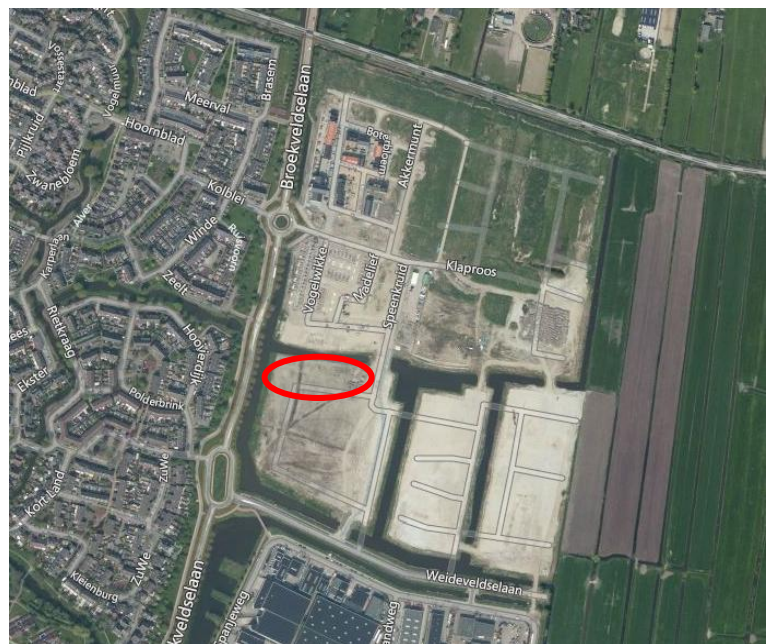


# GEMEENTE BODEGRAVEN- REEUWIJK

## Uitwerkingsplan Weideveld Deelplan 3A



Toelichting

**INHOUD****BLZ**

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding .....	3
1.2. Ligging plangebied.....	3
1.3. Geldend bestemmingsplan .....	3
1.4. Leeswijzer .....	4
<b>2. BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>5</b>
2.1. Ruimtelijke - & functionele structuur .....	5
<b>3. BELEIDSKADER .....</b>	<b>7</b>
3.1. Nationaal beleid .....	7
3.2. Provinciaal beleid en verordening .....	14
3.3. Gemeentelijk beleid .....	18
<b>4. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT WOONGEBIED WEIDEVELD .....</b>	<b>22</b>
4.1. Hoofdstructuur .....	22
4.2. Groen- & waterstructuur .....	24
4.3. Verkeersstructuur .....	26
4.4. Deelplan 3A in relatie tot stedenbouwkundig concept.....	28
<b>5. PLANBESCHRIJVING DEELGEBIED 3A .....</b>	<b>29</b>
5.1. Programma .....	29
5.2. Parkeren .....	30
5.3. Toets uitwerkingsregels .....	31
<b>6. MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>33</b>
6.1. Bodem.....	33
6.2. Ecologie .....	34
6.3. Externe veiligheid .....	36
6.4. Geluid.....	39
6.5. Milieuzonering.....	42
6.6. Luchtkwaliteit .....	43
6.7. Archeologie .....	47
6.8. Cultuurhistorie.....	49
6.9. Waterhuishouding .....	50
6.10. Leidingen .....	55
6.11. Explosieven.....	55

**7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 57****8. JURIDISCH PLAN ..... 59**

8.1.	Inleiding.....	59
8.2.	Bebouwing algemeen .....	61
8.3.	Bestemmingen.....	62

**BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek - Bijlage Boorstaten
Bijlage 3	Bodem - verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4	Bodem - actualiserend vooronderzoek
Bijlage 5	Explosievenonderzoek
Bijlage 6	Milieukundige onderbouwing
Bijlage 7	Verantwoording groepsrisico
Bijlage 8	Programma-advies woningbouw
Bijlage 9	Memo overleg Hoogheemraadschap

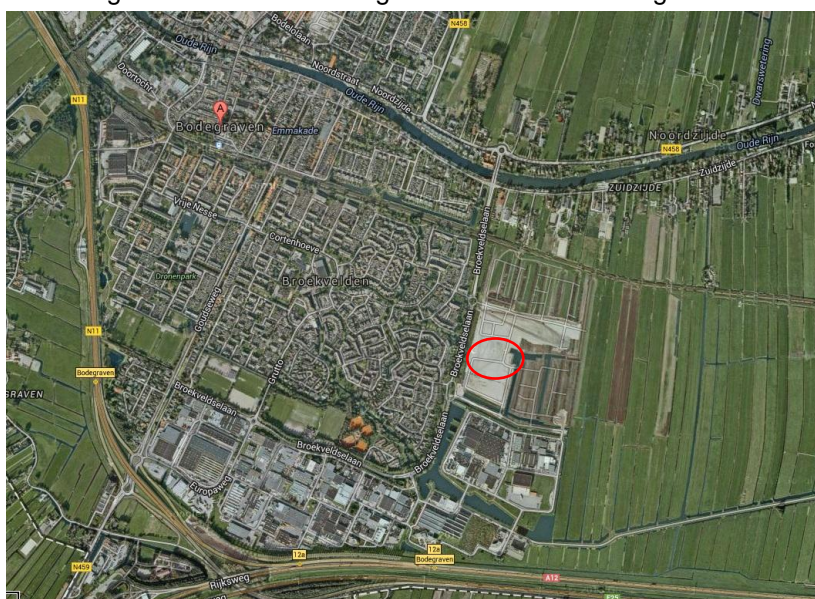
## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt het planologisch mogelijk om een deel van deelgebied 3 in de uitbreidingswijk Weideveld met woningbouw te ontwikkelen, zoals opgenomen in het uitwerkingsgebied (bestemming Woongebied – Uit te werken) in het (moeder) bestemmingsplan Weideveld. Het gaat hierbij om het noordelijke deel van deelgebied 3, dat in het zuid-westen van Weideveld is gelegen: deelgebied 3A. Het betreft de ontwikkeling van 35 grondgebonden (rij)woningen. Tevens wordt de ontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk, alsmede de woonstraat van de nieuwe woningen en een groenstrook aan de noord- en westzijde van de woningen in dit uitwerkingsplan vastgelegd.

### 1.2. Ligging plangebied

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op het noordelijke deel van deelgebied 3 van het woongebied Weideveld: deelgebied 3A.



Figuur 1 Globale ligging plangebied (rode cirkel) (bron: maps.google.nl)

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Weideveld', vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk op 14 november 2012, bekend onder NL.IMRO.1901.12Weideveld-BP80. De gronden hebben in dit uitwerkingsplan de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' (artikel 10) en zijn o.a. bestemd voor woningen, woonstraten en voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en geluidwerende voorzieningen.

#### 1.4. Leeswijzer

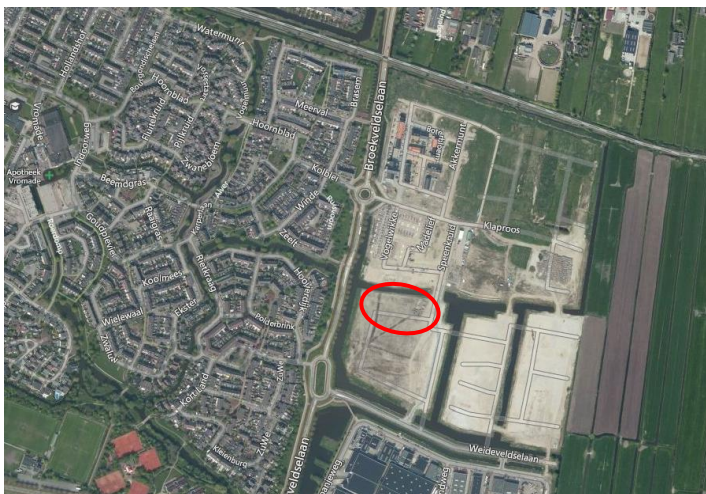
In de voorliggende toelichting komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde:

- In hoofdstuk 2 komt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied aan de orde;
- Het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheidslagen volgt in hoofdstuk 3;
- Het stedenbouwkundig concept wordt in hoofdstuk 4 besproken;
- In hoofdstuk 5 wordt de planbeschrijving van deelgebied 3A behandeld;
- De relevante milieu- en omgevingsaspecten volgen in hoofdstuk 6;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- Het juridisch plan wordt besproken in hoofdstuk 8;
- Tenslotte komen in hoofdstuk 9 het vooroverleg en de zienswijzen aan bod.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Ruimtelijke - & functionele structuur

Het plangebied ligt in de Zuidzijderpolder en maakt landschappelijk deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. Het slagenlandschap is ontstaan door ontginning vanuit de zuidelijke oeverwal langs de Oude Rijn. De ondergrond bestaat vooral uit veen en klei. Het gebied is/ was in gebruik als weiland en maïsakker. Ten noorden van het plangebied zijn een aantal woningen in de woonvelden 1 en 2 op basis van eerder doorlopen ruimtelijke procedures gerealiseerd. Ook op woonveld 4 zijn al woningen gerealiseerd (deelgebied 4A). Tevens is een belangrijk deel van het plangebied bouwrijp gemaakt.



Figuur 2 Luchtfoto met globale begrenzing van het plangebied aan de ostrand van Bodegraven

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

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

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

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

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

### 3. BELEIDSKADER

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

#### 3.1. Nationaal beleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

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



Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijkswaardewegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met betrekking tot het al dan niet toepassen van de ladder, dient eerst de vraag te worden gesteld of er sprake is van een (voorgenomen) stedelijke ontwikkeling?

Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*”. Voorliggend project betreft zou binnen de term een stedelijke ontwikkeling kunnen vallen.

Maar is het vaststellen van een uitwerkingsplan een stedelijke *ontwikkeling*? Is er sprake van een ontwikkeling waarover nog een keuze gemaakt dient te worden?

Gezien het feit dat het uitwerkingsplan in casu een ontwikkeling betreft die uitgevoerd dient te worden (geen keuzemogelijkheid) conform de regels van het uit te werken plan (moederplan). De raad heeft zich bij de vaststelling van het moederplan reeds geconformeerd aan het feit dat het gebied Weideveld een woningbouwontwikkeling is die gefaseerd zal worden uitgewerkt. Er is geen keuzevrijheid. Het plangebied is in z'n

geheel bouwrijp gemaakt en de verschillende deelgebieden worden gefaseerd planologisch nader geconcretiseerd en vervolgens bebouwd.

Gezien echter het feit dat de wetgever onder bestemmingsplannen mede uitwerkings- en wijzigingsplannen verstaat (ari. 1.1.1. onder 3 Bro) wordt ook voor onderhavig uitwerkingsplan de 'ladder' doorlopen.

Trede 1: actuele regionale behoefte

De provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met het (moederplan) bestemmingsplan Weideveld, met daarin een uitwerkingsverplichting voor maximaal 287 woningen. Er verandert derhalve niets aan de planologische aanvaardbaarheid van het aantal woningen. De woningaantallen van Weideveld zijn reeds regionaal afgestemd. Verder was ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan Weideveld de Woningmarktanalyse 2011 een belangrijk uitgangspunt voor ruimtelijke procedures.

#### *Actueel provinciaal en regionaal woningbouwbeleid*

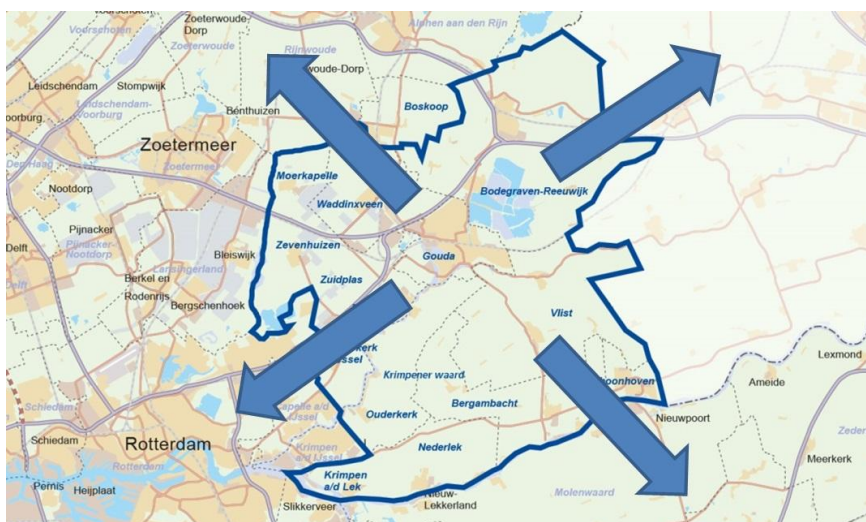
##### Provincie

De regionale woningbehoefteramingen zijn gebaseerd op de provinciale woningbehoefteramingen en bevolkingsprognoses. De meest recente betreft de (provinciale) Woningbehoefteraming 2013 (WBR2013). Deze WBR is bedoeld als kwantitatieve basis voor het woningbouwbeleid voor de periode 2015-2025. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Elke drie jaar maakt Zuid-Holland een nieuwe WBR, die door GS wordt vastgesteld als cijfermatige grondslag voor woningbouwprogramma's. De vorige raming was WBR2010, welke de grondslag vormde voor het (moederplan) Weideveld.

WBR2013 is een demografische prognose, waarbij (o.a.) wordt gerekend met "binnenlands migratiesaldo nul" per gemeente. Daarnaast heeft de provincie een "echte" Bevolkingsprognose gemaakt (BP2013) waarin een realistische ontwikkeling van de bevolking wordt voorspeld, op basis van woningbouwvooruitzichten. (WBR2013 en BP2013 zijn, vooruitlopend op de actualisaties 2015, de meest actuele cijfers)

##### Regio

De provinciale woningbehoefteramingen zijn per regio vastgesteld. De regionale woningbehoefteramingen zijn een vertaling van de provinciale woningbehoefteramingen van regio naar gemeenten. Bodegraven-Reeuwijk is opgenomen in de regio Midden-Holland, waartoe ook de gemeenten Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas behoren.



Figuur 3 Regio Midden-Holland (bron: www.regiomiddenholland.nl)

Voor de regio Midden-Holland geldt inmiddels de (ten opzichte van het moederplan geactualiseerde) “Regionale Agenda Wonen Midden-Holland, 2013-2019”, d.d. 14 maart 2013. Deze RAW 2013 is gebaseerd op de cijfers van het provinciale WBR2010 en BP2010. In deze Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019 leggen de gemeenten van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland vast hoe zij vorm geven aan de samenwerking rond wonen. In deze RAW zijn eveneens woningaantallen per aangesloten gemeente weergegeven.

Daarbij kan worden aangegeven dat reeds in 2013 gewaarschuwd voor ondercapaciteit met name door de stagnatie in de bouw. *“Om migratiesaldo nul te benaderen (eigen behoefte) zal er fors meer gebouwd moeten worden dan in de afgelopen periode. In de afgelopen jaren was in Midden-Holland de gemiddelde productie per jaar ongeveer 700 woningen. De gewenste netto-uitbreiding van de woningvoorraad per jaar op basis van de huidige woningbehoefteraming zou ruim 1.000 woningen moeten zijn (...). Dit impliceert dat de gemeenten met de ontwikkelende partijen een forse inspanning moeten leveren, zeker gezien de huidige woningmarkt, om de woningbouwproductie te vergroten ten opzichte van voorgaande jaren en daarmee te voorzien in de woningbehoefte.* (RAW pag. 14)

Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk geldt dat er – naar type verdeeld - 735 grondgebonden koopwoningen zijn gepland. Naar prijsklasse verdeeld komt dit neer op 169 goedkope koopwoningen (tot 185.000 ) 419 middeldure koopwoningen (185.000 – 300.000). In het onderhavige plandeel is sprake van een prijsklasse van 18 goedkoop (€ 180.000) en 17 middelduur (€ 225.000).

Het Regionale Woningbouwprogramma wordt regelmatig geactualiseerd door de betreffende regio. Ten behoeve van voorliggend plan is getoetst aan de meest recente “Regionale Lijst Woningbouwplannen Midden-Holland (behorend bij uitwerking van RAW)”, d.d. 1 mei 2015, (concept).

De cijfers uit deze geactualiseerde lijst zijn gebaseerd op de meest actuele gegevens van de provincie, zoals opgenomen in WBR2013 en BP2013.

In deze regionale lijst wordt onderscheid gemaakt naar:

- blok 0: gerealiseerde voorraadtoename (gegevens afkomstig van CBS)
- blok I: planologisch 'harde' plannen en planologisch 'zachte' plannen mits deze passen binnen de bandbreedte WBR2013-BP2013, met voorrang voor plannen met in de ogen van de provincie bovenregionale kwaliteit (geen regionale afstemming nodig, tenzij conform regionaal afwegingskader)
- blok IIA: planologisch 'zachte' plannen die niet passen binnen bandbreedte WBR2013-BP2013 met bovenregionale kwaliteit (behoeft regionale afstemming)
- blok IIB: planologisch 'zachte' plannen die niet passen binnen bandbreedte WBR2013-BP2013 zonder bovenregionale kwaliteit (behoeft regionale afstemming)
- blok III: plannen die passen binnen Zuidvleugelafspraken Zuidplaspolderproject (behoeft geen regionale maar bovenregionale afstemming)
- blok IV: plannen met 9 of minder nieuwbouwwoningen die niet in een van de blokken I t/m III behoeven geplaatst te worden, maar waarvan het totaal netto aantal woningen wel minimaal 1x per jaar inzichtelijk wordt gemaakt per gemeente (behoeft geen regionale afstemming tenzij sprake is van heel veel kleine plannen).

Weideveld, fase 3 – waarvan deelgebied 3A onderdeel is – is met 88 woningen opgenomen in blok I, te weten de planologisch harde plannen. Op basis van respectievelijk de WBR en BP is een behoefte bepaald - met een bandbreedte - van 1110-915. De harde plancapaciteit die daar tegenover staat bedraagt afgerond 860 woningen (per 1-7-2015). Dat betekent dat (actueel) sprake is van een ruime additionele behoefte van 250-55 woningen .

#### Gemeente

De gemeente Bodegraven–Reeuwijk heeft dit nader uitgewerkt in een woningbouwprioritering. Weideveld is de grootste bouwlocatie binnen de gemeente. De grond is van de gemeente. Voor het merendeel van de te realiseren woningen zijn nog geen bindende afspraken met ontwikkelaars gemaakt. De ontwikkeling wordt getemporeerd doordat delen van veld 3 en 6 en geheel veld 8 worden uitgesteld tot na 2019.

Op dit moment worden de verschillende woonvelden nog grotendeels serieel ontwikkeld, waarbij de ontwikkeling van woonveld 1 achterblijft bij de planning. Het mogelijk maken van een meer parallelle ontwikkeling van woonvelden is gewenst. Dit voorkomt dat stagnatie bij de ontwikkeling van één woonveld leidt tot stagnatie bij het totale project en zet ook een zekere druk op de ontwikkelaars om tot realisatie te komen.

Om een meer parallele ontwikkeling mogelijk te maken, wil de gemeente flexibel omgaan met de volgorde van invullen van de woonvelden. Als er zich een kans voordoet om de doelstellingen te realiseren, dan moet dit, ongeacht de locatie binnen Weideveld, kunnen worden verzilverd. De gemeentelijke regierol is er op gericht op elk moment kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod binnen Weideveld te organiseren, zonder dat dit tot een verlamme concurrentie leidt.

Binnen de bestemming Woongebied - Uit te werken van het bestemmingsplan Weideveld kunnen maximaal 287 woningen worden gerealiseerd. Daarvan zijn er 17 gerealiseerd, binnen de resterende 270 woningen passen derhalve ook de in het voorliggende plan toegestane 35 woningen.

*Begrenzing onderzoeksgebied.*

Uit het voorgaande blijkt dat het onderhavige uitwerkingsplan (gericht op de bouw van 35 woningen) kwantitatief (dus qua aantal) past binnen actueel provinciaal, regionaal en gemeentelijk woningbouwbeleid.

Om echter antwoord te kunnen geven op de vraag of het uitwerkingsplan past binnen een *actuele* regionale behoefte, dient specifiek te worden ingezoomd op het bestaande woningmarktgebied.; het onderzoeksgebied dient nl. overeen te komen met de feitelijke marktsituatie; de begrenzing van het gebied dient daarbij samen te vallen met het belangrijkste deel van de vraag-aanbod-relaties.

Voor de onderhavige woningbouwlocatie, waarbinnen 35 (hoek en rijtjes) woningen worden gebouwd voor o.a. senioren, starters en jonge gezinnen, zijn de vraag en aanbodrelaties beperkt tot de plaatselijke situatie, te weten de woningmarkt in Bodegraven. Op basis van informatie van plaatselijke makelaars, alsmede ook de NVM rapportage 1<sup>e</sup> kwartaal 2015, kan de marktsituatie binnen Bodegraven als volgt worden omschreven:

- er is een structurele vraag naar tussen- en hoekwoningen in het marktsegment goedkoop/ middelduur (zie ook NVM rapport 1<sup>e</sup> kwartaal 2015);
- starters zoeken (betaalbare) gezinswoningen;
- er is een grote behoefte aan nieuwbouw.

Op dit moment zijn binnen het gebied Weideveld de volgende bouwplannen gerealiseerd/ verkocht:

- 2013 CPO project 17 woningen in prijsklasse 165K-195K
- 2014 Synchron 20 woningen in prijsklasse 280K-320K
- 2015 Synchron 6 woningen van 320K
- 2015 CPO project 11 woningen in prijsklasse 170K-250K

In het onderhavige plandeel is sprake van een prijsklasse van 18 goedkoop (€ 180.000) en 17 middelduur (€ 225.000).

Van de gerealiseerde woningen in dezelfde prijsklasse binnen het woongebied Weideveld, zijn alle woningen verkocht.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan aan een actuele regionale behoefte voldoet. Hiermee wordt voldaan aan trede 1.

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

Een bestaand stedelijk gebied is in het Bro als volgt gedefinieerd: *“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”*. Feitelijke toets is bijvoorbeeld dat dit gebied binnen de bebouwde kom is gelegen. Uit jurisprudentie blijkt dat ook een gebied waarvan het bestemmingsplan al een stedelijk gebied mogelijk maakt, ook als stedelijk gebied moet worden aangemerkt. Ook planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, kunnen als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt.<sup>1</sup>

Het (moederplan) bestemmingsplan Weideveld bevat voor voorliggende locatie een uitwerkingsverplichting voor het college om hier de gronden tot Wonen te bestemmen, doordat ter plaatse de bestemming ‘Wonen – Uit te werken’ is opgenomen. Dit is anders dan wanneer er sprake zou zijn van een bevoegdheid.<sup>2</sup> Derhalve kan dit gebied worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

Bovendien is het woongebied Weideveld ook in feitelijke zin een bestaand stedelijk gebied. Het woongebied is inmiddels gelegen in de bebouwde kom van Bodegraven en er zijn reeds woonblokken gerealiseerd. De stedenbouwkundige structuur in de vorm van watergangen en enkele wegen is reeds aangelegd. Eveneens ligt er een bouwweg en bouwdepots voor de realisatie van de toekomstige woningen. De stedenbouwkundige afronding van dit woongebied is vastgelegd in bestemmingsplan “Bodegraven Oost” en ook reeds (gedeeltelijk) gerealiseerd in de vorm van een groene begrenzing. Dit betreft een begrenzing van het Groene Hart en de definitieve rand van Bodegraven met afrondingen van het werkgebied Groote Wetering en het woongebied Weideveld.

Hiermee wordt aan trede 2 voldaan. Daarmee hoeft niet meer aan trede 3 te worden getoetst.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

<sup>1</sup> ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654

<sup>2</sup> ABRvS 17 december 2014, 201310245/1/R4

### 3.2. Provinciaal beleid en verordening

#### *Provinciale Structuurvisie*

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben de provinciale structuurvisie “Visie ruimte en mobiliteit” vastgesteld bij besluit op 9 juli 2014. Het provinciaal beleid richt zich op generieke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en vrije tijd en op de wijze waarop verstedelijking en ruimtelijke ontwikkelingen gestuurd dient plaats te vinden. Één aspect hierin is het beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten.

*Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Financieel vormt dat een zware opgave. De woningbouwbehoefte betreft voor een groter deel dan voorheen lagere prijsklassen. Rijkssubsidies voor verstedelijking en stedelijke vernieuwing zijn afgebouwd en het investeringsvermogen van woningcorporaties is verminderd. De exploitatie van plannen is daardoor moeilijker rond te krijgen.*

*De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel 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’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.*

*Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie, krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. Dit past bij de provinciale ambitie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Op een aantal plekken richt de transformatie zich vooral op de herontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied. Daarmee kan worden voorzien in de behoefte aan gemengde woon-werkmilieus. Die behoefte neemt toe door een aantal ontwikkelingen: het afnemen van het onderscheid tussen wonen en werken door nieuwe technologische mogelijkheden, de opkomst van de zelfstandige zonder personeel (zzp’er), het zogeheten ‘nieuwe werken’ en de sterke opkomst van de stad.*

*Toename van gemengde milieus draagt ook bij aan het vergroten van de agglomeratiekracht.*

*De provincie draagt bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte door samen te werken met andere overheden en marktpartijen, en via regelgeving. Dat gebeurt op de volgende manieren:*

- *Het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie door met andere overheden en marktpartijen te verkennen waar kennis en best practices kunnen worden gedeeld en waar belemmeringen kunnen worden weggenomen.*
- *Het bevorderen van een actuele, regionale programmering van plannen voor wonen en werken. Deze regionale programmering wordt vastgelegd in (sub-)regionale visies. De provincie wordt voor zover noodzakelijk en/of gewenst betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan afspraken in door haar aanvaarde regionale visies. Indien aan de orde, volgt hierna planologische borging.*

*Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies. Kortom: wonen en werken buiten BSD zijn mogelijk en wenselijk. Voor gebiedseigen ontwikkelingen, die de bestaande ruimtelijke kwaliteit in stand houden of verbeteren, beslist de gemeente voortaan zelf. Bij gebiedsvreemde ontwikkelingen blijft de provincie betrokken. Dit is uitgewerkt in paragraaf 1.4.2.*

*Locaties voor wonen en bedrijventerreinen groter dan 3 ha buiten BSD zet de provincie indicatief op een kaart in het Programma ruimte. Ruimte voor ontwikkelingen van bovenregionaal belang (Valkenburg en Zuidplaspolder) is indicatief aangeduid in het beleidsbeeld ruimtelijke hoofdstructuur. Afspraken over aard en omvang van die ontwikkelingen zijn opgenomen in het Programma ruimte.*

Daarnaast moet het aanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelruimte beter aansluiten bij de maatschappelijke vraag. Hierover is het volgende opgenomen:

#### *Wonen*

*De provincie wil dat wordt voorzien in de maatschappelijke vraag naar woningen. Die vraag ontwikkelt zich sinds enkele jaren onomkeerbaar door structurele demografische ontwikkelingen. De groei ontstaat door*



*buitenlandse migratie en de trek van jongeren naar universiteits/hbo-steden. Als gevestigde migranten en afgestudeerden weer verhuizen, dan vindt dat vaak plaats in of rond de stad waar ze zich eerder vestigden, omdat daar inmiddels het sociale netwerk en/of het werk zich bevindt.*

*Door de vergrijzing wordt het aandeel ouderen groter. Ook blijven ouderen langer zelfstandig wonen. Door dit alles blijft het aantal huishoudens aanzienlijk groeien en betreft die groei per saldo bijna uitsluitend huishoudens met één inkomen. Die groep zoekt naar betaalbare woningen bij bestaande voorzieningen. Door het voorgaande vindt huishoudensgroei voor het overgrote deel plaats in de stedelijke agglomeratie. In delen van het Groene Hart en op de eilanden hoeft de woningvoorraad steeds minder te groeien; in sommige gebieden daalt het aantal huishoudens al voor 2030.*

*De woningmarkt is een voorraadmarkt. In het overgrote deel van de vraag kan worden voorzien door (her)gebruik, vernieuwbouw, renovatie, verhuur en verkoop van de bestaande voorraad. In een deel van de behoefte aan eengezinswoningen kan bijvoorbeeld worden voorzien doordat woningen vrijkomen door verhuizing naar zorgeenheden of door het overlijden van ouderen. Wij verwachten van gemeenten dat zij met elkaar in regionale visies vanuit dat perspectief vertrekken. Dat wil zeggen dat inzicht wordt gegeven in de mogelijkheden die de bestaande voorraad en doorstroming bieden, dat voorraad- en huisvestingsbeleid worden vastgesteld en dat daaruit volgende acties worden geformuleerd. Het bouwprogramma is het sluitstuk, dat volgt uit kwalitatieve en kwantitatieve behoeferamingen en uit de voorziene ontwikkeling van voorraad en de bewoning daarvan. De provincie biedt de gemeenten hiervoor een referentiekader aan via woningmarktverkenningen. Woningbouw zal voor het grootste deel plaats moeten vinden in de stedelijke agglomeratie. Maar ook daarbuiten is er bouwbehoefte. Het grootste deel van de bouwbehoefte betreft woningen in een centrumstedelijk, buitencentrum- of centrumdorps milieu. Maar ook in andere milieus moet worden bijgebouwd. De provinciale kwantitatieve en kwalitatieve behoeferamingen, die eens per drie jaar worden geactualiseerd, vormen een referentiekader voor het gesprek tussen provincie en regio's over de actualisering van regionale woonvisies. De hoofdlijnen van dat kader staan in het Programma ruimte.*

*Het accent van de bouwbehoefte op stads- en dorpscentra en hun directe omgeving, past goed bij de ruimtelijk gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland. Als op die plaatsen wordt gebouwd, kunnen voorzieningen beter worden benut of versterkt (HOV), de leefbaarheid en agglomeratiekracht worden versterkt en de groene ruimte worden gespaard.*

*Door de structurele veranderingen in de behoefte is de afzet van de woningbouw waarin de huidige plannen voorzien niet altijd zeker. Veel plannen zijn hard nodig om de benodigde productie te halen. Maar ook zal in een deel van die plannen prijsklasse en/of woonmilieu moeten worden aangepast op de actuele regionale behoefte, opdat de woningen ook afgezet zullen worden en het woningtekort kan worden ingelopen. Gemeenten en regio's zijn aan zet, met als primaire partners corporaties en ontwikkelaars. Regionale samenwerking en onderlinge afstemming zijn nodig. Daarmee wordt voorkomen dat partijen op elkaar wachten met het aanpassen van plannen. De uitgangssituatie verschilt per regio. Wij geven in het Programma ruimte regiospecifieke hoofdlijnen voor actualisering van regionale visies. Als plannen niet voor de planhorizon van deze visie (2030) tot ontwikkeling komen, is heroverweging van bestemmingsplannen aan de orde.*

Ter uitvoering van de provinciale structuurvisie is een provinciale verordening vastgesteld.

#### *Provinciale Verordening*

Sinds de inwerkingtreding van de Wro beschikt de provincie over een nieuw instrument: de provinciale ruimtelijke verordening. Met deze verordening kan de provincie zijn provinciale belangen veilig stellen. Ze kunnen gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen, waaronder uitwerkingsplannen, binnen een bepaalde periode aan te passen. Een verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Een verordening is met name geschikt om zaken te borgen die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben de "Verordening ruimte" vastgesteld bij besluit op 9 juli 2014. De provinciale verordening is bindend.

In artikel 2.1.1 lid 1 is de provinciale 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Dit betekent dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen, 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.*

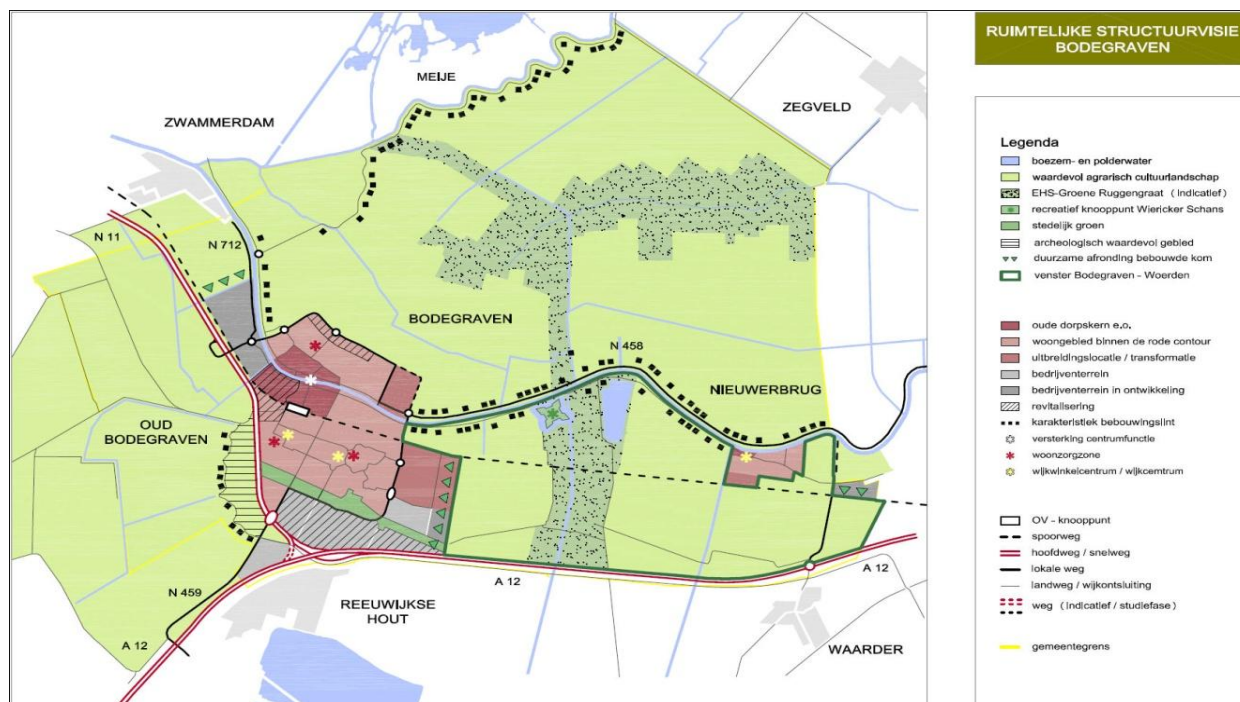
In paragraaf 3.1 onder het kopje “Ladder voor duurzame verstedelijking” is op sub a en b ingegaan. Er wordt voorzien in een actuele regionale behoefte, die in stedelijk gebied wordt opgelost. Een toets aan sub c is derhalve niet meer aan de orde.

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

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### *Actualisering structuurvisie Bodegraven*

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



Figuur 4 Plankaart structuurvisie Bodegraven 2010 - 2020

Voor Weideveld heeft deze actualisatie geen directe consequenties. De voorgenomen ontwikkeling wordt, in een wat lager tempo, doorgezet vanwege gewijzigde omstandigheden in de woningmarkt.

#### Woningmarktanalyse

Op 1 januari 2011 zijn de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk samengevoegd. Als basis voor te ontwikkelen/ actualiseren woonbeleid voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is een woningmarktanalyse (Companen, nr. 1901.100/g, d.d. 23 september 2011) uitgevoerd. Hierbij is voor de voormalige gemeente Bodegraven integraal teruggevallen op het woningmarktonderzoek 2009, voor de voormalige gemeente Reeuwijk is het woningmarktonderzoek uit 2008 grondig geactualiseerd. Daarnaast is de gebruikte informatie uit beide onderzoeken (die zich richten op de woonwensen van huishoudens) aangevuld met de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren. In de voormalige gemeente Bodegraven staan voor de periode 2010 - 2020 circa 1.000 woningen gepland. Bekend is dat grofweg 30% van de planning die in voorbereiding wordt genomen uiteindelijk niet of later wordt gerealiseerd dan verwacht. Uitgaande van 30% planuitval worden er in de periode 2010 - 2020 circa 750 woningen in Bodegraven gerealiseerd.

Dit sluit aan bij de behoefte (groei aantal huishoudens: 750) zoals in onderstaande tabel (met daarin het aantal inwoners, het aantal huishoudens en de gemiddelde huishoudgrootte).

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

\* gemiddelde huishoudensgrootte

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

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

Overigens geldt dat koopappartementen vooral gewenst zijn in Bodegraven. Dat zal voor een uitbreidingswijk als Weideveld echter niet het geval zijn. Het ligt meer voor de hand deze in het centrum van Bodegraven te realiseren. Aanvullend kan gezocht worden naar het invullen van nichemarkten en het zoeken naar het vergroten van de mate van consumentgerichtheid; hierbij moet gedacht worden aan kaveluitgifte en inzetten op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Door Companen is de woningmarktanalyse aangevuld met een "Programma-advies Weideveld", d.d. 29 september 2011 (als bijlage "Programma-advies woningbouw" toegevoegd), specifiek gericht op de invulling van het gebied Weideveld. Hieruit blijkt een advies voor een fasering in de bouw. De afzet is gebaat bij een redelijk constante bouwstroom. Op basis van prognoses zou dit voor Bodegraven ongeveer op 75 woningen per jaar moeten liggen. Ligt de productie jaarlijks fors hoger dan stagneert dit de markt: men wacht af, want er is (te) veel te kiezen. Daarnaast wordt het voor huishoudens die willen doorstromen ook moeilijker om de eigen woning af te zetten.

Zij zullen daardoor niet, of pas later, doorstromen. Advies is om binnen alle plannen in samenhang op zoek te gaan naar een constante bouwstroom.

Dit betekent voor de korte termijn (tot 2015) dat plannen meer in tijd uitgesmeerd moeten worden. Kan dat niet elders dan moet dit op de locatie Weideveld. In dat geval wordt geadviseerd voor de periode tot 2015 op Weideveld te mikken op maximaal 35 woningen per jaar en om na 2015 het beoogde tempo weer op te pakken. Dit betekent wel dat de totale realisatie dan meer over de tijd wordt uitgesmeerd. Ook wordt in dat kader het belang van flexibiliteit genoemd. Binnen de huidige marktomstandigheden zien we dat grote bouwlocaties steeds moeilijker in totaliteit zijn aan te sturen. Flexibiliteit op deelplanniveau (in dit geval de woonvelden) om bij te sturen in aantallen en differentiatie is een must.

De aantallen woningen die door middel van dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen de aantallen zoals opgenomen in de woonvisie en de aanvulling voor Weideveld op de marktanalyse. Door de ontwikkeling in de tijd te faseren wordt gezorgd voor een constante bouwstroom. Er worden met dit plan aaneengebouwde woningen mogelijk gemaakt,

De voorgenomen ontwikkeling past zodoende binnen het gemeentelijke beleidskader.

## 4. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT WOONGEBIED WEIDEVELD

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

### 4.1. Hoofdstructuur

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

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

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

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

Geluid van wegen, spoorweg en bedrijven wordt afgeschermd door bebouwing of op afstand gehouden door een geluidsscherm, groen en/of water. Weideveld is ingericht voor de voetganger en de fietser. Een rustige, autoluwe wijk.

Fiets- en wandelpaden verbinden Weideveld met de andere delen van Bodegraven. Binnen de wijk bieden de doorlopende groenzones, de dorpsweide en de hoven een autovrije ruimte.

Voor de auto zijn er 2 toegangen: Eén voor het noordelijk deel en één voor het zuidelijk deel. Voor parkeren is voldoende ruimte in de openbare ruimte of op eigen terrein, zo dicht mogelijk bij de woning.



Figuur 5 Oorspronkelijk stedenbouwkundig concept in woonvelden conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005

Op bovenstaande afbeelding is de hoofdstructuur van het woongebied Weideveld weergegeven. Hierbij kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- De externe ontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Broekveldselaan. Voor het noordelijk deel zal vanaf een rotonde in deze weg de externe ontsluitingsweg (30 km/uur) worden aangelegd. In het zuidelijk deel wordt gebruik gemaakt van een ontsluitingsweg (50 km/uur) binnen het plangebied. Deze weg en de inrichting van groen en blauw er omheen dient als een buffer tussen het bestaande bedrijventerrein en de nieuwe wijk.



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

Het water sluit aan op de bestaande waterstructuur in Broekvelden en bedrijventerrein Groote Wetering.

#### **4.2. Groen- & waterstructuur**

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

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

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

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



Figuur 6 Oorspronkelijk landschapsstructuur rondom woonvelden conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005

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

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

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

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

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

### 4.3. Verkeersstructuur

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

#### *Langzaam verkeer*

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

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

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

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

De 4<sup>e</sup> verbinding loopt via de rotonde die ter hoogte van de Kolblei is aangelegd.

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

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

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

#### *Snelverkeer*

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

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

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

De Weideveldselaan is aangelegd als 50 km/uur-weg. Deze weg sluit op de Broekveldselaan aan met een rotonde ter hoogte van de Groene Ree.

Omdat de Groene Ree en de Weideveldselaan niet in elkaars verlengde liggen heeft de rotonde een ovale vorm. Deze vorm benadrukt bovendien de doorgaande route van de Broekveldselaan. Om voldoende afstand tot de bestaande woningen te houden is de Broekveldselaan wat naar het oosten verlegd.

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

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

#### **4.4. Deelplan 3A in relatie tot stedenbouwkundig concept**

Door de opzet van het bestemmingsplan “Weideveld” is de stedenbouwkundige opzet van het gebied reeds gewaarborgd. De structurerende elementen, zoals de slagenverkaveling en het slotenpatroon liggen reeds vast. Tevens liggen de gebieden vast waarbinnen de woonbebouwing mag plaatsvinden, door middel van rechstreekse bouwmogelijkheden of door uit te werken woonbestemmingen. Het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3A past derhalve binnen het stedenbouwkundig concept van het woongebied Weideveld. Meer informatie hierover is te vinden in hoofdstuk 5.

## 5. PLANBESCHRIJVING DEELGEBIED 3A

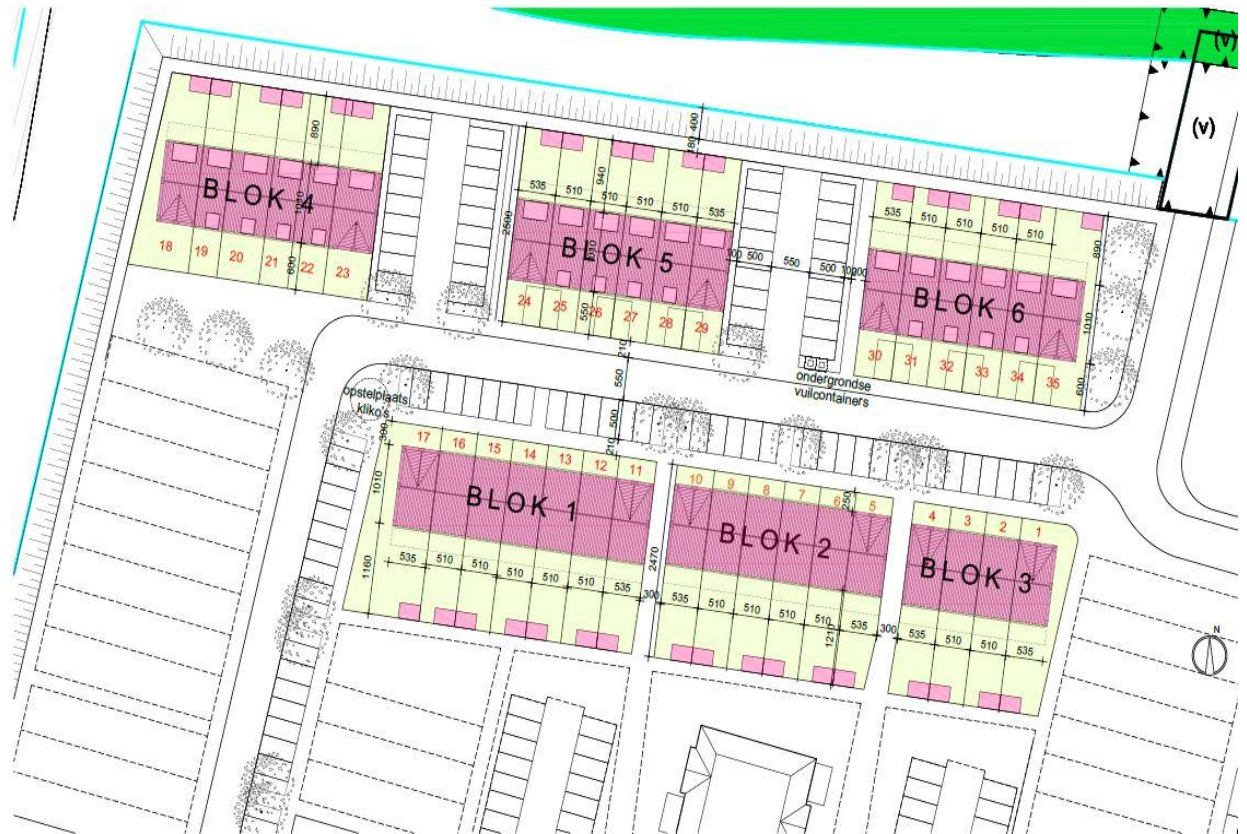
### 5.1. Programma

Het plangebied ligt aan de noordzijde van deelgebied 3 en bestaat uit twee bebouwingsstroken, gelegen aan weerszijde van een woonstraat. Aan beide zijden van de straat worden 3 blokken met rijwoningen gesitueerd, variërend van 4 tot 7 woningen aan één, met in totaal 35 woningen. De woningen worden in een strakke rooilijn gesitueerd. De woningen hebben aan de noordzijde van de straat een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 9,5 m. Aan de zuidzijde van de straat hebben de woningen een maximale goothoogte van 6,5 m en een maximale bouwhoogte van 11 m. Tevens worden de ontsluitingsweg naar dit deelgebied, de woonstraat en de omliggende groenstrook aan de noord- en westzijde in dit uitwerkingsplan vastgelegd.



Figuur 7 Stedenbouwkundig concept conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005 met globale aanduiding plangebied (oranje ster)

Navolgend het stedenbouwkundig plan, met de situering van de rijwoningen.



Figuur 7 Stedenbouwkundige verkaveling (brond: VanEgmondTotaalArchitectuur)

## 5.2. Parkeren

De parkeernormen die voor Weideveld zijn gehanteerd en vertaald in het ontwerp, zijn inmiddels achterhaald. Onderstaand zijn de parkeernormen uit het actuele parkeerbeleid<sup>3</sup> opgenomen. De kencijfers zijn afkomstig uit het CROW, publicatie 317, en conform het parkeerbeleid gebaseerd op een matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom:

<sup>3</sup> Nota Parkeernormen, Bodegraven Reeuwijk, 10 maart 2015

Type woning c.q. voorziening	Minimale parkeernorm per woning c.q. voorziening	Maximale parkeernorm per woning c.q. voorziening
Aaneengebouwde woningen en hoekwoningen	1,5	2,3
<b>Wijze van berekenen</b>		<b>Rekenwaarde parkeercapaciteit</b>
Garage aan woning zonder oprit		0,0
Enkele oprit (<4,5 m breed) met of zonder garage		1,0
Enkele oprit (> 4,5 m breed) met of zonder garage		2,0

Het gemeentelijk actuele parkeerbeleid hanteert een richtnorm van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeernorm. In onderhavig plan is de gemiddelde parkeernorm 1,9.

De parkeerbehoefte is  $1,9 \times 35$  woningen = 66,5 parkeerplaatsen

Uit het stedenbouwkundig plan valt af te leiden dat er 66 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd, en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betekent dat de parkeernorm ruimschoots wordt gehaald.

Parkeren is voor alle woningen in de directe nabijheid van de woningen opgelost.

### 5.3. Toets uitwerkingsregels

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de uitwerkingsregels:

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

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Burgemeester en wethouders stellen dit stedenbouwkundig plan voor Deelplan 3A vast voordat het uitwerkingsplan als ontwerp ter inzage ligt.

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

In het plangebied worden maximaal 35 van de 287 toegestane woningen mogelijk gemaakt. In het reeds uitgewerkte deelgebied 4a zijn 17 woningen toegestaan, en reeds gerealiseerd.

*c. alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies dienen te zijn*



weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten. Dit betekent in ieder geval dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is verzekerd, alsmede dat de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad;

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

d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - spoor' is het bouwen van woningen niet toegestaan;

1. in afwijking van het voorgaande geldt dat het bouwen van woningen wel is toegestaan indien aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, danwel aan een hogere grenswaarde welke gelijktijdig met de vaststelling van het uitwerkingsplan is verleend.

Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding 'geluidzone - spoor' uit het (moeder)bestemmingsplan Weideveld.

10.2.3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Er worden maximaal 35 grondgebonden woningen gerealiseerd.

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

Hieraan wordt voldaan met maximaal 11 m.

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

Er worden alleen grondgebonden woningen gebouwd.

#### Conclusie

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

## 6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

De Milieudienst Midden-Holland heeft een milieukundig advies opgesteld (Milieukundige onderbouwing Weideveld, nr. 201202791, d.d. 15 mei 2012, als bijlage “Milieukundige onderbouwing” toegevoegd) dat zich richt op de volgende milieuaspecten:

- Wegverkeerslawaaï
- Spoorwegverkeerslawaaï
- Luchtkwaliteit
- Bedrijven en Milieuzonering
- Externe Veiligheid
- Bodem
- Archeologie
- Ecologie

Het milieuaspect industrielawaai is niet relevant voor het onderzoeksgebied. Daarom is hier geen verdere aandacht aan besteed.

In dit hoofdstuk worden de resultaten vanuit de voornoemde rapportage samengevat.

### 6.1. Bodem

#### *Wettelijk kader*

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

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

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

### *Onderzoek*

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

## **6.2. Ecologie**

### *Wettelijk kader*

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen geldt een drietal landelijke wetten en beleidsplannen: de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuurbeleidsplan 1990. Daarnaast geldt provinciaal beleid, te weten: de Structuurvisie Zuid-Holland 2020; het natuurbeheerplan 2011 en het Provinciaal Compensatiebeginsel 1997.

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

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

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

### *Onderzoek*

Met betrekking tot de ecologische waarden in het plangebied kan worden vermeld dat al tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Weideveld nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de effecten van

de planontwikkeling op de plaatselijke flora en fauna. Ook is advies ingewonnen omtrent mogelijke compensatiemaatregelen. Gebleken is dat de realisatie van de bouwlocatie Weideveld geen negatieve effecten heeft op kwetsbare flora maar dat zij effecten kan hebben op:

- vissoorten als de Kleine Modderkruiper en eventueel Bittervoorn en Platte Schijfhoren;
- de Oeverwaluw;
- de Rugstreepad;
- en weidevogelpopulaties.

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

Voor de compensatie van het verlies aan weidevogelgebied zijn in het externe compensatieadvies 4 potentiële locaties aangewezen, waaronder weidegronden in de rechtstreekse omgeving van Reeuwijk Dorp. Binnen de gemeente is thans besluitvorming in voorbereiding die één van deze locaties als definitieve compensatielocatie aanwijst zodat de definitieve inrichtingsmaatregelen voor de compensatie uitgewerkt kunnen worden. De verwachting bestaat dat deze concretisering in de loop van 2015 zal plaatsvinden. De compensatie van het weidevogelgebied behoeft niet voorafgaand aan de bouwontwikkeling plaats te vinden.

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

#### *Gebruik*

De gronden worden de afgelopen jaren gedeeltelijk als bouwweg gebruikt door het bouwverkeer van de overige woonvelden. Verder is er maaibeheer uitgevoerd, waardoor het woonveld regelmatig gemaaid is. Derhalve hebben zich ten opzichte van het onderzoeksmoment geen relevante veranderingen voorgedaan. De conclusies uit het onderzoek blijven derhalve in stand.

### 6.3. Externe veiligheid

#### *Wettelijk kader*

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen, kantoren en scholen) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

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

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

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

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

#### *Groepsrisico (GR)*

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

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

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

- Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
- De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- De alternatieven voor het ruimtelijk plan;

- De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

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

#### *Onderzoek*

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

#### Inrichtingen

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

#### Transport over de weg

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

Op ongeveer 600 m ten zuiden van het woongebied Weideveld is de snelweg A12 gelegen. Inmiddels heeft besluitvorming plaatsgevonden dat de spitsstroken permanent open zullen blijven. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de afstand tot het plangebied moet alleen rekening worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Het permanent openstellen van de spitsstrook leidt niet tot een andere conclusie. Op deze afstand wordt er vanuit gegaan dat "binnen blijven en ramen en deuren sluiten" voldoende bescherming biedt. Het is van belang dat mechanische ventilatie dusdanig wordt uitgevoerd dat deze met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld, zodat toxische gassen niet naar binnen gezogen kunnen worden

#### Transport over het water

Ten noorden van het woongebied Weideveld is de Oude Rijn gelegen. Over dit gedeelte van de Oude Rijn worden geen gevaarlijke stoffen

vervoerd. Er zijn dus geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over het water.

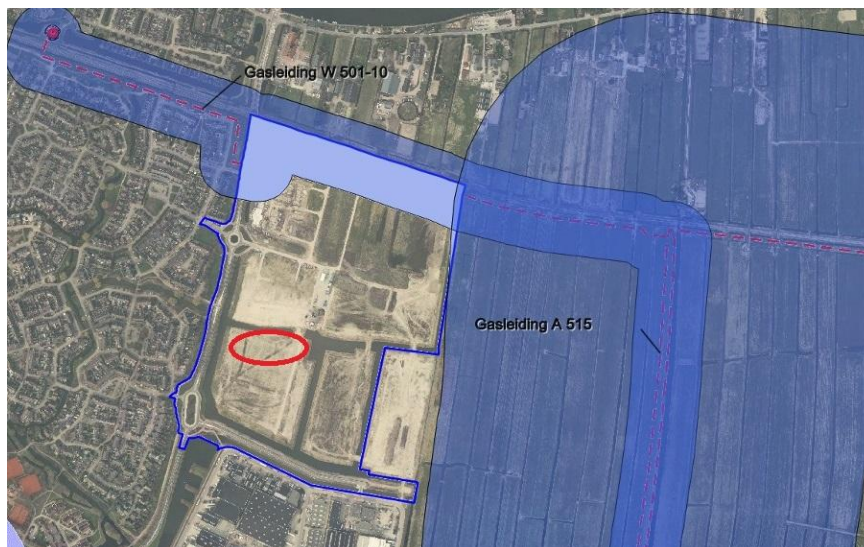
#### Transport over het spoor

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

#### Transport door buisleidingen

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

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringsstrook	PR 10 <sup>-6</sup>	Invloedsgebied GR
W 501-10	6	40	4	0	70
A 515	36	66	5	0	430



Figuur 8 Contour buisleidingen

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

Het invloedsgebied van de gasleiding W 501-10 overlapt wel met het woongebied Weideveld, maar niet met voorliggende planlocatie.

### *Conclusie*

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

De volgende risicobron is relevant voor het plangebied:

- snelweg A12;

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

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

## **6.4. Geluid**

### *Wettelijk kader*

(Spoor)wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van (spoor)wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (artikel 74 - 75 Wgh) en spoorwegen (artikel 1 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Artikel 1 Wgh):

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

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



van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

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

Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland (29 mei 2012) vastgesteld. In situaties waarin aan deze Beleidsregel wordt voldaan kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde uit de Wgh.

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

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

#### *Onderzoek wegverkeerslawaai*

Voor de relevante wegen is per weg berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op het onderzoeksgebied is. De rekenresultaten zijn grafisch weergegeven als waarden op punten en als contouren.

De relevante wegen voor het onderzoeksgebied van woongebied Weideveld zijn:

- Broekveldselaan;
- Weideveldselaan;
- Zuidzijde.

Verder zijn er in de directe omgeving van het woongebied Weideveld enkele zogenaamde 30 km/h wegen gelegen welke in het kader van de Wgh niet beschouwd worden. Het betreft hier de volgende wegen:

- Groene Ree;
- Hoornblad;

- Klaproos;
- Speenkruid;
- Drie ontsluitingswegen binnen het plangebied.

De berekeningen zijn uitgevoerd met Geomilieu versie 1.90. 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. Ter plaatse van de bouwvlakken in het moederplan is gerekend op 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m hoogte. Binnen de bestemmingsvlakken "Woongebied - Uit te werken" van het moederplan zijn geluidscontouren bepaald op een hoogte van 5 m.

#### *Conclusie wegverkeerslawaaï*

##### *Geluidsbelasting Broekveldselaan*

De Broekveldselaan vormt binnen het woongebied Weideveld geen belemmering voor de ontwikkeling.

Binnen het zuidwestelijke bestemmingsvlak van het moederplan wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) binnen een afstand van circa 43 m van de rand overschreden. Voorliggende planlocatie ligt in dit gebied. De geluidsbelasting van 53 dB wordt ter plaatse van de woningen niet overschreden. Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken direct langs wegen in een stedelijke omgeving. Dit betekent echter wel dat er een procedure hogere grenswaarde moet worden doorlopen. Zie hiervoor de hierna opgenomen subparagraaf "Hogere waarden Wgh".



Figuur 9 Geluidcontouren Broekveldselaan (in dB) over plangebied

##### *Geluidsbelasting Zuidzijde*

De Zuidzijde vormt binnen het woongebied Weideveld geen belemmering voor de ontwikkeling. Nergens binnen het woongebied Weideveld wordt

op de randen van de bouwvlakken en binnen de bestemmingsvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken direct langs wegen in een stedelijke omgeving.

#### *Geluidsbelasting Weideveldselaan*

De Weideveldselaan vormt binnen het woongebied Weideveld geen belemmering voor de ontwikkeling. Nergens binnen het plangebied wordt op de randen van de bouwvlakken en binnen de bestemmingsvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken direct langs wegen in een stedelijke omgeving.

#### *Hogere waarden Wgh*

Binnen één bestemmingsvlak (noordwestzijde van dit plangebied) treden geluidsbelastingen op die uitkomen boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wgh ten gevolge van de Broekveldseklaan. Voor de woningen die binnen dit gebied worden ontwikkeld dient een zogenaamde hogere grenswaarde Wet geluidhinder aangevraagd te worden.

Binnen dit bestemmingsvlak is een klein deel (met een breedte van circa 6 m) de geluidsbelasting hoger dan 53 dB. Vanuit het hogere waarden beleid van de gemeente gelden voor een geluidsbelasting boven de 53 dB aanvullende eisen met betrekking tot de verplichting van het realiseren van een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte. De geprojecteerde woningen zijn echter niet in dit gebied gelegen.

#### *Onderzoek railverkeerslawai*

Voor het spoorwegtraject Woerden-Alphen aan den Rijn (zone 300 m) is berekend wat de geluidsbelasting op het woongebied Weideveld is. Voorliggend plangebied is buiten deze zone gelegen.

## **6.5. Milieuzonering**

#### *Wettelijk kader*

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009), waarin richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aangegeven

zijn. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

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

#### *Onderzoek*

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

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

De bestemming van het noordelijk deel van bedrijventerrein Groote Wetering is maximaal categorie 3.1. De bijbehorende richtafstand van 50 m reikt niet tot het voorliggende plangebied. Hiermee heeft een inwaartse zonering op het bedrijventerrein plaatsgevonden, waardoor ook de hogere categorie-afstanden die op het bedrijventerrein zijn toegestaan, niet tot het voorliggende plangebied reiken.

#### *Conclusie*

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

## **6.6. Luchtkwaliteit**

#### *Wettelijk kader*

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

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische

stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel III. Sinds 2011 moet aan de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM<sub>10</sub> worden voldaan. Voor NO<sub>2</sub> geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Tot deze grenswaarden gelden, zijn minder strenge grenswaarden van kracht.

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

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

- een project leidt niet tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- een project draagt “niet in betekende mate” (NIBM) bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM<sub>10</sub>) als stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) met minder dan 3 % van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

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

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

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

#### *Onderzoek*

Het woongebied Weideveld omvat de realisatie van circa 700 woningen. Gezien het feit dat binnen een radius van 1 km ook andere NIBM-projecten (Grote Weteringh II, Vromade) plaatsvinden, is het nodig om de anticumulatie bepaling in acht te nemen. In het verleden zijn er andere onderzoeken naar aanleiding van dit plan geweest (Luchtkwaliteit plan Weideveld te Bodegraven; Milieudienst Midden-Holland; 31 mei 2007; nr. 0504002ext versie 2; Luchtkwaliteit plan Weideveld Bodegraven; Milieudienst Midden-Holland; 19 juni 2008; nr. 200808598). Hierbij is het aspect anticumulatie niet meegenomen. Om deze reden wordt het onderzoek geactualiseerd. De concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> worden langs de relevante wegen berekend. Als zichtjaren zijn de volgende jaren genomen: 2012 (huidige situatie), 2015 (het jaar wanneer er aan de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> voldaan moet worden) en 2022 (toekomstjaar). In het jaar 2012 zijn de boven vermelde projecten nog niet gerealiseerd en daarom niet meegenomen in de berekening. Voor de jaren 2015 en 2020 is gerekend inclusief de ontwikkelingen.

In onderstaande tabellen zijn de rekenresultaten voor de jaargemiddelde immissieconcentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> alsmede het berekende aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursconcentratie PM<sub>10</sub> weergegeven.

*Concentraties en aantal  
overschrijdingen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> langs de  
Broekveldselaan*

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

*Concentraties en aantal  
overschrijdingen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> langs de  
Goudseweg*

			2012		2015		2022	
			Goudseweg	Achtergrondniveau	Goudseweg	Achtergrondniveau	Goudseweg	Achtergrondniveau
<b>NO<sub>2</sub></b>	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	28, 3	25, 8	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	26, 1	23, 5	19, 8	18, 3
<b>PM<sub>10</sub></b>	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	25, 3	25, 0	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	24, 4	24, 0	22, 9	22, 6
	aantal overschrijdingen 24-uursgemiddelde	Excl. plan	17	17	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	14	13	12	12

Het woongebied Weideveld kent een goede luchtkwaliteit. Uit bovenstaande tabellen blijkt dat de berekende jaargemiddelde immissieconcentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruim voldoen aan de grenswaarden. De grenswaarde 24-uursgemiddelde voor PM<sub>10</sub> wordt maximaal 18 keer per jaar overschreden, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 35-maal overschrijdingen

*Conclusie*

De gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit zijn onderzocht in het bestemmingsplan "Weideveld". Uit dat onderzoek blijkt dat het gehele plan toelaatbaar wordt geacht.

## 6.7. Archeologie

### *Wettelijk kader*

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

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

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft eigen vastgesteld beleid op basis van het overgenomen beleid van de voormalig gemeenten Bodegraven en Reeuwijk ("Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke", vastgesteld op 4 juli 2012). Aan de hand van de hiervan onderdeel uitmakende archeologische verwachtingenkaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Dit vooronderzoek dient een rapport op te leveren waarmee de archeologische waarde van een plangebied voldoende wordt aangetoond. Op basis hiervan neemt de gemeente een selectiebesluit.

Indien bij planvorming blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in het plangebied, wordt op basis van de aard en omvang van de bekende en verwachte archeologische waarden bepaald welk archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Verder archeologisch onderzoek bestaat doorgaans achtereenvolgens uit een karterend onderzoek en een waarderend onderzoek. Op basis van de waardestelling vindt een selectiebeleid plaats door het bevoegd gezag. Hierin moet worden opgenomen met behulp van welk type onderzoek de precieze waarde moet worden vastgesteld, of bescherming noodzakelijk is en op welke manier.

### *Onderzoek*

Er is in januari en februari 2012 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP Archeologisch Adviesbureau, nr. 2531, d.d. 11 juli



2012, als bijlage “Archeologisch onderzoek” toegevoegd) uitgevoerd in het woongebied Weideveld. Het onderzoek valt uiteen in een aanvullend bureauonderzoek, een landschapsverkennerend en een landschapskarterend/ waarderend booronderzoek. Doel van het aanvullend bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden met de nadruk op de aanwezigheid van oevers en crevassen in de ondergrond teneinde een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit de periode Neolithicum t/m Bronstijd op de te verwachten crevasseafzettingen. De crevasseafzettingen bestaan uit een crevassegeul met (smalle) vertakkingen en mogelijke (zandige) oeverafzettingen en kan worden onderverdeeld in 2 niveaus: een niveau onder het veen (datering in het Neolithicum) en een niveau boven het veen (datering in de Bronstijd). Daarnaast geldt mogelijk een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Romeinse tijd t/m Middeleeuwen. Deze vindplaatsen bevinden zich op de oeverafzettingen van de Oude Rijn, indien de oevers voldoende ontwikkeld en intact zijn.

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

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

Gezien het feit dat geen archeologische indicatoren in de boringen anders dan een enkele puinspikkel en houtskoolspikkel zijn aangetroffen

en vanwege het feit dat het oeverpakket binnen het woongebied Weideveld zeer snel overgaat in komafzettingen, wordt geconcludeerd dat zich in het plangebied geen nederzettingsterreinen uit de periode Romeinse tijd t/m Late Middeleeuwen bevinden.

#### *Conclusie*

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

Op basis van de bevindingen van onderhavig onderzoek neemt de gemeente een selectiebesluit.

## **6.8. Cultuurhistorie**

#### *Wettelijk kader*

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

#### *Onderzoek*

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

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

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

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

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

#### *Conclusie*

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

## **6.9. Waterhuishouding**

#### *Wettelijk kader*

Het inrichten en beheren van water is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, de waterschappen en andere betrokken partijen. Gemeenten hebben een belangrijke taak in het beheer van de waterketen: het verzamelen en afvoeren van hemelwater en vuilwater. Een belangrijke taak van de waterschappen is het beheer van het oppervlaktewatersysteem, zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het water. Het (vuile) water van de waterketen komt uiteindelijk in het watersysteem terecht. Hierdoor bestaat er een relatie tussen de waterketen en het watersysteem. Door samenwerking tussen de keten – en systeembeheerders is naar verwachting meer te bereiken dan de som der delen.

Op alle voor de waterhuishouding relevante ruimtelijke plannen is het toepassen van de watertoets en het opstellen van een waterparagraaf verplicht (besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening). Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met het wateradvies van het betrokken waterschap, in dit geval hoogheemraadschap van Rijnland.

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

### Waterbeheerplan 2010 - 2015

Voor de planperiode 2010 - 2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De 3 hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

### Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur was nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een vergunning worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

### Gemeentelijk Waterplan Bodegraven

Het gemeentelijk waterplan geeft een gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente Bodegraven op de (middel)lange termijn (tot

2030), inclusief de plaats van het stedelijk water binnen de inrichting van het stedelijke gebied (strategische functie).

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

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

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

#### Waterkwantiteit en veiligheid

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

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

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

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

#### *Onderzoek*

In het kader van de Watertoets is gedurende de planontwikkeling verschillende malen overleg gevoerd met de betrokken waterbeheerders.

Het overleg heeft geresulteerd in een Integraal Waterplan voor de ontwikkeling van de wijk, waarin gemaakte afspraken zijn opgenomen. Het Integraal Waterplan is mede als basis gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Weideveld. Het Integraal Waterplan is aan de waterbeheerders voorgelegd ter goedkeuring. Door de – destijds beide – waterbeheerders is per brief met het Integraal Waterplan ingestemd. In samenspraak met het waterschap zijn op later moment hierop veranderde uitgangspunten gehanteerd (Memo is als bijlage “Memo overleg Hoogheemraadschap” toegevoegd).

#### Peil

Het waterstelsel van Weideveld maakt deel uit van de polder Broekvelden. De uitgangspunten voor het bouwrijp maken zijn:

- Straatpeil (trottoir en bk wegprofiel): 1,10 -/- NAP
- Waterpeil singel: 2,12 -/- NAP
- Peil woningen: 0,90 -/- NAP

#### Kwantiteit

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

- Uitgangspunt: maximale peilstijging in stedelijk gebied van 0,5 m bij een regenduurlijn van Buishand/Velds behorende bij kans van eens per 100+ jaar (regenbui 84 mm/ 24 uur);
- Gescheiden stelsel Percentage verhard oppervlak van 50 % (14,1 ha);
- Normafvoer van het nieuwe poldergemaal van 10 m<sup>3</sup>/ min/ 100 ha (2,83 m<sup>3</sup>/ minuut).

Ten opzichte van het oorspronkelijk voorgestane Verbeterd gescheiden stelsel, wordt het regenwater niet meer centraal verzameld en deels afgevoerd via het Weidevelds-gemaal, maar vindt een decentrale afwatering op open water in de omgeving plaats. Hiermee wordt het onnodig overpompen van relatief schoon hemelwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie voorkomen.

Op grond van de hierboven beschreven uitgangspunten is een benodigd wateroppervlak berekend van circa 2,83 ha ofwel 10 % van het plangebied. De oorspronkelijke watergang aan de noordzijde van het bedrijventerrein Groote Wetering telt niet mee in het te realiseren oppervlaktewater in Weideveld. De afwijking van het uitgangspunt van

het Hoogheemraadschap om 15 % te compenseren is in het overleg met de waterbeheerders afgestemd en via de instemming met het Integraal Waterplan geaccordeerd.

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

#### Kwaliteit en inrichting

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

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

#### Rioleringsplan

In het nieuwe stelsel wordt uitgegaan van een:

- vuilwaterafvoerstelsel (VWA);
- hemelwaterstelsel (HWA): de afvoer van het dakvlak en de schuurtjes;
- drainage-afvoersysteem (DRAIN).

Als uitgangspunt voor het (riool)ontwerp, wordt uitgegaan van een bundeling van VWA, RWA en DRAIN in één tracé.

#### *Conclusie*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 15 maart 2012 per mail aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgenoemde ontwikkeling.

De genoemde afspraken met het Hoogheemraadschap zijn ook van toepassing op onderhavig uitwerkingsplan.

### **6.10. Leidingen**

Aan de noordzijde van het woongebied Weideveld loopt een hoofdaardgastransportleiding en een drinkwatertransportleiding. Deze liggen echter niet nabij voorliggend plangebied.

### **6.11. Explosieven**

In de Tweede Wereldoorlog was de spoorlijn een strategisch doelwit voor geallieerde bommenwerpers. Er is door Saricon een "Historisch onderzoek woningbouwlocatie Zuidzijderpolder", d.d. 7 juli 2003, uitgevoerd (en als bijlage "Explosievenonderzoek" toegevoegd) naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in het plangebied. De onderzoekslocatie is op basis van dit onderzoek aangemerkt als zijnde 'niet verdacht'. Dit betekent dat het risico op de aanwezigheid van explosieven niet groter is dan in elk ander niet-verdacht gebied in Nederland. Nader onderzoek is niet nodig.





## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partij. Hiertoe dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht (door middel van een anterieure overeenkomst) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In onderhavig geval is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de ontwikkelende partij. De koop- en realisatieovereenkomst is een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat een anterieure overeenkomst is gesloten, hoeft voor de ontwikkeling van het voorliggende plan geen exploitatieplan te worden opgesteld.



## 8. JURIDISCH PLAN

### 8.1. Inleiding

Het uitwerkingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Een uitwerkingsplan is een bestemmingsplan dat door het college wordt vastgesteld, binnen door de raad vastgestelde uitwerkingsregels. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2. Bebouwing algemeen

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

- *Bouwwijze*  
Om het stedenbouwkundig gewenste beeld te garanderen is de bouwwijze van de woningen vastgelegd. Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.
- *Maximum aantal woningen*  
Indien binnen een bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen mag het aantal woningen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven aantal.
- *Goot- en bouwhoogte*  
De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" en "maximum bouwhoogte".
- *Dakhelling*  
In het plan is opgenomen dat de dakhelling van woningen niet minder mag bedragen dan 30 graden en niet meer dan 65 graden. Hierop geldt de uitzondering voor woningen met een mansardekap. Een mansardekap is een dak dat is voorzien van een extra knik in de langsrichting en bestaat hierdoor uit vier vlakken; twee licht hellende bovenvlakken bij de nok en twee steilere ondervlakken tegen de gevel (zie onderstaande afbeelding).



Omdat het onderste dakdeel steiler is dan 65 graden is hiervoor een uitzondering gemaakt op de algemene regel m.b.t. dakhellingen.

- *Situering gebouwen*  
Teneinde de gewenste situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding "*bijgebouwen*" en een deel dat hierbuiten valt, de tuin. Deze zonering

biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

### **8.3. Bestemmingen**

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

#### Groen

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

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

#### Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is opgenomen voor het gedeelte van het plangebied met een openbare (verkeers)functie. De bestemming is globaal geformuleerd, de reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt.

Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

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

#### Wonen

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 8.2. Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang:

- Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de aanduiding

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

- In het deel buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding “bijgebouwen” worden nieuwe aanbouwen niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid terzake, maar via een afwijkingsregeling.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De ‘aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit’ is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De ‘publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis’ is via een omgevingsvergunning mogelijk.

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

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

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



