

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bouwplan 2 woningen Dammekant tussen 15 en 17a te Bodegraven



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **Bouwplan 2 woningen Dammekant tussen 15 en 17a te Bodegraven**

Datum: 9 november 2021
Projectnummer: 2016.113
Status / versie: definitief / 09-11-2021

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**

Auteurs: T. (Teun) van de Camp Msc. (planoloog) en mr. D. (David) Wintraecken (planjurist)

Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel

Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29

E-mail: info@wintraeckenadvies.nl

Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en planvoornemen	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Doel ruimtelijke onderbouwing	8
1.5 Leeswijzer	8
2. Bestaande situatie en planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Planbeschrijving	9
3. Ruimtelijk beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Regionaal beleid	19
3.5 Gemeentelijk beleid	21
3.6 Conclusie	26
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Geluid	27
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	28
4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	30
4.5 Milieueffectrapportage	36
4.6 Bodem	37
4.7 Water	38
4.8 Lucht	40
4.9 Flora en fauna	42
4.10 Historische kwaliteit	44
4.11 Verkeer en parkeren	46
5. Stedenbouwkundige inpassing; ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit	47
6. Uitvoeringsaspecten	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7. Slotconclusie	50

Bijlagen

1. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Dammekant tussen 15 en 17a te Bodegraven, 20160239/C01/RK, 22 maart 2016;
2. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek industrielawaai, 20160239/C02/RK, 30 mei 2017;
3. MILON, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek aan de Dammekant 17 te Bodegraven, 20151107-1, 24 maart 2017;
4. MILON, Watertoets ter plaatse van de Dammekant 17 te Bodegraven, 20151107-1, 26 mei 2016;
5. Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Dammekant 17 te Bodegraven, BE/2021/939/r, 30 september 2021;
6. Bureau voor Archeologie, Dammekant 17, Bodegraven, gemeente Bodegraven-Reeuwijk: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen, Rapport 296, 8 oktober 2021.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en planvoornemen

De heer Vrieswijk is eigenaar en initiatiefnemer van de voorgestane ontwikkeling op de gronden gelegen aan de Dammekant, tussen de nummers 15 en 17a, te Bodegraven. De gronden zijn gelegen even ten noordoosten van Bodegraven, behorende tot de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Binnen het plangebied is in de huidige situatie een woning met garage/berging aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te niet te doen en de kavel te splitsen zodat er twee woningen op kunnen worden gebouwd. Dit voornemen is in een principeverzoek aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk voorgelegd. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft daarop laten weten in principe bereid te zijn om onder voorwaarden planologische medewerking aan dit voornemen te verlenen.

In navolging van deze medewerking heeft de initiatiefnemer besloten om Wintraecken Advies een ruimtelijke onderbouwing te laten opstellen, waarmee de procedure voor het aanvragen van een omgevingsvergunning kan worden doorlopen.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de voorgenomen plannen geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen hebben voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dammekant, tussen de nummers 15 en 17a, te Bodegraven. Het plangebied grenst met haar achterzijde aan de Oude Rijn. De voorzijde wordt begrensd door een parallelweg aan de Dammekant. Aan de overzijde van de Dammekant bevindt zich het bedrijvenpark 'Rijnhoek'.

Het plangebied zelf kent een open karakter met woning en riante garage/berging. De hoofdfunctie van het perceel is wonen. Op de hierna opgenomen luchtfoto's zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1: luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (bron: bing.com)



★ Globale ligging plangebied

Afbeelding 2: luchtfoto met de globale begrenzing van het plangebied (bron: bing.com)



▭ Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Rijnhoek" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, vastgesteld d.d. 5 juli 2017. Conform dit bestemmingsplan is voor onderhavig plangebied de bestemming 'Woondoeleinden' vigerend. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding van het thans vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 3: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Rijnhoek" met rood omljnd de ligging en globale begrenzing van de planlocatie



De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn (in hoofdzaak) bestemd voor:

- Wonen;
- aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Per bouwvlak is één woning toegestaan. Voor één van de twee geplande woningen ontbreekt thans een bouwvlak. Er is ter plaatse namelijk maximaal één hoofdgebouw c.q. woning toegestaan. Deze woning is reeds aanwezig, maar zal worden gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw van twee nieuwe woningen.

Ter plaatse vigeert tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden. Ter uitvoering van deze verplichting heeft de initiatiefnemer een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uit laten voeren. In paragraaf 4.10 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

Ter plaatse vigeert tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering alsmede bij deze waterkering behorende voorzieningen. Uitvoering van onderhavig bestemmingsplan levert geen belemmeringen op voor de waterkerende functies van de plangronden en de hierbij behorende voorzieningen.

1.4 Doel ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet dus blijken hoe het bouwplan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Alvorens het bouwplan kan worden gerealiseerd, dient aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van de 'goede ruimtelijke onderbouwing' als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
2. het met de ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om het bouwplan te kunnen realiseren.

Zoals in het verdere vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken, heeft het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie en van de plannen. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een beschrijving van de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 behandelt de gevolgen van de plannen voor de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. De onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden toegelicht in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De Dammekant vormt de verbinding tussen Bodegraven en het noordelijker gelegen Alphen aan de Rijn. In het verleden was dit de hoofdverbinding tussen deze twee plaatsen. Sinds de ingebruikname van de westelijker gelegen Provinciale weg N11 is de verkeersintensiteit op de Dammekant flink afgenomen.

Van oudsher heeft de Dammekant een hoofdrijbaan, waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u, en voor het gedeelte waarop onderhavig planvoornamen van toepassing is, ook een parallelrijbaan. Deze laatste zorgt voor een stuk (verkeers)veiligheid bij het betreden en verlaten van de woonkavels en bedrijfskavels aan de Dammekant.

Zoals gezegd, ligt de Dammekant aan de Oude Rijn, waardoor de meeste achtertuinen gelegen ten oosten van de Dammekant, direct grenzen aan deze waterverbinding. Er heerst een groen straatbeeld door de beplanting in de voortuinen. De overheersend aanwezige bebouwingshoogte is twee (plus kap), hetgeen een coherent, dorps beeld oplevert. Het betreft rijtjehuizen, vrijstaande woningbouw en (voormalige) boerderijwoningen op kavels van verschillende omvang.

Het perceel aan de Dammekant tussen 15 en 17a is diep en breed. Momenteel bevindt zich op het perceel een woning met garage/berging. Deze laatste bevindt zich aan de achterzijde van het perceel, tegen de waterkant.

2.2 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft de woning, inclusief perceel aan de Dammekant tussen 15 en 17a, gekocht met het voornemen de bestaande woning te saneren en de kavel op te splitsen in twee woonpercelen. Er worden twee-aan-een-gesloten woningen teruggebouwd.

Bij opsplitsing van het perceel ontstaan er twee ruime percelen die goed kunnen passen in het huidige straatbeeld. De breedte van het huidige perceel met één woning betreft 30 meter. Na uitvoering van onderhavig plan ontstaan er twee percelen met beiden een breedte van ongeveer 15 meter. Het voornemen om de bestaande woning te zijner tijd af te breken en er twee woningen voor terug te bouwen, stuit derhalve niet op principiële stedenbouwkundige bezwaren. De nieuwe kavelindeling inclusief de hoofdbebouwing zal er in de toekomstig grofweg zo uitzien als in de navolgende afbeelding (schets) is weergegeven.

Het planvoornemen voorziet, in juridische zin, in de splitsing van een bestaand perceel bestemd voor één woning, de sloop van één woning en de oprichting twee woningen.

Voor een nadere toelichting over wat de gevolgen van de onderhavige ontwikkeling zijn voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Geconcludeerd kan verder worden dat de onderhavige planlocatie niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of de planlocatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *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.*

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)

Onderliggende ontwikkeling betreft de tenietdoening van een bestaande woning en de oprichting van twee nieuwe woningen. Deze stedelijke ontwikkeling is dus minimaal van karakter. Verder voorziet het plan niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Toetsingskader

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze neven-geschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. De Dammekant ligt in het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

De 'Laag van de ondergrond' (eerste laag) wordt gevormd door bijzonder reliëf en aardkundige waarden. De komgronden en oeverwalgebieden van het riviereengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hoge-re/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Richtpunt is onder andere dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand houden.

In de 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' maakt het plangebied onderdeel uit van rivierdijken in het veen(weide)landschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteningen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen rekening houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Voorts dragen ontwikkelingen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Daarnaast ligt het plangebied in een lint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Het plangebied ligt in een dijklint: De bebouwing staat op of tegen de dijk. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van de uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt. Richtpunten zijn onder andere:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Op de 'Laag van de stedelijke occupatie' maakt het plangebied onderdeel uit 'steden en dorpen' en 'stads- of dorpsrand'. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Als richtpunten worden o.a. aangehouden:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.

Voor ontwikkelingen in de 'stads- of dorpsrand' geldt in feite hetzelfde. Hier zijn ontwikkelingen in stedenbouw of stedelijke voorzieningen mogelijk, mits passend binnen het karakter van de omgeving. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. De planontwikkeling is hiermee derhalve in overeenstemming. Dit zorgt ervoor dat onderhavig planvoornemen passend is binnen de ambities en uitgangspunten van de provincie Zuid-Holland.

Op de 'Laag van de beleving' is het plangebied onderdeel van de Romeinse Limes. De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken.

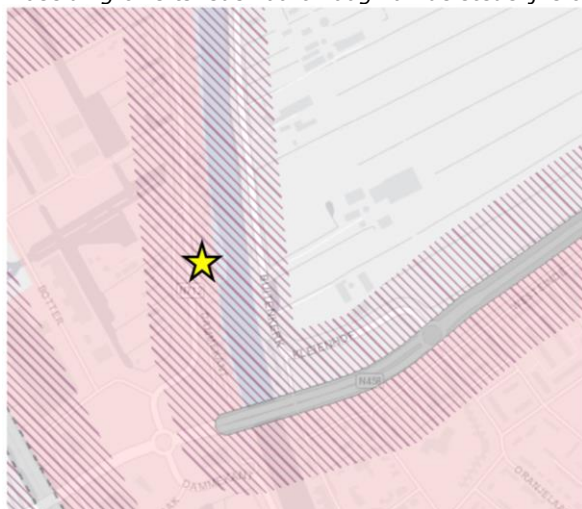
Doorwerking plan(gebied)

Het toevoegen van de woningen (netto één extra woning) versterkt het bebouwingslint langs de Oude Rijn, omdat de woningen onderdeel gaat uitmaken van de bestaande en nieuw te bouwen woningen in het lint, waarbij de kwaliteit en beleefbaarheid van de Oude Rijn wordt versterkt. Voldaan wordt aan in de Omgevingsvisie genoemde richtpunten, omdat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in bestaand stads- en dorpsgebied 2018.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Dit plan maakt een kleinschalige ontwikkeling mogelijk. De ontwikkeling is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat de woningen binnen het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte. De relevante richtpunten worden gerespecteerd. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

Afbeelding 6: Uitsnede kaart 'Laag van de stedelijke occupatie'.



Globale ligging plangebied

Stads- en dorpsrand (200 meter)

Steden en dorpen

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Toetsingskader

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 lid 1 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Toelichting Omgevingsverordening

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en 2) moet voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Doorwerking plan(gebied)

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen' en 'lint'. Met de nieuwbouw van twee nieuwe woningen aan de Dammekant wordt het bebouwingslint versterkt, omdat de woningen aansluiting krijgen met de bestaande woningen in noordelijke en zuidelijke richting. Het toevoegen van de woningen is passend, temeer daar voor het plangebied al de bestemming Wonen is opgenomen. Gelet op de kleinschaligheid zijn deze woningen dan ook ruimtelijk inpasbaar zonder dat de stedenbouwkundige structuur wordt aangetast. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en past qua aard en schaal bij wat er al is en komt in de directe omgeving van het plangebied. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt 1 extra woning mogelijk binnen het bestaand dorpsgebied aan een bebouwingslint. Deze ruimtelijke ontwikkeling valt onder de noemer 'inpassing', waarbij de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft. De molenbiotop wordt gerespecteerd. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de Regio Midden-Holland. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9, lid 1 sub a (inpassen) en lid 4 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (ruimtelijke kwaliteit);

Mitsdien is deze ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale belangen.

3.3.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Toetsingskader

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel

is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Doorwerking plan(gebied)

De meeste bebouwing in het gebied is geconcentreerd in de zone langs de Oude Rijn. Verreweg het grootste dorp is Bodegraven. Het dorp ligt aan weerszijden van de Oude Rijn, met in het midden een sluis. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de historische lintstructuur intact te blijven. Voor de bestaande woonkern zijn in het gebiedsprofiel (onderdeel Kwaliteit in stads- en dorpsgebied) geen overige specifieke ambities geformuleerd.

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling maakt het oprichten van een extra woning mogelijk. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot Ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 6.9, lid 4 van de Omgevingsverordening. De richtpunten zijn niet in het geding, zodat voldaan wordt aan het provinciale belang met betrekking tot dit bestemmingsplan.

3.3.4 Gebiedsopgave Oude Rijnzone

Toetsingskader

In de transformatiezone van de Oude Rijnzone gaat het om een samenhangende ontwikkeling in werken, wonen, infrastructuur, recreatieve en groenblauwe structuur. Dit alles is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de Oude Rijnzone als onderdeel van het Groene Hart. Voor de transformatiezone geldt onder andere de opgave om de economische vitaliteit te versterken en kwalitatief hoogwaardige woon- en werkmilieus te ontwikkelen. De gebiedsopgaven zijn nader uitgewerkt door de Stuurgroep Oude Rijnzone, waarin naast de provincie de zes deelnemende gemeenten en het hoogheemraadschap van Rijnland zitting in hebben. In de Transformatievisie Oude Rijnzone zet de Stuurgroep in op ontwikkeling van werklandschappen die passen bij de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart.

Doorwerking plan(gebied)

De gebiedsopgave is nader uitgewerkt door de (voormalige) gemeente Bodegraven in de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek (in paragraaf 3.5 wordt hierop nader ingegaan). Deze visie heeft de instemming verkregen van de provincie. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Conclusie

Conclusie is dat de planontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie om te komen tot een landschappelijke overgang tussen de Oude Rijnzone en het bedrijventerrein Rijnhoek en de hierover gemaakte afspraken in de Stuurgroep Oude Rijnzone.

3.3.5 Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uit 2019

Toetsingskader

In opdracht van de Provincie Zuid-Holland is de stand van zaken op de Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld gebracht en de kwalitatieve woningbehoefte in de toekomst onderzocht. De stand van zaken is onderzocht met behulp van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) en De Grote Omgevingstest (DGOT). De uitkomsten van deze analyses komen als aan bod als ook de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte. Voor deze woningmarktverkenning zijn drie hoofdvragen leidend:

- 1) Hoe ontwikkelt de woonsituatie van huishoudens in Zuid-Holland zich tussen 2019 en 2030?
- 2) Hoe ziet de gewenste woningdifferentiatie van een doorstromingsgericht en vraaggestuurd nieuwbouw- en sloopprogramma voor de vervangings- en uitbreidingsvraag in de periode 2019 tot en met 2029 eruit?
- 3) Hoe ontwikkelen de inkomensgroepen zich in de periode 2019 tot en met 2029? Hoe ziet hun woonsituatie er in die periode uit?

Doorwerking plan(gebied)

Met onderstaand planvoornemen wordt een huidig woonperceel gesplitst en tevens opgewaardeerd in aanzien en uitstraling. Verkoopbaarheid van de gronden en woningen worden hiermee vergroot en tevens wordt ingespeeld op de behoefte aan gangbare woningen. Hiermee sluit onderhavig plan dus aan op de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uit 2019.

Conclusie

Conclusie is dat de planontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland uit 2019.

Slotconclusie provinciaal beleid

Onderhavig planvoornemen wordt mogelijk gemaakt met gebruikmaking van de binnen de kaders van het vigerende provinciale ruimtelijke beleid. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten die ter plaatse van het plangebied aanwezig zijn en de ambities die de provincie in haar diverse beleidsdocumenten uitspreekt. De aanwezige kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van het ruimtelijke initiatief wordt verder gemotiveerd in de hoofdstuk 4. Zoals gezegd, gaat hoofdstuk 5 nader in op de gevolgen van de gewenste ontwikkeling voor de ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit ter plaatse.

3.4 Regionaal beleid

Regionale Agenda Wonen

Toetsingskader

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een

fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Doorwerking plan(gebied)

Bodegraven-Reeuwijk

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw. Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland.

Conclusie

In het plangebied wordt één woning aan het bestaande aantal mogelijk toegevoegd. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan de woningvraag in Bodegraven voor de doelgroep doorstromers waaraan in Bodegraven ook behoefte is. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (1 extra woning) niet te worden afgestemd met de regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

3.5 Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Rijnhoek" is reeds in paragraaf 1.3 aan bod gekomen. In aanvulling hierop wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de beleidsdocumenten en beleidsuitgangspunten die direct in relatie staan met onderhavig planvoornemen.

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan de structuurvisie 'Vitaliteit op een knooppunt'. In deze visie worden de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren vastgelegd. Deze beleidsuitgangspunten zullen onder meer worden vertaald in de komende herzieningen van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied. Hierna zal worden ingegaan op de structuurvisie Wonen in Rijnhoek en de Woonvisie.

3.5.1 Structuurvisie Bodegraven 2010-2020

Toetsingskader

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 juni 2011 de geactualiseerde structuurvisie Bodegraven 2010-2020 met de titel 'Vitaliteit op een knooppunt' vastgesteld. Deze visie geeft de ambities en beleidsuitgangspunten weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Met het opstellen van deze visie is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij beleidskaders van het rijk, de Provinciale Structuurvisie (2010) en de bestuursovereenkomst Oude Rijnzone. Waar het accent in de vorige structuurvisie (2004) lag op het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt in de nieuwe structuurvisie de focus daarnaast ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

Bodegraven is een unieke gemeente met veel ruimtelijke kwaliteit in het hart van Nationaal Landschap het Groene Hart. De centrale ligging in een groene omgeving is dan ook een belangrijke kwaliteit voor het woon- en werkklimaat en de gezondheid van mens en dier. Het grondgebied van de gemeente Bodegraven kenmerkt zich als open polderlandschap waarin de kernen Bodegraven, Nieuwerbrug en Meije zich hebben ontwikkeld langs de structurerende waterlopen de Oude Rijn en de Meije.

De gemeente heeft de ambitie om de Bodegraafse huishoudens en huishoudens die zich van buiten de gemeente in een van de kernen willen vestigen nog beter te bedienen met een kwalitatief goed woningaanbod. Dat wil de gemeente bereiken met een strategische woningbouwprogrammering voor de in- en uitbreidingslocaties. De gemeente wil zich de komende jaren actief bemoeien met ontwikkelingen op de woningmarkt en een actieve rol vervullen bij nieuwbouw, herstructurering en transformatie. Het doel is om te voorzien in de kwalitatieve behoefte en om - mede daardoor - de doorstroming op de woningmarkt zoveel mogelijk te stimuleren.

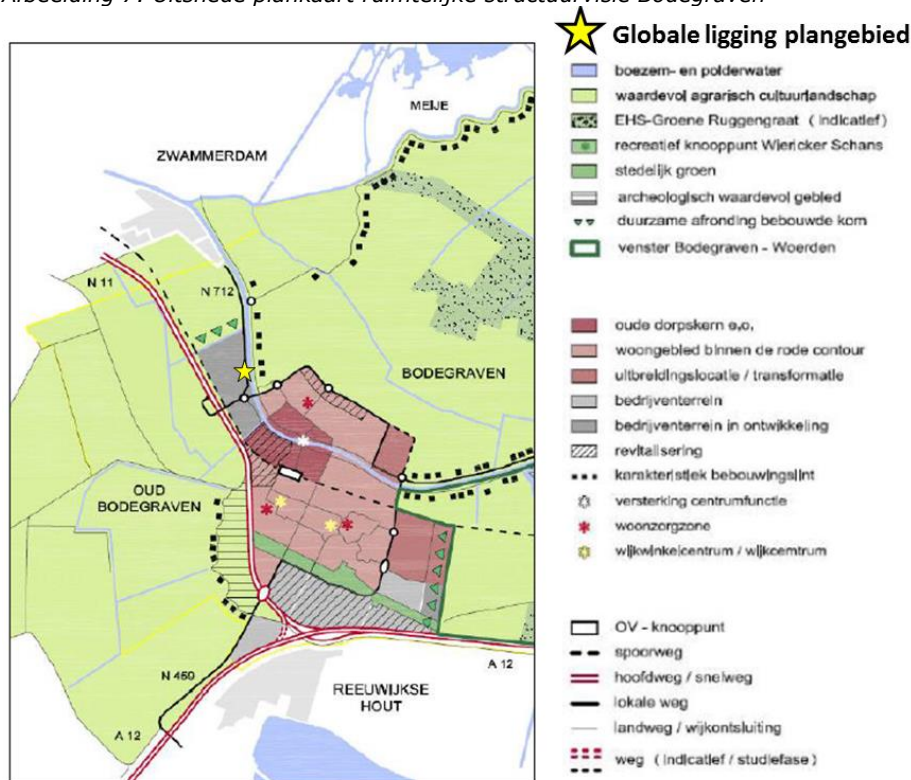
Het is van groot belang dat het aanbod van nieuwe woningen op de woningbouwlocaties goed aansluit bij de lokale behoefte en bovenlokale vraag. Er ligt de uitdaging op het kwalitatieve vlak die bovendien de doorstroming in de gemeente moet bevorderen. Dit is vertaald in een woningbouwprogramma tot 2030, met daarin opgenomen de grote woningbouwlocaties en de beoogde strategie en kwaliteit. Binnen deze indicatieve planning is Rijnhoek als locatie aangewezen voor de perioden 2010-2030.

Doorwerking plan(gebied)

De aanhechting tussen het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Rijnhoek, de oudere bedrijfsontwikkelingen aan de Oude Rijn en het wonen, kan worden verbeterd. Door het

toevoegen van woningen in het lint, dat de overgang vormt tussen het bedrijventerrein Rijnhoek en de woonfuncties, wordt voldaan aan het uitgangspunt om de hiervoor genoemde 'aanhechting' te verbeteren. Op de plankaart (afbeelding 7) is het gebied aangeduid als 'bedrijventerrein in ontwikkeling'.

Afbeelding 7: Uitsnede plankaart ruimtelijke structuurvisie Bodegraven



3.5.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025

Toetsingskader

Er is een aantal redenen te noemen waarom de vorige woonvisie uit 2015 geactualiseerd moet worden:

1. De woningmarkt is sterk veranderd.
2. De woonvisie uit 2015 maakt geen onderscheid naar dorpen.
3. De nieuwe woonvisie is een bouwsteen voor de toekomstvisie en de dorpsvisies.

In de koopsector is het volgende beeld waarneembaar: Middeldure rij- / hoekwoningen en dure (half) vrijstaande woningen komen naar voren als kwetsbaar woningmarktsegment. Er is, wanneer iedereen zijn verhuizing maakt, veel meer aanbod aan deze woningen dan dat er vanuit de eigen gemeente vraag naar is. Het meest kwetsbaar zijn de middeldure rij- en hoekwoningen. De huidige woningvoorraad in de voormalige gemeente bestaat ook voor een groot deel uit dit type woningen.

Doorwerking plan(gebied)

Er is een actuele behoefte aan tweekappers in het middeldure segment (tot €300.000). Het zijn vooral gezinnen en vestigers die zich voor dit segment interesseren. Het onderhavige plan voorziet in middeldure vrijstaande woningen die gelijkgeschaard kunnen worden met tweekappers in het middeldure segment. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de kansen in de huidige lokale woningmarkt.

3.5.3 Structuurvisie Wonen in Rijnhoek

Toetsingskader

Op 24 juni 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bodegraven de 'Structuurvisie Wonen in Rijnhoek' vastgesteld. Het (noord- en zuid)oostelijke deel van Rijnhoek is vooral bedoeld voor het versterken van de woonfunctie. Met het oog hierop is de 'Structuurvisie Wonen in Rijnhoek' opgesteld, waarin een ruimtelijk kader is gecreëerd om genoemde functies planologisch mogelijk te maken. In algemene zin biedt de structuurvisie een juiste doorvertaling van planologisch en stedenbouwkundig beleid ten aanzien van woningbouwontwikkelingen in de zone tussen de Oude Rijn en het bedrijventerrein Rijnhoek in Bodegraven. In specifieke zin bevat de structuurvisie geconcretiseerd beleid ten aanzien van criteria voor verzoeken om het bestemmingsplan (partieel) te herzien, ten behoeve van de zone tussen de Oude Rijn en het bedrijventerrein Rijnhoek in Bodegraven.

Met het oog hierop is de structuurvisie 'Wonen in Rijnhoek' opgesteld, waarin een ruimtelijk kader is gecreëerd om genoemde functies planologisch mogelijk te maken.



Globale ligging plangebied

Afbeelding 8: Uitsnede Visiekaart 'Wonen in Rijnhoek'

Doorwerking plan(gebied)

Binnen de structuurvisie wordt een aantal deelgebieden onderscheiden, waarbij per deelgebied beschreven is wat de ruimtelijke mogelijkheden en randvoorwaarden zijn binnen dit gebied. Het oostelijke deel van Rijnhoek – deelgebied Rivierdijk – is vooral bedoeld voor het versterken van de woonfunctie. Onderhavig plangebied is gelegen bin-

nen het deelgebied Rivierdijk en komt tegemoet aan de woningbouwdoelstelling voor dit gebied.

3.5.4 Welstandsbeleid

Toetsingskader

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- *soepel welstandsniveau*
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- *Gewoon welstandsniveau*
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- *Bijzonder welstandsniveau*
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plasseengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- *Vrij*
Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandsvrij.

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau in de linten langs de Oude Rijn. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld met individuele panden, waarvan een aanzienlijk deel cultuurhistorisch waardevol is. Aan de in de Welstandsnota opgenomen criteria betreffende ligging in de omgeving, massa en detaillering zal worden voldaan. Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

3.5.5 Klimaat en duurzaam

Toetsingskader

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

Doorwerking plan(gebied)

Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'. De woningen zullen zo energieneutraal mogelijk worden uitgevoerd. De woningen worden voorzien van zonnepanelen. Ook worden de woningen niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen. Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Slotconclusie gemeentelijk beleid

Woningbouw op onderhavige locatie past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten.

3.6 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met het ruimtelijk beleidskader. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

Het plan maakt het mogelijk om aan de randen nieuwe woon- en werklocaties aan te leggen met groen- en waterstructuren. Er wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot de voorgestane (woon)functie en locatiekeuze.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe en het onderscheid is vaak ook niet meer goed aan te geven. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor plan

Wegverkeerslawaai

De volgende objecten worden in de Wet geluidhinder beschermd:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige terreinen.

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Dammekant te Bodegraven is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 1 opgenomen. De conclusie die naar aanleiding van het geluidonderzoek is te trekken, luidt als volgt:

Voor de te realiseren woningen aan de Dammekant tussen 15 en 17a te Bodegraven is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer berekend. Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst.

Bij het bovenstaande wordt opgemerkt dat op de 3^e bouwlaag geen verblijfsruimtes worden gerealiseerd.

Industrielawaai

Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Algehele conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bouwplan – na het doorlopen van een hogere waarde procedure – geen belemmeringen op.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor plan Geurhinder (Wgv)

De mogelijke geurhinder voor (nieuwe) ontwikkelingen hoeft alleen bepaald te worden, als het een geurgevoelig object betreft. De komst van een extra woning betekent een extra geurgevoelig object. Deze woning mag omliggende agrarische bedrijven niet beperken. In de directe nabijheid van de planlocatie zijn echter geen agrarische bedrijven gelegen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Dammekant te Bodegraven is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 2 opgenomen. De conclusies zijn – letterlijk overgenomen – de volgende:

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus door De Kruijf Transport aan de Dammekant 15 te Bodegraven berekend. Getoetst is of ter plaatse van de te realiseren woningen aan de Dammekant tussen 15 en 17a te Bodegraven sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en of de belangen van De Kruijf Transport niet worden geschaad.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Alleen in de nachtperiode wordt ter plaatse van de oostgevel van woning B op de 1^e etage niet aan de richtwaarde van 40 dB(A) uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voldaan. Op alle overige gevels vindt geen overschrijding plaats en kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. In hoofdstuk 4 zijn de mogelijke maatregelen toegelicht.

Maximaal geluidniveau

Vanwege optrekkende vrachtwagens wordt het maximale geluidniveau overschreden in de avond- en nachtperiode. Deze piekgeluiden zijn gebiedseigen en wijken niet sterk af van de piekgeluiden die al optreden vanwege het verkeer over de openbare weg (Dammekant N712). Bovendien doet deze situatie zich al sinds lange tijd voor bij

bestaande woningen die op kortere afstand zijn gelegen. In hoofdstuk 4 zijn de mogelijke maatregelen toegelicht.

Indirecte hinder

Er wordt voldaan aan de richt- en grenswaarden voor de indirecte hinder.

Er is een maatwerkvoorschrift in het vergunningbesluit opgenomen. Door het toepassen van het maatwerkvoorschrift kunnen de woningen in gebruik genomen worden.

Algehele conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verande-

ring in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kabels en (buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

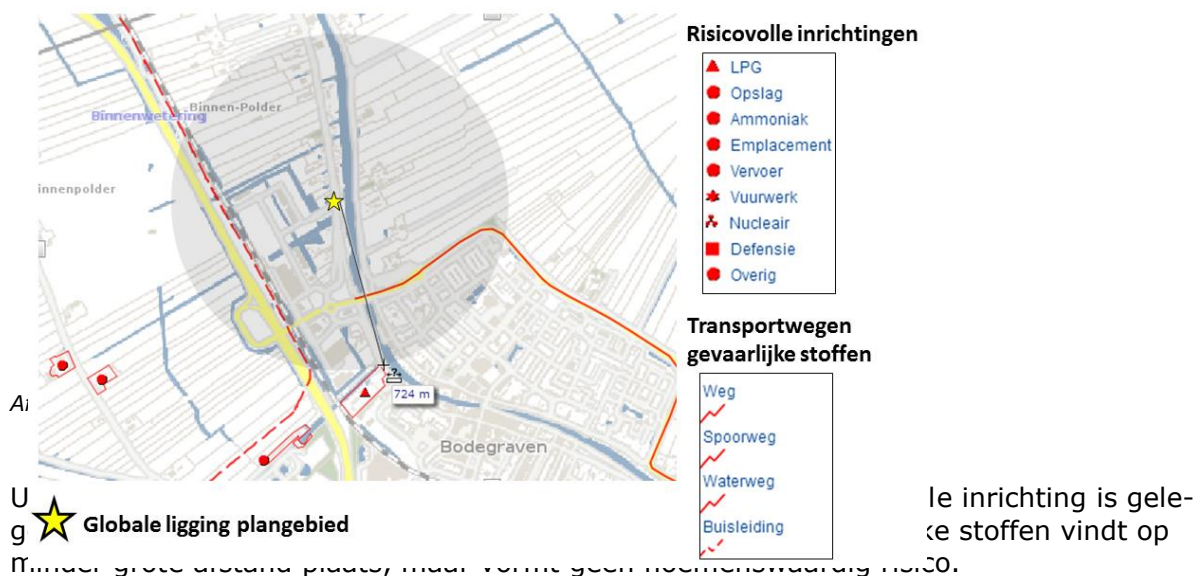
De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De Risicokaart van de provincie Noord-Brabant toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Motivering en conclusies externe veiligheid voor plan

Externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de Risicokaart van de provincie Zuid-Holland kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. Een en ander is af te lezen uit onderstaande afbeelding.



Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

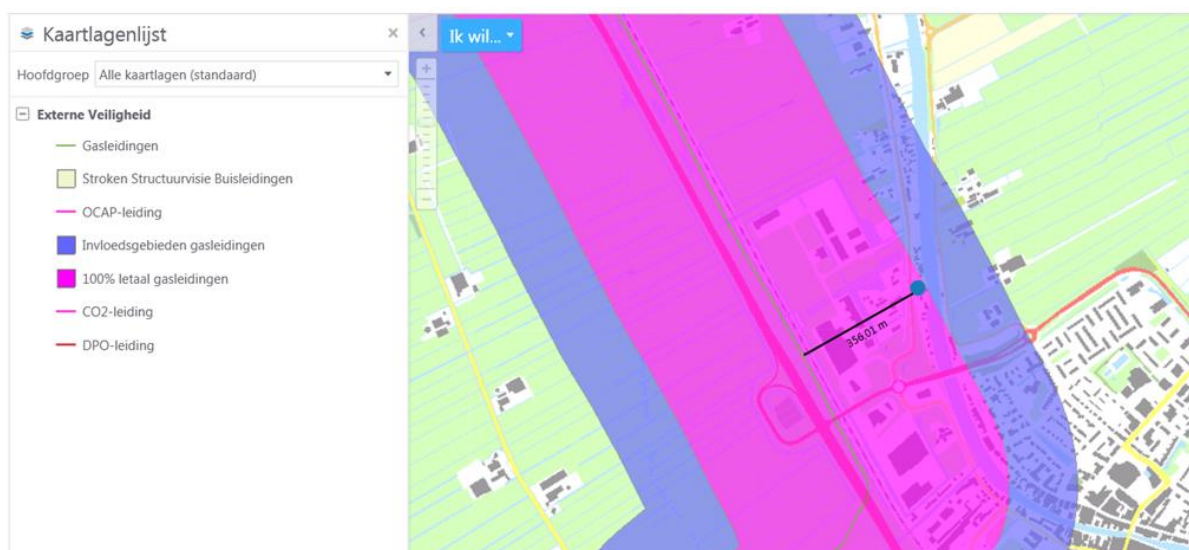
De planlocatie ligt aan de Dammekant te Bodegraven. Deze weg is echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen. Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Op circa 350 meter van Dammekant 17 ligt een hogedruk aardgasleiding A-515. Deze ligt half op het maaiveld en heeft daardoor een groter invloedsgebied dan andere leidingen. Deze bijzonderheid staat niet op de landelijke risicokaart, wel in het lokale informatiesysteem van de gemeente (zie onderstaande uitsnede). Daaruit volgt dat de locatie ligt binnen het 100% letaliteitsgebied van de A-515.

Afbeelding 10: uitsnede lokaal informatiesysteem



In onderstaande tabel zijn de specificaties van de gasleiding weergegeven. De ligging van de gasleiding, 100% letaalzone en het invloedsgebied zijn tevens in afbeelding 9 weergegeven.

Tabel: Hogedruk aardgasleiding

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringsstrook	PR 10 ⁻⁶ (mtr)	100% letaalzone	Invloedsgebied GR (mtr)
A 515	36	66	5	0	405	600

Voor het gehele traject van deze gasleiding (Leiderdorp-Woerden) is een risicoanalyse opgesteld in verband met de bijzondere ligging van deze gasleiding. De leiding ligt namelijk deels in een zogenaamde 'half-half ligging' (op maaiveld met laag grond erover heen) wat in het verleden nogal eens tot verschillende uitkomsten van risicoberekeningen heeft geleid. Met één risicoanalyse is op een uniforme wijze het risico langs de hele leiding berekend. Ter hoogte van het plangebied is de gasleiding in de 'half-half ligging' gelegen. Uit het definitieve rapport ('Kwantitatieve Risicoanalyse Gastransportleiding A-515', DNV·GL, rapportnr. GCS.74106766, 17 juni 2015) blijkt dat er ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10-6. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied. Uit de rekenresultaten blijkt verder dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden luidt als volgt:

Bereikbaarheid

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Bodegraven, aan de doorgaande weg Dammekant. De locatie is goed bereikbaar en de wegafmetingen zijn voldoende. De ontsluiting van de kavels zal plaatsvinden via een eigen erfontsluiting op de Dammekant. Er zijn dan ook geen verdere inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van de bereikbaarheid.

Bluswatervoorziening

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen brandkranen aanwezig die als primaire bluswatervoorziening voor de brandweer kunnen dienen. Wel is er voldoende open water (Oude Rijn) in de omgeving beschikbaar die als bluswatervoorziening gebruikt kan worden. Open water is echter pas als bluswatervoorziening te gebruiken, indien voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- *De totale afstand tussen het water en de opstelplaats maximaal 8 meter bedraagt, waarbij de verticale afstand (zuighoogte) tussen het waterniveau en de opstelplaats maximaal 5 meter bedraagt. Naast het perceel is*
- *Opstelplaatsen kunnen alleen via een verharde weg bereikt worden voor een tankautospuut.*
- *Er dient een onbeperkte hoeveelheid bluswater beschikbaar te zijn. Het open water dient derhalve deel uit te maken van een groter watersysteem, van waaruit water aangevuld wordt bij langdurige wateronttrekking.*
- *Het water is alleen bruikbaar indien het een diepte heeft van minimaal 1 meter in verband met de benodigde ruimte voor de zuigkorf.*
- *Het is van belang dat de kwaliteit van het open water zodanig is dat er geen beschadiging aan de bluspomp kan ontstaan. Voorzieningen die hierbij zouden kunnen helpen zijn vuilkerende roosters.*
- *Het is van belang dat voorzieningen in het open water zijn aangebracht of zijn voorbereid om bij vorst een deel van het open water ijsvrij te kunnen houden. Te denken valt hierbij aan voorzieningen voor het aanbrengen van ijskappen, beluchters of ijsvrijhouders (bijvoorbeeld emmers).*

Opkomsttijd

De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt acht minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van circa één á twee minuten. Geadviseerd wordt om deze geringe overschrijding te accepteren, mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.

Externe veiligheid

Op circa 350 meter is een hogedruk aardgasleiding gesitueerd. Het plangebied is dan ook gelegen binnen de 100% letaliteitszone van een hogedruk aardgasleiding (A-515). Het worst case scenario bij een hogedruk aardgasleiding is een fakkelbrand: door beschadiging ontstaat er een breuk in de leiding, het uitstromende gas ontsteekt en vormt zo een fakkelbrand. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook waardoor schade kan ontstaan en slachtoffers en doden in de omgeving kunnen vallen. De kans dat dit scenario (fakkelbrand) zich voordoet is echter erg klein.

Vanwege de aanwezigheid van een hogedruk aardgasleiding in de directe omgeving wordt aanbevolen om de bouwwerken zodanig te ontwerpen dat mensen hier voorlopig kunnen schuilen tegen de hittestraling die vrijkomt bij het scenario fakkelbrand. Een gedeelte van de warmtestraling zal worden 'opgevangen' door de reeds bestaande bebouwing. Daarnaast kan de veiligheidssituatie worden verhoogd door de bouwwerken te beschermen tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) als gevolg van een fakkelbrand. Dit kan bijvoorbeeld door het beperken van het glasoppervlak aan de zijde van de aardgasleiding.

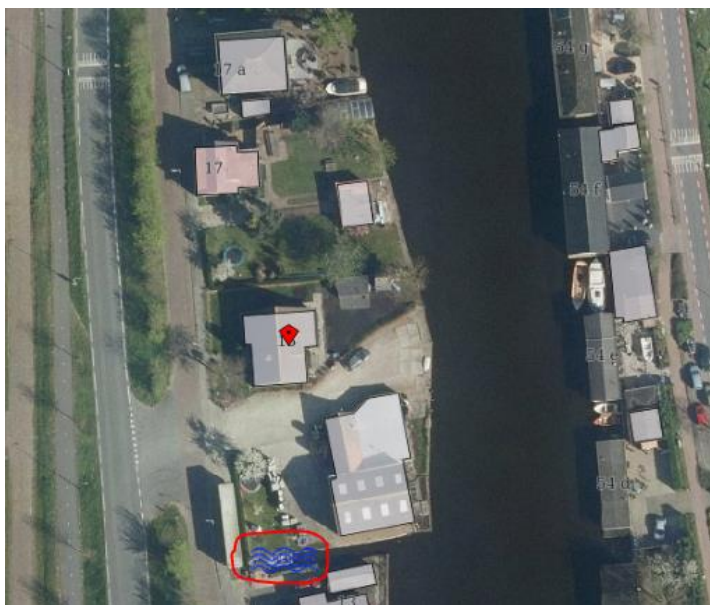
In geval van een calamiteit (fakkelbrand) met de hogedruk aardgasleiding dient er vanuit de bouwwerken gevlucht te kunnen worden naar veilig gebied. Voor de ontvluchting vanuit de objecten is het dan ook wenselijk om minimaal één (nood)uitgang van de aardgasleiding af te richten en in voldoende mate aan te laten sluiten op de reeds bestaande infrastructuur in de omgeving.

Ten slot wordt geadviseerd om te investeren in risicocommunicatie. Door te communiceren over de mogelijke scenario's (fakkelbrand) in een gebied worden mensen zich meer bewust van wat ze moeten doen bij het scenario.

- Eisen aan bluswater: hoe kan op de locatie worden voldaan aan deze eisen;

De verantwoordelijkheid van bluswatervoorzieningen in de openbare ruimte ligt bij de gemeente. Indien een bluswatervoorziening op het eigen terrein wordt gerealiseerd, is dit de verantwoordelijkheid van de eigenaar / gebruiker. Dit laatste wordt in specifieke gevallen (bijvoorbeeld veestallen en grote bedrijfspanden) als eis meegegeven in de vergunning.

In dit specifieke geval kan er gebruik gemaakt worden van de reeds gerealiseerde opstelplaats, die ten noorden van de Dammekant 13 is gerealiseerd (zie onderstaande afbeelding). Hier is voldoende mogelijkheid voor de brandweer om het open water (Oude Rijn) te gebruiken als bluswatervoorziening.



- Zelfredzaamheid (risicocommunicatie, alarmering, ontvluchting, nooduitgang van de risicobron af);

De Veiligheidsregio heeft de gemeente geadviseerd om te investeren in risicocommunicatie. Door te communiceren over de mogelijke scenario's (fakkelbrand) in een gebied worden mensen zich meer bewust van wat ze moeten doen bij het scenario. De bewoners van deze kavel hebben geen actieve rol in deze risicocommunicatie.

In de voorgevel van de woningen is glas aanwezig. Dit is zo besproken met de welstand en zij hebben esthetisch hier geen commentaar op. Beperken van het glasoppervlak in de voorgevel is niet wenselijk voor de bewoners. De trappenhuisen zijn centraal in de wo-

ning gesitueerd zodat men bij vluchten uit kamers aan de voorgevel altijd vlucht van de voorgevel af, dus bij het glas vandaan. In het trappenhuis is men beschermd tegen hittestraling van de fakkelbrand. Op de begane grond zijn aan de achtertuin/Oude Rijnzijde deuren aanwezig waar men het huis kan ontvluchten. Aan deze zijde van de woning zijn zij dan ook beschermd door de woning tegen hittestraling van de fakkelbrand. Indien noodzakelijk kan men door naar de voorkant van de woning te lopen via de Dammekant vluchten richting Bodegraven of Zwammerdam. Door naar de Dammekant te lopen gaat men juist richting de risicobron. Het vluchten in deze richting zal pas plaatsvinden in opdracht van bevoegde hulpinstaties.

- Schuilmogelijkheden: afwegen bouwkundige mogelijkheden;

Zie hierboven

- Woningen uitvoeren met de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te kunnen schakelen.

Dit voorkomt dat bij een incident in de omgeving giftige (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Dit kan al bereikt worden door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te plaatsen. Onder de Omgevingswet wordt dit een standaard bouweis (lid 4 artikel 4.124 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)).

De stekker van de mechanische ventilatie zal op een makkelijk bereikbare plek geplaatst worden, zodat bij calamiteiten de mechanische ventilatie geheel uitgeschakeld kan worden.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonerings

Er zijn in en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed is of kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Algehele conclusie

Gesteld kan worden dat het plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

4.5 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Motivering en conclusies MER voor plan

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om de oprichting van slechts twee woningen gaat wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van deze ruimtelijke onderbouwing dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantine.

Motivering en conclusies bodem voor plan

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Dammekant te Bodegraven is door MILON een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is in [bijlage 3](#) opgenomen. De conclusie en aanbevelingen luiden als volgt:

Door MILON bv te Schijndel is in opdracht van de heer M. Vrieswijk, in maart 2016 tot en

met maar 2017 een verkennend en aanvullend (asbest in) bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie is gelegen aan de Dammekant 17 te Bodegraven. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de aankoop, herontwikkeling en de bouwplannen op de locatie, met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

Vooronderzoek

Sinds 1800 zijn langs de "Oude Rijn" activiteiten bekend die geleid hebben tot bedrijvigheid en woonactiviteiten. Veelal langs de gehele watergang zijn de aanliggende percelen opgehoogd met divers dempingsmateriaal, veelal puin en huisvuil. Het woonhuis ter plaatse van de onderzoekslocatie is omstreeks 1935 gerealiseerd. Voor zover bekend zijn op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Wel is bekend dat langs de gehele watergang de aanliggende percelen plaatselijk zijn opgehoogd met divers dempingsmateriaal, veelal puin en huisvuil. Op basis van het vooronderzoek is op basis van de NEN 5740 uitgegaan van een zogenaamde onverdachte locatie. De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 900 m².

Onderzoeksresultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond bijmengingen waargenomen met puin en plaatselijk slakken. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn zowel in de boven- als ondergrond sterk verhoogde gehalten aangetoond.

Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat het gehele terrein tot 1,0 m-mv een ernstige verontreiniging aanwezig is, uitgaande dat onder de huidige opstallen eenzelfde ophooglaag aanwezig is. Gelet op de oppervlakte en diepte is op het perceel een verontreiniging van tenminste 900 m³ aanwezig. De verontreiniging is niet uitgelooagd naar het grondwater en er is geen asbest aanwezig in de puinhoudende bodem.

Conclusie en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot beeld van de een algemene bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is circa 900 m³ grond heterogeen verontreinigd met metalen, PAK en incidenteel PCB. Conform de Wet bodembescherming is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met zware metalen, PCB, en PAK. Deze verontreiniging is niet ingekaderd buiten de perceelsgrenzen.

Aanbevelingen

Bij de toekomstige herontwikkelingen zal de verontreiniging moeten worden geïsoleerd middels een duurzame verharding of zal er een leeflaagconstructie moeten worden aangebracht. Hierbij kan rekening gehouden worden met toekomstige maaiveld verhoging waarbij wordt aangesloten op het peil van de Dammekant.

Mocht men voornemens zijn om geen verdere actie te ondernemen ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling, dan dient bepaald te worden of op de locatie sprake is van risico's voor mens en gezondheid.

4.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe

te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. De volgende principes staan centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Motivering en conclusies water voor plan

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Dammekant te Bodegraven is door MILON een watertoets uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is in [bijlage 4](#) opgenomen. De conclusie en aanbevelingen luiden als volgt:

Watertoets

De ontwikkeling heeft tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 273 m². Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een algemene zorgplicht. Het voornemen is namelijk om op de naastgelegen watergang te lozen en het verhard oppervlak neemt per saldo minder toe dan 500 m². Hierdoor blijven eventuele negatieve effecten zeer beperkt van omvang. Voor het afvoeren van hemelwater hoeft daarom geen melding te worden gedaan of een watervergunning aan te worden gevraagd.

Conclusie

Door de bouw van de twee woningen ter vervanging van de huidige woning neemt het verhard oppervlak slechts beperkt toe. Hierdoor is voor de omgang met hemelwater geen melding of vergunning nodig en kan volstaan worden met een algemene zorgplicht waardoor er zorgvuldig wordt gewerkt en schade aan het watersysteem wordt voorkomen en er geen negatieve gevolgen ontstaan voor het watersysteem en het watersysteem goed blijft functioneren.

4.8 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegenomen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 wonin-

gen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Motivering en conclusies lucht voor plan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft met de toevoeging van een extra wooneenheid binnen de bestemming wonen, even ten noorden van de kern Bodegraven, uiteraard nauwelijks een toename van verkeer tot gevolg. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor de planontwikkeling.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat woningen niet als 'gevoelige bestemmingen' gezien, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De voorziene woningbouwontwikkeling aan de Dammekant tussen 15 en 17a houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.9 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet. Voordat de Wnb in werking treedt, wil de provincie, om dat te borgen, een aantal regels in de Omgevingsverordening vaststellen. Het betreft regels voor gebieden, soorten en houtopstanden, inclusief de verplichtingen die in de Wet Natuurbescherming zijn opgenomen.

Conclusie flora en fauna voor plan

Binnen het plangebied zal een herstructurering van bouwwerken en bebouwing plaatsvinden. Het plan zal in de nabije toekomst zo worden ingericht dat de waarden op het gebied van flora en fauna zo min mogelijk worden aangetast. Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Dammekant te Bodegraven is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is in [bijlage 5](#) opgenomen. Navolgend zijn de belangrijkste vervolgstappen en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport opgenomen.

Samenvatting

(a) Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

(b) Gebiedsbescherming De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een Belangrijk weidevogelgebied of de Groene buffers en er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, AERIUS-Berekening en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

(c) Houtopstanden Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Tabel 2 Overzicht van de Soortenbescherming.

Soortenbescherming			
Soortgroep	Beschermingsregime Wet nb	Soortspecifiek onderzoek	Mogelijk functie plangebied
Planten		Nee	
Grondgebonden zoogdieren		Nee	
Vleermuizen		Nee	
Amfibieën		Nee	
Reptielen		Nee	
Vissen		Nee	
Insecten en andere ongewervelden		Nee	
Vogels (cat. 1 t/m 4)		Nee	
Vogels (cat. 5)		Nee	

Tabel 5 Overzicht van beschermde gebieden in het kader van Gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming	Afstand	Effecten	Nader onderzoek
Natura 2000	1,7 km	Geen	N.v.t.
Natuurnetwerk Nederland	380 m	Geen	N.v.t.
Belangrijk weidevogelgebied	460 m	Geen	N.v.t.
Groene buffer	10,4 km	Geen	N.v.t.

Tabel 6 Overzicht van beschermde Houtopstanden.

Houtopstanden	Aanwezig	Kap	Melding
Struiken	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Bomen	Ja	Ja	N.v.t.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

De realisatie van een vrijstaande woning aan de Dammekant 17 te Bodegraven is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Vervolgstappen

- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden voor 15 oktober 2021.
- Voor rugstreeppad dient het terrein voor 15 oktober 2021 ongeschikt gemaakt te worden (bijv. verwijderen zand, aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

4.10 Historische kwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstoring ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Motivering en conclusies historische kwaliteit voor plan

Op het plangebied rust een archeologische verwachtingswaarde. Conform deze aanduiding en daarbij behorende regelgeving dient voor onderhavig planvoornemen een onderzoek naar de archeologische waarden ter plekke te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Dammekant te Bodegraven is door Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is in [bijlage 6](#) opgenomen. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport opgenomen.

Conclusie

De onderzoeksvragen kunnen als volgt worden beantwoord:

- *Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?
De beoogde ingreep bestaat uit de bouw van twee woningen.*
- *Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?
Het plangebied ligt op de Oude Rijn post Werkhoven beddinggordel, direct ten westen van de huidige Oude Rijn. Op basis van de bodemkaart komen in het plangebied leek/woudeerdgronden voor. Bij het booronderzoek zijn in de ondergrond van het plangebied een klei en veenpakket aangetroffen die worden geïnterpreteerd als een restgeulafzettingen.*
- *Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?
Op de restgeulafzettingen is een omgewerkt en opgebracht pakket aangetroffen. Dit pakket is tussen de 90 en 215 cm dik.*
- *Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?
In het plangebied zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische waarden. De ligging van het plangebied op een restgeul maakte het plangebied een weinig aantrekkelijke locatie voor bewoning. De omgewerkte en opgebrachte laag die de bovenste 90 tot 215 cm van de ondergrond vormt is waarschijnlijk van (sub) recente oorsprong.*
- *Indien er (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn: Worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?
Niet van toepassing.*
- *Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?
Niet van toepassing.*

Advies

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Ook als archeologisch onderzoek niet verplicht is, kunnen archeologische resten toch nog aanwezig zijn. Mocht blijken bij identificatie dat deze aanwezig zijn, dient het

*bevoegd gezag (zijnde gemeente Bodegraven-Reeuwijk, via archeologie@odmh.nl) met-
een op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan
met de resten. Dit conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.*

Ontplobbare oorlogsresten

Het gebied is onverdacht is op het vóórkomen van Ontplobbare oorlogsresten.

4.11 Verkeer en parkeren

Wat betreft mobiliteit en infrastructuur vinden er nauwelijks veranderingen plaats. Zo vindt de ontsluiting ook in de nieuwe situatie rechtstreeks plaats op de Dammekant en zal na realisatie van het bouwplan het aantal verkeersbewegingen niet significant toenemen ten opzichte het huidige niveau. Omdat er een wooneenheid aan het geheel wordt toegevoegd, zal er één ontsluitingsmogelijkheid meer zijn dan in de huidige situatie. Ondanks dat, is er geen sprake van een toename van de verkeersintensiteit/-druk op de Dammekant.

Wat betreft parkeren geldt dat er op eigen terrein ruim wordt voorzien in de aanleg van de noodzakelijke parkeervoorzieningen.

5. Stedenbouwkundige inpassing; ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de gevolgen van de stedenbouwkundige ontwikkeling zijn voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit, tevens conform de uitgangspunten als genoemd in de 'Structuurvisie Wonen in Rijnhoek'. Zoals reeds aangegeven betreft onderhavige ruimtelijke onderbouwing een verantwoording voor een reeds aanwezige woonbestemming in het plangebied, waarbij het aantal wooneenheden wordt verdubbeld, voorafgegaan door de tenietdoening van de momenteel aanwezig woning met garage/berging.

De beoogde ruimtelijke ingreep met de realisatie van één extra woning aan de Damme-kant voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van de planlocatie. Het plan is verder niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

De voorziene hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot. Navolgende afbeelding betreft een weergave van de toekomstige, geschakelde voorgevel van de woningen.

Afbeelding 11: Voorgevel nieuwe woningen (bron: Domburg Bodegraven)



De voorgenomen planontwikkeling wordt de aanwezige lintstructuur behouden en verder versterkt. Er ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de

waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Binnen dit initiatief wordt tevens veel waarde gehecht aan het begrip 'duurzaamheid', een van de algemene ruimtelijke uitgangspunten van gemeente. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Het summum van duurzaamheid in deze opgave is de nieuwe invulling van de locatie met woningen en deze bestendig te maken en te behouden voor de toekomst. Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen, zoals onder andere het voorkomen van warmteverlies/isolatie);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van de (project)omgevingsvergunningprocedure zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het bouwplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de (project)omgevingsvergunning voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld. Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Omgevingsdialoog

De aan- en omwonenden zijn geïnformeerd over het bouwplan. Niet is gebleken van bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

7. Slotconclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is nadrukkelijk gemotiveerd dat het onderliggende plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige en landschappelijke toets zijn alle ruimtelijke en milieuhygiënische deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemmingen middels het opstellen van onderliggende ruimtelijke onderbouwing;
- het met een ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid.