuwe ontwikkelingen;
- explosieven geen nieuwe ontwikkelingen;
- archeologie geen nieuwe ontwikkelingen; zie paragraaf 5.3.

5.1

Ladder voor duurzame verstedelijking

Zowel in het Besluit ruimtelijke ordening (rijksbeleid) als in de Verordening ruimte 2014 (provinciaal beleid) is voorgeschreven dat in de toelichting op ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

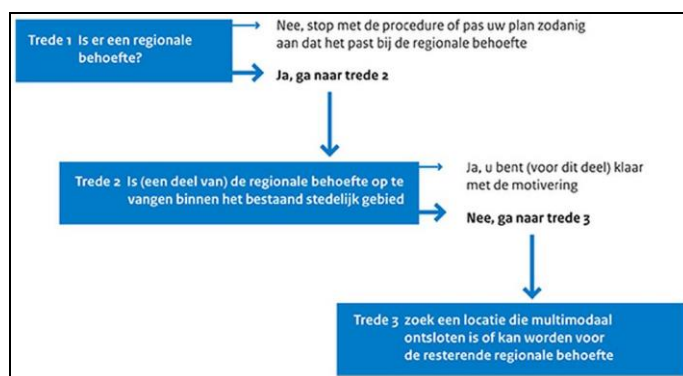
Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 1.1.1. definieert de relevante begrippen:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In artikel 3.1.6 is in lid 2 de eigenlijke Ladder opgenomen: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- trede 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.



Figuur 8: Ladder voor duurzame verstedelijking.

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Verordening ruimte 2014

Zoals in hoofdstuk 3.2 (Provinciaal en regionaal beleid) is beschreven heeft de provincie in de Verordening ruimte 2014 een nadere invulling en detaillering van de bepalingen uit het Besluit ruimtelijke ordening gegeven.

In de Verordening Ruimte 2014 is daarbij het volgende bepaald: een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of

- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - I. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - II. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - III. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied wordt in de verordening verstaan: een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Toetsing

Zoals in figuur 5 is te zien, valt het uitwerkingsplan buiten het bestaande stads- en dorpsgebied, zodat zowel alle drie de treden uit het Besluit ruimtelijke ordening, als de verschillende bepalingen uit de Verordening ruimte 2014 van toepassing zijn.

De uitwerking van deze twee besluiten heeft plaats gevonden in het Programma ruimte zoals dat op 9 juli 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. Beiden worden vastgesteld door Provinciale Staten. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid. In het Programma ruimte worden deze strategische doelen verder geoperationaliseerd.

Het Programma ruimte is gebaseerd op actuele behoefteramingen en in het Programma ruimte heeft een afweging en afstemming tussen de verschillende locaties en gebieden plaats gevonden. Volgens de Verordening ruimte moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten BSD van meer dan 3 ha in het door Provinciale Staten (PS) vastgestelde Programma ruimte staan. Daarmee ligt het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten BSD bij PS. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten bestaand stads- en dorpsgebied die groter zijn dan 3 hectare, dienen die dus door PS in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn. Bij een verschil tussen het Programma ruimte en de regionale visie, is het programma leidend.

De locatie Grote Wetering II is met een oppervlakte van 3-5 ha als harde capaciteit voor nieuwe bedrijventerreinen in het Programma ruimte opgenomen. Daarmee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het Programma ruimte is gebaseerd op actuele(regionale) behoefte-ramingen. Het programma is, onder meer in het kader van de totstandkoming van het Programma Ruimte, regionaal afgestemd. De Grote Wetering II is passend ontsloten, onder andere op het Rijkswegennet via directe nabijheid van de A12 en de N11.

5.2

Flora en fauna

Bestemmingsplan Bodegraven-Oost

In het kader van het bestemmingsplan Bodegraven Oost is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Daarbij is geconcludeerd dat in het kader van de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet en Ecologische hoofdstructuur) geen belemmeringen zijn.

In het kader van de soortenbescherming (Flora en faunawet) worden de volgende conclusies getrokken:

- Van alle soorten is voldoende beeld verkregen op basis van het veldbezoek (2009) en de overige gegevens. Nader onderzoek is niet nodig.
- Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied: vleermuizen, reptielen, dagvlinders, libellen, overige ongewervelde soorten.
- Voor vogels 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.
- In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen vaatplanten, amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Voor de verstoring van deze soorten hoeft dus geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Voor het verstoren van de kleine modderkruiper zal wel 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 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.
- Verder zal geen verstoring van beschermde soorten plaats vinden.

Er wordt daarom de conclusie getrokken dat in het kader van flora en fauna het bestemmingsplan Bodegraven-Oost uitvoerbaar is.

Actualisatie natuurwaardenonderzoek Bodegraven-Oost

In 2013 heeft een actualisatie van het natuurwaardenonderzoek plaats gevonden¹. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In het onderzoek wordt gesteld dat de terreinomstandigheden in en rond het plangebied ten opzichte van 2009 nauwelijks veranderd zijn. De conclusies met betrekking tot soortenbescherming en gebiedsbescherming uit het Advies Natuurwaarden (2009) zijn dan ook nog, behalve voor de soortengroep vissen, actueel.

Voor streng beschermde soorten geldt dat gegevens maximaal drie jaar oud mogen zijn. Het onderzoek uit 2009 is op het punt van de kleine modderkruiper (soortengroep vissen) derhalve verouderd. In de actualisatie is naast de modderkruiper ook aandacht besteed aan soort bittervoorn, omdat deze in de omgeving van het plangebied voorkomt.

Conform respectievelijk de Soortenstandaarden bittervoorn en kleine modderkruiper heeft op 31 oktober 2013 een bemonstering in het plangebied van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Daarbij zijn vijf vissoorten aangetroffen. Het betreft de soorten baars, tiendoornige stekelbaars, rietvoorn, zeelt en kleine modderkruiper. Hiervan is alleen kleine modderkruiper op basis van de Flora- en faunawet beschermd.

De grootte van de exemplaren kleine modderkruiper varieerden van 3 tot 12 cm. Er zijn enkele tientallen kleine modderkruipers in het plangebied waargenomen. De aanwezigheid van kleine exemplaren duidt er op dat het plangebied ook onderdeel van het voortplantingsgebied vormt. Voor het gedeelte ten zuiden van de Boerderijweg geldt dat kleine modderkruiper alleen is waargenomen in de brede watergang parallel aan de snelweg A12. In het gedeelte ten noorden van de Boerderijweg is modderkruiper verspreid over alle sloten aangetroffen. Ook in de vijver in de zuidwestzijde van het plangebied zijn exemplaren kleine modderkruiper aangetroffen.

Op basis van het aanvullende onderzoek mag er in juridisch opzicht vanuit worden gegaan dat bittervoorn in de huidige situatie niet in het plangebied voorkomt. Gezien het feit dat bittervoorn in het verleden afwisselend wel en niet is aangetroffen in het plangebied is het denkbaar dat bittervoorn ook in de toekomst weer in het plangebied voor zal komen. Mogelijk heeft een wisselende waterkwaliteit invloed op het voorkomen van bittervoorn.

¹ 'Actualisatie natuurwaardenonderzoek Bodegraven-Oost', BügelHajema Adviseurs BV, Assen, 13 november 2013, projectnummer 035.00.03.00.00.

Op basis van het uitgevoerde aanvullend onderzoek komt verder naar voren dat er verbodsovertredingen in het kader van de Flora- en faunawet ten aanzien van kleine modderkruiper worden verwacht als gevolg van de beoogde inrichtingsmaatregelen. Voor de middelzwaar beschermde kleine modderkruiper geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen als de activiteit wordt uitgevoerd op basis van een goedgekeurde gedragscode, bijvoorbeeld de gedragscode van de Unie voor Waterschappen. Daarin zijn mitigerende maatregelen bij de beoogde inrichtingsmaatregelen opgenomen. Bij de aanleg van de duurzame groene afronding, is de gedragscode van toepassing verklaard.

Er kan daarom de conclusie worden getrokken dat in het kader van flora en fauna het uitwerkingsplan uitvoerbaar is.

5.3

Archeologie

Zoals ook in hoofdstuk 1.3 (Vigerend bestemmingsplan) is beschreven heeft het zuidelijk deel van het uitwerkingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 gekregen. Voor bodemingrepen dieper dan 1,5 meter dient vooraf archeologisch onderzoek verricht te worden. Omdat dergelijk onderzoek tot op heden niet heeft plaats gevonden, dient de dubbelbestemming in het uitwerkingsplan overgenomen te worden.

6.1

Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2

Planregels

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een uitwerkingsplan onderdeel uitmaakt van het bijbehorende bestemmingsplan. Dit betekent dat in de regels van het uitwerkingsplan geen zaken geregeld hoeven te worden die al in het bestemmingsplan geregeld zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de begripsbepalingen en de wijze van meten. Verder zijn in de regels van het bestemmingsplan al bepalingen opgenomen voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. De regels van het bestemmingsplan Bodegraven Oost zijn in bijlage 1 opgenomen.

De regels van het voorliggende uitwerkingsplan bestaan daarom uit de volgende bepalingen:

- twee begripsbepalingen waarin de naam van het plan en het digitale identificatienummer zijn vastgelegd;
- regels voor de bestemming 'Bedrijf';

- de in ieder plan verplichte anti-dubbeltelregel, overgangsrecht en de slotregel.

De inhoud van de regels voor de bestemming 'Bedrijf' komt inhoudelijk vanzelfsprekend grotendeels overeen met de uit te werken bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan. Daarbij kan het volgende uit de toelichting van het bestemmingsplan worden aangehaald.

De voor Bedrijf bestemde 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 bestemming. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zelfstandige kantoren en detailhandel zijn niet toegestaan.

Op bepaalde gronden markeert een stedenbouwkundig accent een markante plek op het bedrijventerrein. Deze gronden hebben een 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.

Verder zijn regels met betrekking tot het bouwen opgenomen. Zo dienen de gebouwen in de bouwvlakken gebouwd te worden. De maximale bouwhoogte is 16 meter en bij de 'accentpunten' 18 meter. Het maximale bebouwingspercentage is 80%.

6.3

Verbeelding

Zoals eerder is opgemerkt, komt de plangrens van het uitwerkingsplan overeen met de grens van de bestemming 'Bedrijf - Uit te werken' uit het bestemmingsplan.

Op de verbeelding van het uitwerkingsplan komen 2 bestemmingen voor: de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is uit het moederplan overgenomen. Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak. Verder is de hoogteopbouw op de verbeelding vastgelegd.

M a a t s c h a p p e l i j k e e n f i n a n c i ë l e u i t v o e r b a a r h e i d



7.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van overleg op grond van artikel 3.8 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan naar de overlegpartners gestuurd. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording vooroverleg die als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De reacties geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt het ontwerp van het uitwerkingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het plan wordt daarbij ook op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Het is voor iedereen mogelijk binnen de periode van de terinzagelegging een zienswijze tegen het ontwerpuitwerkingsplan in te dienen.

7.2

Financiële uitvoerbaarheid

Voor de onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid van de plannen kan verwezen worden naar de uiteenzettingen in de toelichting van het bestemmingsplan Bodegraven-Oost dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.