

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Bestemmingsplan Dammekant 18

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Januari 2020

Kenmerk 1901-34-T01
Projectnummer 1901-34

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Leeswijzer	2
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Ligging plangebied	3
2.2.	Geschiedenis	3
2.3.	Huidige situatie	5
3.	Toekomstige situatie	6
3.1.	Stedenbouwkundige opzet	6
3.2.	Beeldkwaliteit	7
3.3.	Woningbouwprogramma	7
3.4.	Parkeren	7
4.	Beleid	8
4.1.	Rijksbeleid	8
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
4.1.2.	Wet natuurbescherming	9
4.2.	Provinciaal beleid	10
4.2.1.	Omgevingsbeleid	10
4.2.2.	Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke	12
4.2.3.	Woningbehoefteramingen WBR2016 en BP2016	14
4.3.	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1.	Bestemmingsplannen	14
4.3.2.	Woonvisie 2015-2020	16
4.3.3.	Structuurvisie Bodegraven 2010-2020	17
4.3.4.	Structuurvisie Wonen in Rijnhoek	19
4.3.5.	Archeologie	20
4.3.6.	Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035	21
5.	Onderzoek	23
5.1.	Algemeen	23
5.2.	Milieueffectrapportage	23
5.3.	Geluid	24
5.3.1.	Algemeen	24
5.3.2.	Wegverkeerslawaaï	25
5.4.	Luchtkwaliteit	26
5.5.	Milieuzonering	26
5.6.	Externe veiligheid	28

5.7.	Niet gesprongen explosieven	30
5.8.	Bodem	31
5.9.	Archeologie	33
5.10.	Flora en fauna	33
5.11.	Waterparagraaf	37
5.12.	Kabels en leidingen	42
6.	Juridische planbeschrijving	43
6.1.	Algemeen	43
6.2.	Bestemmingsplan	43
6.3.	Plansystematiek	43
6.4.	Regels	43
7.	Uitvoerbaarheid	46
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	46
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
	7.2.1. Vooroverleg	46
	7.2.2. Zienswijzen	46

1. Inleiding

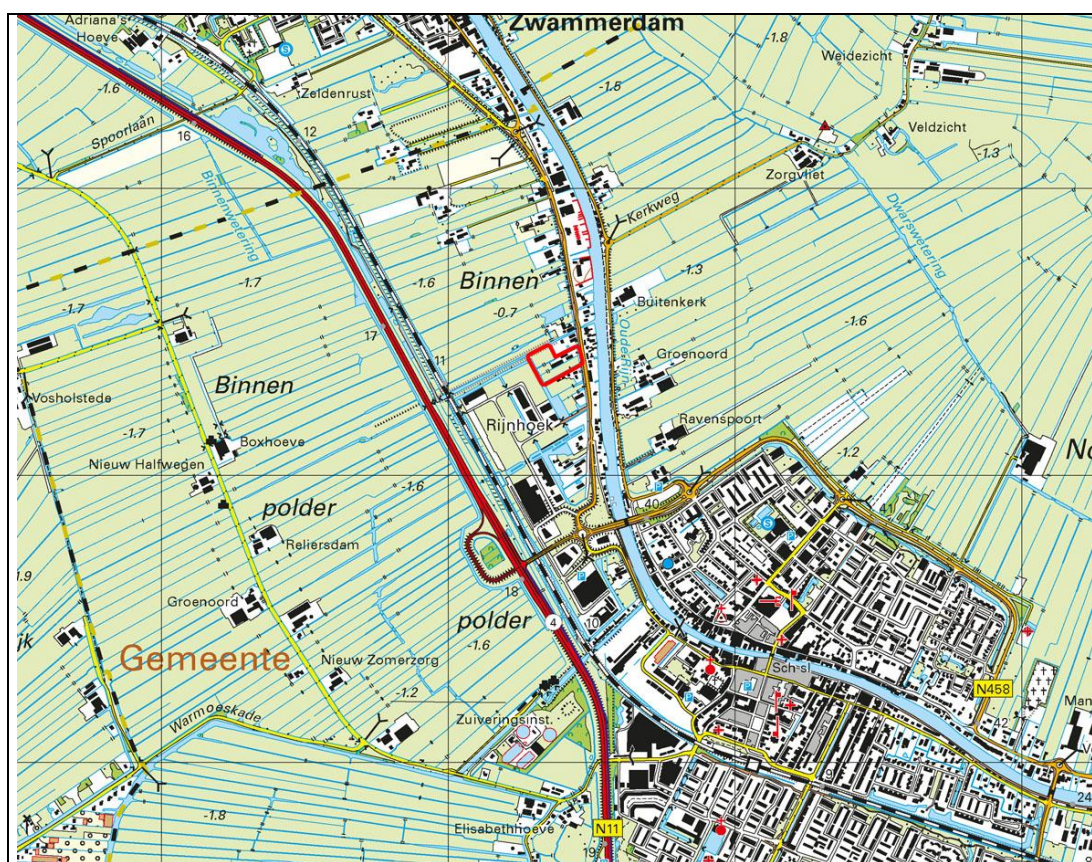
1.1. Algemeen

In het afgelopen decennium is aan de noordwestkant van Bodegraven het Bedrijvenpark Rijnhoek ontwikkeld. Voor de zone tussen de Dammekant en het bedrijvenpark is de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek vastgesteld, waarin binnen het stedenbouwkundig kader versterking van de woonfunctie wordt nagestreefd. In die structuurvisie zijn tevens de stedenbouwkundige uitgangspunten voor die ontwikkeling bepaald. Op basis van de daarin opgenomen uitgangspunten is in het lint van de Dammekant geleidelijk nieuwe woningbouw toegevoegd. Het plangebied komt in deze structuurvisie ook in aanmerking voor de toevoeging van woningen.

De eigenaren van Dammekant 18 hebben eveneens het voornemen om de huidige bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming, zodat de huidige twee bedrijfswoningen worden omgezet naar (burger)woningen. Daarnaast zijn zij begin 2019 met GEM Rijnhoek een samenwerkingsovereenkomst aangegaan. In het kader van die overeenkomst zullen op de gronden rondom hun perceel 6 woningen worden gerealiseerd.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Inleiding, waarin wordt ingegaan op de aanleiding.
2. Bestaande situatie, waarin een beeld wordt gegeven van de historie, gebruik en de ruimtelijke structuur van het projectgebied.
3. Beleid, waarin de relevante beleidsuitgangspunten en regelgeving van zowel de gemeente, provincie als rijk worden beschreven.
4. Onderzoek, waarin de uitgevoerde onderzoeken worden toegelicht.
5. Toekomstige situatie, waarin de gewenste ontwikkeling wordt toegelicht.
6. Juridische planbeschrijving, die een planologisch-juridische toelichting bevat.
7. Uitvoerbaarheid, waarin de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is beschreven.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de bebouwde kom van Bodegraven tussen het Bedrijvenpark Rijnhoek en de Dammekant, de weg tussen Bodegraven en Zwammerdam / Alphen aan den Rijn (zie afbeelding 2).

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied.



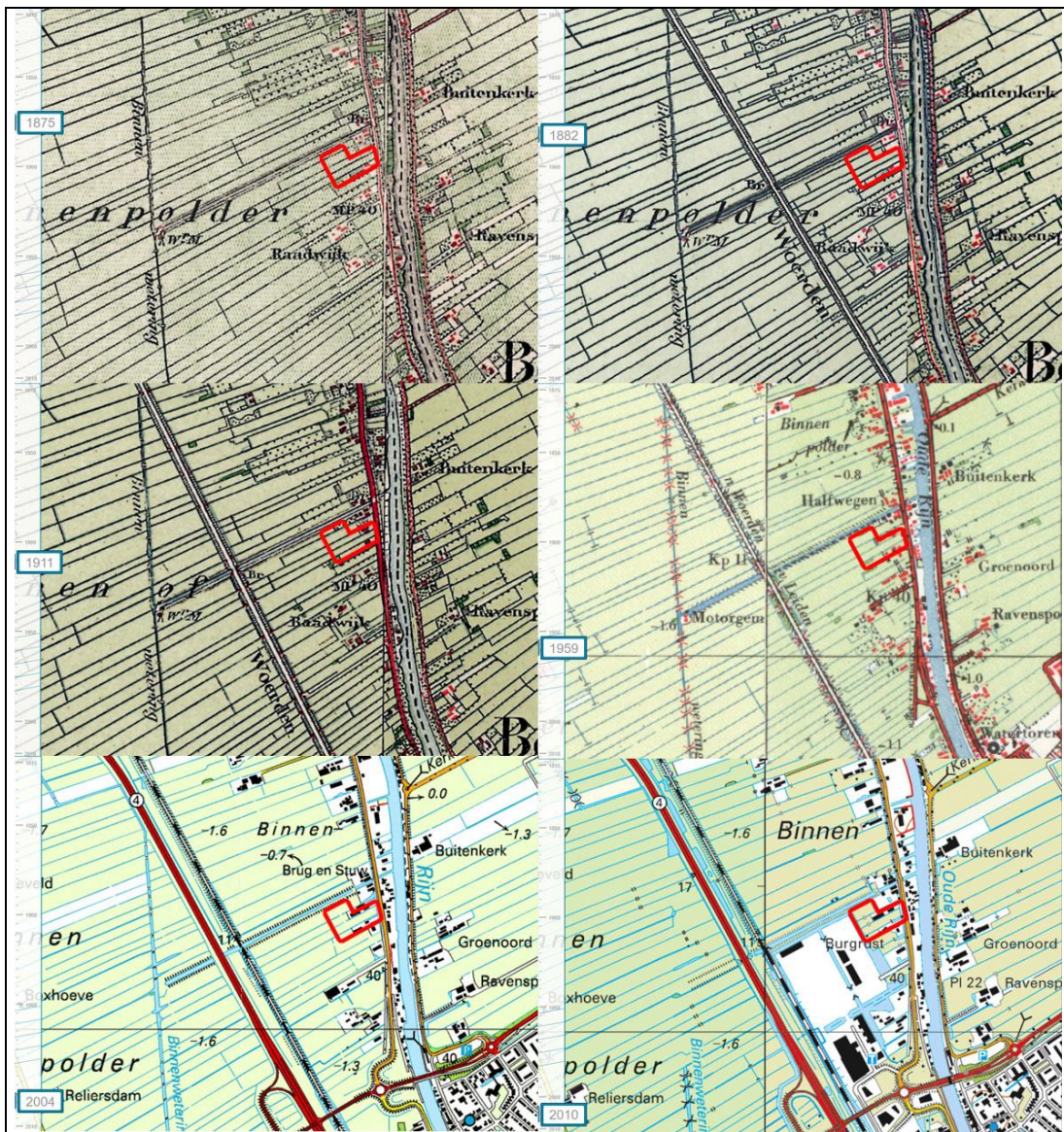
2.2. Geschiedenis

De kern Bodegraven is ontstaan als Romeinse nederzetting op de zuidelijke oever van de Oude Rijn, die de noordgrens van het Romeinse Rijk vormde. In de Middeleeuwen werd begonnen met de ontginning van de veengebieden aan weerszijden van de rivier, volgens een vast patroon van evenwijdige sloten die haaks op de Oude Rijn en de overige watergangen in het gebied stonden. Sinds de 17e eeuw vormt de Oude Rijn een belangrijke vaarweg tussen Utrecht en Leiden. Door de ligging van Bodegraven op de grens tussen rivier en polder kreeg het dorp betekenis als open overslaglocatie voor landbouwgoederen. Tot de 19e eeuw bestond Bodegraven uit twee nederzettingen aan weerszijden van de rivier. Het achterland bestond uit veen en was zeer nat; ontwatering vond plaats via stroomgeulen.

De Dammekant is een stroomrug langs de Oude Rijn. De stroomruggen kennen een lange bewoningsgeschiedenis. Omdat de hoger gelegen en kleiige oeverwallen en stroomruggen van nature beter zijn ontwaterd dan de veengronden, zijn met name hier bebouwingslinten terug te vinden. Deze bebouwing gaat terug tot in de IJzertijd. De Oude Rijn en de oeverwallen vormden tot ver in de Middeleeuwen een van de weinige verbindingen tussen de hoge gebieden van Midden-Nederland en het kustgebied. In de Romeinse tijd vormde de Oude Rijn de noordgrens van het Romeinse Rijk. Rond 900 werd een begin gemaakt met de ontginning van het veengebied ter weerszijden van de Oude Rijn, volgens een vast patroon van evenwijdige sloten, de zogenaamde cope-ontginningen. De drogere stroomruggen langs de rivieren fungeerden als ontginningsbases. Door de steeds voortgaande klink werd het in de late Middeleeuwen noodza-

kelijk de natuurlijke oeverwallen van de riviertjes op te hogen en te voorzien van kaden. De kaden op de oevers ontwikkelden zich tot doorgaande wegen en later tot dijken. Ook achter de ontginning is bebouwing ontstaan. De hoogteverschillen tussen stroomrug en veenweidegebied zijn in het landschap goed waarneembaar.

Afbeelding 3: Historische topografie.



Door aanleg van de spoorlijn ten zuiden van de Oude Rijn in 1878 ontstond er dynamiek in het tussenliggende gebied. Opvallend is dat het verkavelingspatroon met de bijbehorende boerderijlinten sinds 1910 nauwelijks is gewijzigd. Voordat de rijksweg N11 werd aangelegd was dit gebied volledig in agrarisch gebruik en maakte onderdeel uit van het veenweidegebied. De aan-

leg van de N11 (geopend in 2004) heeft er toe geleid dat de druk op de smalle zone tussen de N11 en de Oude Rijn is toegenomen. De Dammekant is na de aanleg van de N11 aangepast om sluiptverkeer tegen te gaan tussen Bodegraven en Zwammerdam / Alphen aan den Rijn. Met de aanleg van de N11 ontstond er tussen de weg en de rivier een smalle strook grond die uitzonderlijk goed ontsloten was. Hierdoor werd de Oude Rijn een interessante locatie voor wonen en bedrijvigheid. Binnen het plangebied is in het afgelopen decennium het Bedrijvenpark Rijnhoek ontwikkeld.

De boerderij op het perceel Dammekant 18 dateert uit 1904 (bron: BAG-viewer). Op de topografische kaart uit 1911 is voor het eerste bebouwing op het perceel zichtbaar. Pas in 1959 is een uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing te zien.

2.3. Huidige situatie

De Dammekant was van oudsher de enige doorgaande verbindingsweg tussen Bodegraven en Alphen aan den Rijn en maakte onderdeel uit van de drukke route Utrecht-Leiden. Langs de Dammekant zijn aan beide zijden voornamelijk woningen aanwezig, afgewisseld door bedrijven en horeca. Achter de lintbebouwing is het Bedrijvenpark Rijnhoek gerealiseerd. Doorzichten naar het achterliggende polderlandschap zijn er daarom in de omgeving van het plangebied niet meer. Op een aantal plaatsen is de zone tussen het lint en het bedrijvenpark inmiddels ingevuld met woningbouw.

Voor de Dammekant geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. Langs de weg liggen aan weerszijden parkeervakken. Aan de zijde van Dammekant 18 is een vrijliggend fietspad in twee richtingen aanwezig.

Op het erf van het perceel Dammekant 18, staat een voormalige boerderij die in ieder geval al sinds de negentiger jaren van de vorige eeuw een bedrijfsbestemming heeft. In die voormalige boerderij is één (bedrijfs)woning aanwezig. Naast de boerderij staat een langgerekt bijgebouw dat als garage wordt gebruikt. Achter de boerderij staan een grote loods en een aantal kleinere opstallen. Deze loods wordt gebruikt als caravanstalling.

Het perceel rondom het erf is in gebruik als grasland. Zowel langs het perceel als door het perceel heen zijn diverse poldersloten aanwezig. Langs de watergang die het perceel aan de noordzijde begrenst ligt kade die als waterkering fungeert.

3. Toekomstige situatie

3.1. Stedenbouwkundige opzet

Op het huidige erf zullen de grote loods achter de woning en de andere opstallen worden gesloopt. Alleen de voormalige boerderij en het langgerekte bijgebouw zullen worden gehandhaafd. De voormalige boerderij is inmiddels verbouwd, waarbij hierin twee woningen achter elkaar zijn gesitueerd.

Afbeelding 4: Impressie toekomstige situatie.



Voor het perceel rondom de voormalige boerderij is een stedenbouwkundig plan vervaardigd: De Boomgaard. Op het L-vormige perceelsgedeelte rondom dit erf zullen 6 vrijstaande woningen worden gebouwd. De voorste woning zal in het lint van de Dammekant worden ingepast. Tussen deze woning en Dammekant 18 zal een woonpad worden gemaakt als ontsluiting voor de daarachter gesitueerde woningen. Deze ontsluiting kan overigens ook gebruikt worden voor de bewoners van de achterste woning in de voormalige boerderij (zie afbeelding 4). Het woonpad buigt achter het erf naar het noorden af en omsluit een nieuw te realiseren boomgaard annex speelvoorziening die een centrale openbare plek zal vormen in deze nieuwe woonhof.

Aan dit woonpad worden nog vijf woningen gebouwd. De oorspronkelijke slotenstructuur wordt daarbij gehandhaafd. De woningen zullen in de lengterichting op de kavels worden gebouwd en net als elders in dit soort opgestrekte verkavelingen langgerekte volumes met een langskap krijgen. De woningen krijgen een eenvoudige hoofdvorm met een lage goot en refereren aan agrarische bijgebouwen. Door inpandige garages en bijgebouwen in het hoofdgebouw op te nemen wordt de zichtlijnen nog meer geaccentueerd. Alhoewel achter deze percelen de bebouwing van het Bedrijvenpark Rijnhoek staat, worden de van oudsher aanwezige zichtlijnen over de percelen heen hierdoor gerespecteerd. De woningen krijgen een diep perceel tot aan de watergang die het Bedrijvenpark begrensd. Op de gronden achter de woningen mogen geen woonfuncties worden gerealiseerd in verband met de milieuzonering van het Bedrijvenpark Rijnhoek.

De groene oevers tussen de percelen fungeren als natuurlijke erfscheiding. Eventueel mogen deze begeleid worden door gebiedseigen beplanting. Deze kunnen bestaan uit houtwallen, vrijgroeïende hagen en singels die de lengterichting van de kavels versterken.

3.2. Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de realisatie van het plangebied is een beeldkwaliteitplan vervaardigd dat gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan zal worden vastgesteld. De erven met daarop de bebouwingsembles zijn twee belangrijke elementen in de beleving van het landschap. Karakteristieke elementen aan bebouwing en erfinrichting met inbegrip van beplanting dragen bij aan de beleving van het landschap. Het beeldkwaliteitplan geeft antwoord op de vraag, hoe eigentijdse wensen gecombineerd kunnen worden met het erf en de beeldbepalende bebouwing als dragers van het agrarische landschap en bevat richtlijnen voor de architectuur en de inrichting van het gebied. Het beeldkwaliteitplan zal worden gebruikt als toetsingskader voor welstand en als hulpmiddel bij de inrichting van het gemeenschappelijk gebied tussen de percelen. Daarbij wordt specifiek aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatadaptatie.

3.3. Woningbouwprogramma

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan voorziet in 6 vrijstaande woningen, waarvan er twee door middel van een garage zijn geschakeld. De bestaande woning is verbouwd tot twee achterelkaar gesitueerde woningen.

3.4. Parkeren

De parkeerbehoefte is berekend en getoetst aan de vastgestelde Nota Parkeernota (10 mei 2016). Het plangebied behoort tot het deelgebied 'Bodegraven rest bebouwde kom matige stedelijk'. Op basis van de gemiddelde CROW-normen die voor 'rest bebouwde kom – matig stedelijk' geldt voor parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Alle woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. Aan het woonpad wordt een aantal parkeerplaatsen voor gemeenschappelijk gebruik aangelegd. Binnen het plangebied zijn er daardoor ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar en wordt voldaan aan de parkeernorm.

4. **Beleid**

4.1. **Rijksbeleid**

4.1.1. **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan is het Groene Hart. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Hollands-

Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

Omdat Dammekant 18 inmiddels is ingesloten door het Bedrijvenpark Rijnhoek en de lintbebouwing langs de Dammekant, worden de kernkwaliteiten van het Groene Hart door de ontwikkeling van de woningen niet aangetast.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

Het aantal woningen neemt met 7 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van elf woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

4.1.2. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden vervangt het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming regelt de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In paragraaf 5.10 zijn de relevante onderzoeksresultaten voor dit onderwerp samengevat.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsbeleid

Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Omgevingsvisie en een 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.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie omvat kaartbeelden en een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie. Voor de toekomst wil de provincie met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, 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. De Omgevingsvisie bevat hiervoor een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving zijn (bestaande beleid) integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit').

Op de kwaliteitskaart is de Dammekant aangeduid als lint. Linten zijn beeldbepalend en dienen derhalve behouden te worden op basis van de volgende richtpunten:

- 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.

- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht. Ten behoeve van die inpassing is het Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke (zie paragraaf 4.2.2) geraadpleegd. De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader. Voor de instandhouding van het de karakteristieken van een lint is de korrelstructuur van het lint van wezenlijk belang. Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

Alhoewel er een woning in het lint wordt toegevoegd en er achter het lint woningen worden gebouwd, is er geen sprake van een wezenlijke aantasting van het lint. Van doorzichten naar het achterliggende open landschap is al geen sprake meer door de komst van het Bedrijvenpark Rijnhoek. De woning die in het lint gebouwd wordt voegt zich, door de situering, oriëntatie en maatvoering hiervan, in de bestaande korrelstructuur van lint. De woningen achter het lint dragen bij aan een meer geleidelijke overgang tussen de kleinschalige lintbebouwing en de bedrijfshallen op het bedrijvenpark.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn regels opgenomen over onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang. In de verordening zijn voor voorliggend plan met name artikel 6.9 van belang.

Artikel 6.9 heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit. 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. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.

Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

In dit geval is sprake van inpassing van een extra woning in het lint aan de Dammekant. Ook bij de woningen die in de overgangszone tussen het lint en het Bedrijvenpak Rijnhoek worden gebouwd, is te zien als inpassing, gelet op eerdere invullingen in deze overgangszonen.

Het plangebied is op de kwaliteitskaart verder aangegeven als stads- en dorpsrand. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden. Het front, het contact en de overlap. In dit geval is zeker aan de zijde van de Dammekant sprake van contactkwaliteit. Bebouwd gebied en landschap zijn in dat geval verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dienen bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. In dit geval gebeurt dat doordat de woningen in de overgangszone binnen het bestaande slotenpatroon waar mogelijk wordt geïntegreerd.

4.2.2. Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Gedeputeerde Staten hebben op 16 december 2014 het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke vastgesteld. Het gebiedsprofiel beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten van Gouwe Wiericke.

Met dit gebiedsprofiel wil de provincie een handreiking bieden voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in dit gebied.

Het gebied Gouwe Wiericke is geen geografische eenheid. De oostelijke grens valt samen met de provinciegrens van Zuid-Holland en is in landschappelijk opzicht willekeurig. De overige grenzen zijn: De Meije, de Oude Rijn, het sierteeltgebied van Boskoop, het stedelijk gebied van Gouda en de Hollandsche IJssel. Een dominante factor in de ontstaansgeschiedenis van Gouwe Wiericke is het veen. Het veen bepaalt de verschijningsvorm van het cultuurlandschap, de ligging van de dorpen en boerderijlinten.

De Dammekant is aangewezen als bebouwingslint. 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. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Het lint van de Dammekant wordt in het Gebiedsprofiel gekarakteriseerd als rivierdijklint. De oeverwallen langs de Oude Rijn behoren tot de eerste permanent bewoonde gebieden van Zuid-Holland. Over de hele lengte van de rivier staat lintbebouwing aan weerskanten. Vroeger trad de rivier regelmatig buiten haar oevers. De oorspronkelijk agrarische bebouwing staat daarom op enige afstand van de rivier, vaak met lange oprijlanen naar de erven. De ligging van de boerderijen geeft de breedte van de draagkrachtige oeverwal aan. Tussen de bebouwing waren er van oudsher regelmatig vrije kavels aanwezig en waren er doorzichten naar het achterliggende veenweidelandschap. Door de realisatie van het Bedrijvenpark Rijnhoek is dat in het onderhavige plangebied niet meer het geval. De ambitie om doorzichten open te houden is daarom niet meer opportuun. Bij de verkavelingsopzet is wel rekening gehouden met de ambitie om de ruimtelijke structuur van kavels dwars op de dijk, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek herkenbaar te houden.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel als van individuele bebouwing en de bijbehorende landschappelijke inpassing.

De onderhavige ontwikkeling tast het lint niet aan. Door een zorgvuldige positionering van de woning in het lint, de oriëntatie op het lint en de massaopbouw van de woning wordt de korrel-

structuur niet aangetast. De woningen in de overgangszone tussen het lint en het Bedrijvenpark Rijnhoek maken die overgang minder hard, doordat de grootschalige bebouwing van het bedrijvenspark minder beleefbaar wordt. Daarnaast wordt de waterstructuur hersteld. De nieuwe invulling past daarmee binnen het Gebiedsprofiel.

4.2.3. Woningbehoefteramingen WBR2016 en BP2016

In voorjaar 2019 heeft de provincie Zuid-Holland de woningbehoefteramingen 2019 bekend gemaakt. Voor de regio Midden-Holland geldt de zogenaamde Trendraming, waarin rekening is gehouden met de (positieve) migratie in de afgelopen vijf jaar. De trend van de afgelopen vijf jaar wordt in deze raming de komende tien jaar doorgetrokken. Verder staat de provincie in het woningbouwprogramma 30% overprogrammering toe in verband met planuitval en vertraging (maar er mogen niet meer woningen daadwerkelijk worden gebouwd dan aangegeven in de trendraming). In afbeelding 5 is een overzicht gegeven van de Trendraming 2019 voor de regio, de raming inclusief 30% overprogrammering en de aantallen woningen opgenomen in het regionale woningbouwprogramma (RPW 2019, stand van zaken per 1 juli 2019).

Afbeelding 5: Overzicht woningbouwprogrammering.

	WBR 2019	TR 2019	Bovenregionale behoefte TR-WBR	TR+30%	RPW 2019 hard (blok 1)	RPW 2019 hard +zacht (totaal)
2020-2024	4.130	6.920	2.790	8.996	8.139	10.291
2025-2029	3.060	5.770	2.710	7.501	4.514	7.240
Totaal 2020-2029	7.190	12.690	5.500	16.497	12.653	18.161

Uit afbeelding 5 blijkt dat de categorie harde plannen voor de periode 2020-2029 (12.653 woningen) nog ruimte biedt binnen de Trendraming (12.690 woningen) om de 6 woningen in dit project te realiseren. Op basis van afspraken binnen de regio hoeven plannen kleinere dan 10 woningen geen verdere regionale afstemming.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Bestemmingsplannen

Voor het de locatie vigeert het bestemmingsplan "Rijnhoek", dat op 5 juli 2017 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld. In afbeelding 6 is door middel van een rode lijn op de verbeelding van het vigerende plan aangegeven waar de plangrens van het onderhavige bestemmingsplan Dammekant 18 ligt. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen Bedrijf, Groen, Water en de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Binnen de bedrijfsbestemming is een bedrijf tot en met milieucategorie 2 en een bedrijfswoning toegestaan. Het gebied heeft geen archeologische dubbelbestemming.

Afbeelding 6: Fragment verbeelding bestemmingsplan " Rijnhoek".



Een perceelsgedeelte aan de Dammekant voor de huidige bedrijfswoning heeft de aanduiding 'Geluidzone - industrie'. Ter plaatse mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder worden opgericht, anders dan het vervangen van een bestaande (bedrijfs)woning op de huidige plaats.

Een zone tussen het Bedrijvenpark Rijnhoek en het bebouwingslint de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding'. Binnen die aanduiding is de vestiging van functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet toegestaan.

Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk

Op 21 november 2018 is het "Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk" door de gemeenteraad vastgesteld. In dit parapluplan zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor parkeren en laden en lossen waarin wordt verwezen naar het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het gebruik van gronden dat is toegelaten op grond van andere geldende bestemmingsplannen, is slechts toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en dit ook in stand wordt gehouden. Hierbij wordt aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota (Nota Parkeernormen) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Er kan ook pas een omgevingsvergunning worden verleend als wordt voldaan aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota.

Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk

Op 29 mei 2019 heeft de gemeenteraad het Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. Door dit bestemmingsplan is een eenduidige regelgeving om de cultuurhistorische waarde binnen de gemeente te beschermen van kracht geworden. In dit parapluplan heeft het perceel Dammekant 18 geen dubbelbestemming.

4.3.2. Woonvisie 2015-2020

De Woonvisie 2015-2020 is op 16 december 2015 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De woonvisie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2015 tot 2020. De hoofddoelstelling van het woonbeleid is 'goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk'. Deze doelstelling is uitgewerkt via vier pijlers, vitale dorpen en wijken, wonen met zorg en welzijn, duurzaamheid en beschikbaarheid en betaalbaarheid. Omdat uit de analyse van de pijlers blijkt dat vraag en aanbod niet altijd op elkaar aansluiten, is in de woonvisie aangegeven hoe via aanpassing van de bestaande woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma tot een betere afstemming van vraag en aanbod wordt gekomen.

Ieder dorp in de gemeente heeft een eigen identiteit en een eigen kwaliteit. In het woningbouwprogramma zijn in alle dorpen woningbouwprojecten voorzien. Uiteraard moeten woningbouwprojecten passen bij schaal en de bestaande kwaliteiten van het dorp.

Uit de beschrijving van de pijlers van het woonbeleid blijkt dat de (toekomstige) vraag naar woningen en het huidige aanbod niet altijd op elkaar aansluiten. Er bestaan fricties tussen vraag en aanbod op de volgende punten:

1. Doelgroep van het huurbeleid: de doelgroep van het huurbeleid groeit harder dan het aanbod aan sociale huurwoningen;
2. Middeninkomens: voor middeninkomens is er weinig aanbod in de huursector, terwijl er tegelijkertijd meer vraag komt naar huurwoningen, ook van deze groep;
3. Jongeren en starters op de woningmarkt: een deel van de jongeren en starters kan geen koopwoning financieren en krijgt te maken met de fricties tussen vraag en aanbod in de huursector. Voor starters op de koopmarkt is er voldoende aanbod aan betaalbare woningen, maar de kwaliteit ervan sluit niet altijd aan op de vraag;
4. Senioren: senioren blijven langer zelfstandig thuis wonen, terwijl hun huidige woning niet altijd geschikt is of geschikt te maken is. In het laatste geval is er behoefte aan nieuwbouw als alternatief;
5. Spoedzoekers: er is een structurele behoefte aan betaalbare, tijdelijke woonruimte voor jongeren, mensen die zijn gescheiden en arbeidsmigranten. Op dit moment is er weinig aanbod aan dit type woonruimte;
6. Kwaliteit van de woningvoorraad: een deel van de bestaande woningvoorraad voldoet niet aan hedendaagse eisen of wensen. Dit geldt met name voor de energieprestaties;
7. Kwaliteit van de woonomgeving: met name in het centrum van Bodegraven zijn enkele rotte plekken door leegstaande gebouwen die hun functie hebben verloren.

Om vraag en aanbod dicht bij elkaar te brengen is aanpassing van de bestaande voorraad en het nieuwbouwprogramma noodzakelijk. Een belangrijk middel om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen is het bevorderen van de doorstroming. Veel maatregelen in de woonvisie zijn hierop gericht, zoals het uitbreiden van het aanbod aan middeldure huurwoningen en multifunctionele woningen geschikt voor ouderen.

Het bouwprogramma voor Dammekant sluit niet direct aan op één van de 7 bovengenoemde doelgroepen. Gelet op de gewenste lage woningdichtheid aan de rand van het landelijk gebied

ligt een bouwprogramma dat dit wel doet minder voor de hand. Door dit bouwplan zal echter wel de doorstroming worden gestimuleerd waardoor -in een aantal stappen- woningen vrij zouden kunnen komen voor met name de eerste die doelgroepen. Dammekant 18 draagt zodoende bij aan de doelstellingen van de Woonvisie 2015-2020.

4.3.3. Structuurvisie Bodegraven 2010-2020

De Structuurvisie Bodegraven 2010-2020 met als titel "Vitaliteit op een knooppunt" is op 15 juni 2011 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De structuurvisie vormt een integrale visie op de identiteit van de huidige gemeente Bodegraven en de ruimtelijke ontwikkelingen die in de planperiode met een doorkijk naar 2030 plaats gaan vinden in dit deel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De structuurvisie geeft richting aan het gesprek met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties en de inwoners van Bodegraven. In de toekomst zullen op basis van de structuurvisie keuzes worden gemaakt die doorwerken naar andere beleidsvelden en in bestemmingsplannen. De ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn opgenomen, zijn regionaal afgestemd.

Op basis van een analyse van de ruimtelijke kwaliteiten van Bodegraven en de te verwachten ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen zijn zeven kernambities geformuleerd. Voor de ontwikkeling van Dammekant 18 zijn drie daarvan van belang, te weten:

1. vitale woonkernen en woonwijken met voor elk wat wils;
2. vitaliteit door ruimtelijke kwaliteit;
3. vitaliteit door een duurzame ontwikkeling.

Ad 1

Voor een goed functioneren van de Bodegraafse woningmarkt is van belang dat de woningbouwplannen goed aansluiten op de behoefte van de Bodegraafse huishoudens, in omvang en kwaliteit en dat daarmee de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Het gaat daarom de komende jaren om het toevoegen van kwaliteit: 'de juiste woning, op de juiste plek', maar ook 'in het juiste tempo en de juiste aantallen'. Op basis van de huishoudensprognose en ontwikkelingen op de woningmarkt (zoals een afnemende druk op de woningmarkt en kwaliteitsvraag) is de gewenste bouwcapaciteit tot 2030 bepaald op netto maximaal 2.000 (binnenstedelijk en uitleg), exclusief een extra marge voor planuitval. Dat betekent dat gestreefd wordt naar een bruto woningbouwprogramma van circa 2.500 woningen tot 2030 (2.000 woningen en 25-30% planuitval op basis van ervaringen uit het verleden). Daarmee wordt naar verwachting voldoende capaciteit gecreëerd om in de autonome behoefte te voorzien. Daarbij wordt gestreefd naar om de differentiatie bij nieuwe woningbouwontwikkelingen en revitalisatie van de bestaande voorraad te behouden danwel te versterken. Dit streven mag echter niet leiden tot standaardisering van programma en tot aantasting van het bijzondere karakter en kwaliteit wat we in elk project nastreven. Bovendien wil de gemeente ook ruimte creëren om zogenoemde 'niches' in de woningmarkt te bedienen. Want er is een (boven)lokale behoefte aan unieke en kwalitatief goede woningen en woonmilieus in de Randstad. Dat kunnen bijvoorbeeld bijzondere woonwerkwoonwoningen zijn, exclusieve woningen met bijzondere architectuur, het uitgeven van kavels of

het realiseren van 'landgoed wonen' in de linten. De uit te geven kavels in het onderhavige plangebied vormen zo'n niche in de woningmarkt.

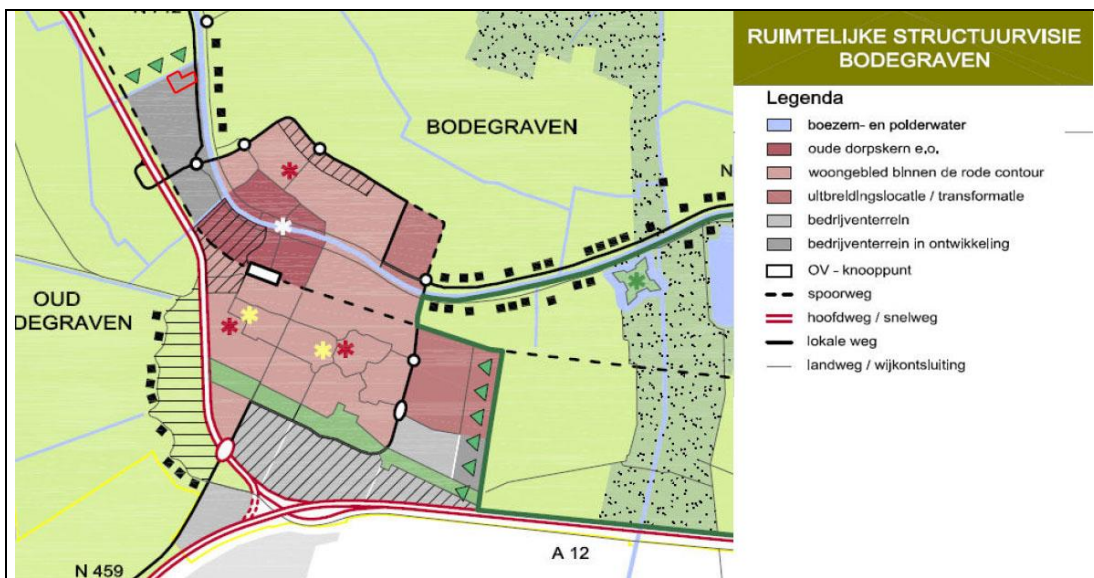
Ad 2

Het gemeentebestuur vindt het van belang dat de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving op peil blijft en waar mogelijk wordt verbeterd. Die kwaliteit moet niet alleen 'zichtbaar' zijn maar ook 'beleefbaar' en 'functioneel'. Dat geldt zowel voor de openbare ruimte in de bestaande kernen als de kwaliteit van het veenweidegebied. De gemeente Bodegraven streeft daarbij naar een kwalitatief hoogwaardig en structurerend recreatief- en gebruiksgroen, op verschillende niveaus en in alle wijken. Door woningbouw in de overgangszone tussen de Dammekant en het Bedrijvenpark Rijnhoek wordt een meer geleidelijke overgang tussen het kleinschalige lint en het veel grootschaliger bedrijvenpark gerealiseerd.

Ad 3

De gemeente Bodegraven staat voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente. Dat betekent niet alleen een energiezuinige en –bewuste ontwikkeling, maar ook duurzaam in de zin van kwaliteit, gezondheid en leefbaarheid. Het gemeentebestuur heeft de ambitie om bij alle ontwikkelingen in de gemeente aandacht te besteden aan het milieu en kansen op het gebied van duurzaamheid te benutten. Voor de nieuwbouwlocaties wordt een duurzame kwaliteit nagestreefd. Dat betekent niet alleen dat de nieuwe woningen een hoge energetische kwaliteit hebben, maar ook dat ze voldoende ruim zijn en in een woonomgeving staan met een ruim opgezette en hoogwaardige openbare ruimte. Door woningen te bouwen in de overgangszone tussen de Dammekant en het Bedrijvenpark Rijnhoek, die nu een beperkt agrarisch gebruik kent, wordt deze zone op een zinvolle wijze benut en krijgt het plangebied een duurzame toekomst voor de lange termijn.

Afbeelding 7: Kaartfragment structuurvisie.



Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'oude dorpskern e.o.' en heeft het de aanduiding 'revitalisering'. Dammekant 18 wordt daarbij gelabeld als een project dat behoort tot 'vitale woonkern' waar de ambitie is om woningbouw te ontwikkelen en de groene spoorzone / fietsroute door te trekken.

De planontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past binnen de uitgangspunten zoals die in de Structuurvisie zijn geformuleerd. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisering van verschillende woningtypologieën in een aantrekkelijke woonbuurt, die past binnen de ruimtelijke structuur en de karakteristieken van Bodegraven.

4.3.4. Structuurvisie Wonen in Rijnhoek

Op 24 juni 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bodegraven de "Structuurvisie Wonen in Rijnhoek" vastgesteld. 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 bedrijvenpark Rijnhoek in Bodegraven. Op de visiekaart is het onderhavige plangebied aangeduid als 'mogelijke bouwlocaties met milieurestrictie'.

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 bedrijvenpark Rijnhoek in Bodegraven.

De visie gaat uit van een aantal deelgebieden. Het onderhavige plangebied behoort tot het deelgebied Stroomrug / Veenweidegebied. Daarvoor zijn uitgangspunten voor wat betreft de bouw mogelijkheden en de kavelinrichting geformuleerd.

De bouw mogelijkheden dienen conform de bestaande stedenbouwkundige structuur in de lengte van de verkaveling te worden gerealiseerd:

- met de kopgevel georiënteerd op de weg achter de bestaande bebouwing en niet in een rooilijn;
- vrijstaande en tot 'boerderijverband' geclusterde / gegroepeerde bebouwing;
- hoofdgebouwen: langwerpige, eenvoudige bouwvormen haaks op de weg;
- korte rijtjes behoren tot de mogelijkheden (maximaal drie);
- goothoogte maximaal 1,5 bouwlaag plus kap, bouwhoogte maximaal 2,5 bouwlagen.

Voor de kavelinrichting dient de weelderige groene sfeer te worden behouden:

- houtwallen, vrijgroeïende hagen en singels op de zijkavelgrenzen versterken de lengterichting;
- fruit- en boomgaarden, moestuinen en formele en informele voortuinen;
- solitaire bomen of boomgroepen;
- behoud en versterking van de waarde van het slotensysteem en de stuwtes;
- geen keermuren, maar groene oevers;

- een passende ontsluiting met een informele inrichting;
- parkeren op eigen erf en achter de voorgevelrooilijn plaatsen;
- noordelijke afronding van het bedrijventerrein verzorgen met behulp van de landschappelijke inrichting van de (provinciale) ecologische verbingszone tot aan Dammekant;
- langs de poldersloten een bebouwingsvrije zone van minimaal 5 meter opnemen.

Deze uitgangspunten zijn gebruikt als onderlegger voor de verkaveling van het onderhavige plangebied.

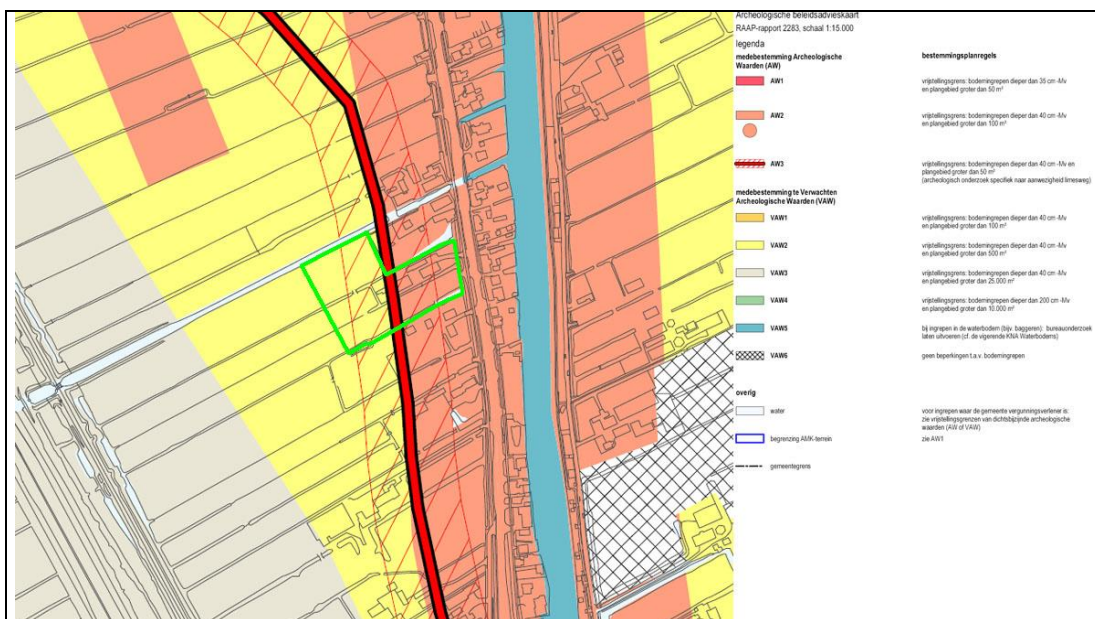
4.3.5. Archeologie

Op 4 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" vastgesteld. Dit rapport met bijbehorende vier kaartbijlagen dient als uitgangspunt voor het archeologiebeleid voor ruimtelijke plannen.

Op de archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied langs de Dammekant aangegeven als 'medebestemming Archeologische Waarden AW 2' en de overgangszone tussen de Dammekant en het Bedrijvenpark Rijnhoek 'medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden AW 2'. Op de grens van beide aanduidingen archeologisch onderzoek noodzakelijk specifiek naar aanwezigheid limesweg.

In paragraaf 5.9 (Archeologie) is met betrekking tot het aspect archeologie geconstateerd dat op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken en de aanwezige bodemverstoringen, de archeologische verwachting aangepast in het onderhavige plangebied kon worden en dat geen archeologische dubbelbestemming hoeft te worden opgenomen.











Afbeelding 8: Fragment archeologische beleidsadvieskaart (plangebied groen omlijnd).



4.3.6. Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035

In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan door de gemeenteraad vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaatneutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Met deze motie is de ambitie vastgesteld dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2035 een klimaatneutrale gemeente wil zijn.

Afbeelding 9: Uitsnede routekaart klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035.

										
Focus	1. Energiebesparing 2. Duurzame energie	1. Aanpassing aan veranderend klimaat	1. Recycling 2. Reductie productie afval	1. Reductie autobestruk 2. Elektrische auto's	1. Verduurzamen woningen	1. Verduurzaming maatschappelijk vastgoed	1. Circulaire economie	1. Reductie voedsel- en consumptie	1. Woontevredenheid bewoners	1. Energiebesparing m.b.t. recreatie
Prioriteit	Stimuleren duurzame energie opwekking	Stimuleren & faciliteren afkoppelen huishoudmeter van riolering	Stimuleren verdere afval scheiding	Faciliteren laad-structuur & OV-netten	Faciliteren advies op maat	Verduurzaming gemeentebuis	Start klimaatstroom & duurzame bedrijvenbeurs	Behalen titel 'Fairtrade Gemeente'	Faciliteren toetsamen groen & foto-on wandelpaden	Promotie recreatie binnen gemeentegrenzen
Aanpak	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren warmtepompen - Stimuleren lokale warmte-wisseling - Stimuleren energie opslag - Stimuleren energie terugwinning 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren onderhoud particulier tuinteinen & openbare ruimte - Voorlichting waterverbruik - Stimuleren duurzaamheid Nite & helpje naarstig - Meewerken aan terugwinning stoffen uit afvalwater 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren recycling - Stimuleren vermindering afval-productie - Stimuleren vermindering verpakkingen - Toegang naar afval - Stimuleren verduurzaming afval-insameling & transport 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren deelsauto's - Stimuleren verduurzaming distributie pakketjes - Faciliteren fiets-snelwegen - Meewerken aan verbetering openbaar vervoer - Meewerken aan LNG - Stimuleren verduurzaming rigging - Verduurzaming eigen wagenpark 	<ul style="list-style-type: none"> - Verduurzaming particuliere woningen - Prestatie afspraken woningcorporaties - Nieuwbouw gasloos - Nieuwbouw nul-op-maat (NOM) 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren verduurzaming sportaccommodaties - Stimuleren verduurzaming scholen - Stimuleren multi-functionaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren verduurzaming bedrijventerreinen - Stimuleren verduurzaming agrarische bedrijven - Stimuleren verduurzaming bedrijven - Toegang laagstand & braakliggend terrein - Meewerken aan grond- & vastgoedhandel bedrijven 	<ul style="list-style-type: none"> - Promotie lokale productie - Stimuleren eigen productie door bewoners - Toegang foodwaste - Stimuleren bewustzijn voedsel- en consumptie - Stimuleren reduceren vleesconsumptie 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren groene daken - Psychische & fysieke gezondheid stimuleren - Stimuleren participatie arbeidsmarkt - Armoedebestrijding - Participatie stimuleren - Meewerken aan verduurzaming nieuwbouw 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren elektrische planenzaak - Stimuleren foto-gebruik - Faciliteren landbouwtechnische elektrische fietsen - Stimuleren klimaat neutrale recreatie mogelijkheden - Stimuleren verduurzaming recreatiegelegenheden
Hoe?										
Vaststellen eigen beleid		Actieplan		Borging in eigen organisatie		Gedrag-beïnvloeding		Samenwerking andere partijen		Jaarlijkse tussenmetingen
Vertaling naar beleid		Nadere vormgeving van voorzet invulling thema's door trekkers		Trekkers vormen werkgroep per thema		Klimaatcampagne om bewustwording te verhogen		Klimaatcoöperatie & klimaatschool		Ontwikkeling monitor fysiek domein

In de routekaart en het actieplan is er bewust gekozen om de volgende tien thema's te onderscheiden in het toewerken naar klimaatneutraliteit: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie. In al deze thema's heeft het handelen van de mens effect op de versterking van het broeikas effect. Dit is enerzijds door directe uitstoot (voornamelijk CO₂) en anderzijds door indirecte uitstoot (voornamelijk overige broeikasgassen, zoals fluorverbindingen, methaan en lachgas). Door te kiezen voor deze tien thema's worden alle onderwerpen die bij zullen moeten dragen aan klimaatneutraliteit meegenomen en wordt de integraliteit in de aanpak naar klimaatneutraliteit geborgd. Met de routekaart en het actieplan worden alle thema's zichtbaar gemaakt waar wij als gemeente aan willen werken om klimaatneutraliteit te behalen en kunnen wij vanuit die kennis acties uitvoeren (zie afbeelding).

De ambitie van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om toe te werken naar klimaatneutraliteit in combinatie en samenhang met het behalen van doelstellingen op andere gebieden. Dit zal gedaan worden door technologische en maatschappelijke ontwikkelingen te volgen en daarop

te anticiperen. Gedurende de looptijd van dit actieplan zal gekeken worden of en hoe op deze ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Dit zal plaatsvinden door jaarlijks de voortgang te monitoren en tweejaarlijks te evalueren.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt wel binnen de invloedssfeer van de gemeente. 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 gemeente streeft ernaar verduurzaming voor een ieder bereikbaar maken en iedereen ervan bewust maken dat zij er een aandeel in hebben. De gemeente zal naar gelang de situatie verschillende rollen vervullen. Aan de ene kant zal zij een kaderstellende rol hebben door te faciliteren en beleid vast te stellen. Daarnaast kan zij een initiatiefnemer zijn door opdrachten te verlenen, projecten uit te voeren en een goed voorbeeld te geven. De derde rol is het aanjagen van verduurzaming door te informeren en als samenwerkingspartner.

Er wordt gebouwd met een EPC van 0,3, dat 25% strenger is dan het Bouwbesluit, conform de motie van de raad. De woningen in het plangebied krijgen geen aansluiting op het openbare aardgasnetwerk. In plaats daarvan krijgen de woningen andere voorzieningen. Op deze wijze levert het plan een bijdrage aan de ambitie van de routekaart en het actieplan. Bij een verdere uitwerking van de woningontwerpen zijn eventueel nog meer maatregelen mogelijk die een aanvullende bijdrage kunnen leveren. Met de ontwikkelende partijen zal onderzocht worden welke maatregelen haalbaar zijn.

5. Onderzoek

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de omgevingsaspecten die voor deze partiele herziening relevant zijn, en een verslag van het onderzoek dat gedaan is.

5.2. Milieueffectrapportage

Het Europees parlement heeft op 12 maart 2014 en de Europese Raad op 16 april 2014 ingestemd met de Wijzigingsrichtlijn m.e.r.¹ (2014/52/EU). De Wijzigingsrichtlijn m.e.r. moest uiterlijk 16 mei 2017 in de Nederlandse regelgeving zijn geïmplementeerd. Dit is in artikel 2 van de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. vastgelegd. Met de wijziging wordt beoogd de m.e.r.-beoordelingsprocedure te verduidelijken, de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en de m.e.r.-procedure te stroomlijnen met milieubeoordelingen uit hoofde van andere EU-regelgeving, teneinde het milieu beter te beschermen, hulpbronnen efficiënter te gebruiken en duurzame groei in de Europese Unie te bevorderen.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders² voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

De aanmeldnotitie beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

In bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten" staan drie hoofdcriteria centraal die verder zijn aangevuld met subcriteria. Bij een beoordeling of in het kader van de onderhavige planontwikkeling sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen dienen deze criteria in acht te worden genomen.

Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken:

- Kenmerken van het project
 - Het plangebied heeft een geringe omvang. Er is geen sprake van cumulatie is met andere projecten. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen heeft

¹ m.e.r. = milieueffectrapportage, MER = milieueffectrapport

² Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet en in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet bepaalt dat het college in ieder geval bevoegd is beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen. De bestaande infrastructuur wordt gebruikt voor de ontsluiting van de woningen. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van verderop gelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 5.5 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij deze ontwikkelingen.

- Plaats van het project
Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen wordt in het ecologisch onderzoek (zie paragraaf 5.10) geconcludeerd dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden eigen de verderop gelegen Natura 2000-gebieden Broekvelden/ Vettenbroek en Nieuwkoopse Plassen en de Haeck. Het plangebied is evenmin van cultureel of archeologisch belang (zie paragrafen 2.2 en 5.9).
- Kenmerken van het potentiële effect
Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Zoals de in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten aantonen, heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zal het woon- en leefklimaat voor bestaande woningen in de omgeving verbeteren. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk is.

5.3. Geluid

5.3.1. Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Per 1 juli 2012 is de nieuwe Wet geluidhinder van kracht en worden de geluidzones voor spoorwegen bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). Op basis van het landelijke geluidregister zijn de geluidproductieplafonds vastgesteld voor de onderhavige onderzoekslocatie. De referentiepunten ter hoogte van het plangebied hebben een geluidproductieplafond tussen 63 en 64 dB. Op basis van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is daarmee ter plaatse een wettelijke geluidszone van 300 meter breedte van toepassing. Het plangebied ligt buiten die zone.

Ten noorden van het plangebied is een gezoneerd industrieterrein aanwezig, waarvan een deel van de zone over het onderhavig plangebied ligt. Binnen die zone is in het plangebied geen

bebouwing geprojecteerd. Door middel van een aanduiding op de verbeelding is aangegeven dat daar geen nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder mogen worden opgericht.

Om te bepalen of er voldaan kan worden aan de eisen voor wat betreft wegverkeerslawaaai is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.

5.3.2. Wegverkeerslawaaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg, buitenstedelijk is die zone 250 meter. De N11 heeft een geluidszone van 400 meter. De wegen rond het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot zowel het stedelijk gebied als het buitenstedelijk gebied. De Dammekant gaat ter hoogte van nummer 22 over in een buitenstedelijke weg (maximum snelheid van 50 naar 60 km/uur). Het plangebied ligt daarnaast binnen de geluidszone van de Buitenkerk. Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidszone van de N11. Binnen die geluidszone wordt echter geen woningbouw mogelijk gemaakt.

Op basis van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat alleen voor de woning in het bebouwingslint langs de Dammekant de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting op de naar de weg gekeerde gevel bedraagt $L_{den}=52$ dB. Op de andere gevels wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Eventuele maatregelen staan niet in verhouding tot de relatief geringe overschrijding of zijn onwenselijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Alle geplande woningen hebben één of meer geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte. Het plan past daarmee binnen het gemeentelij-

³ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek wegverkeer realisatie woning Dammekant 18 te Bodegraven, 2019046, versie Jul.19-v1, Ermelo, 16 juli 2019

ke geluidbeleid. Voor deze woning dient derhalve een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

De benodigde karakteristieke geluidwering voor een binnenniveau van 33 dB bedraagt $G_{A;K}=20-24$ dB.

Verkeersgeluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Het aantal woningen neemt met 7 toe ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt 25 µg/m³ als grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze concentraties worden niet overschreden.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.5. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Het plangebied zelf bestaat uitsluitend uit woningen. Op het Bedrijvenpark Rijnhoek mogen in de eerstelijns bebouwing bedrijven uit milieucategorie 3.1 en in de tweedelijns bebouwing bedrijven uit milieucategorie 3.2 worden gevestigd. Door de ligging van het plangebied tussen de

Dammekant (hoofdinfrastructuur) en het bedrijvenpark mag het plangebied worden getypeerd als 'gemengd gebied' en gelden richtafstanden van respectievelijk 30 en 50 meter. De nieuwe woningen het plangebied zijn op een afstand van meer dan 50 respectievelijk 100 meter, de richtafstanden voor een rustige woonwijk, van het bedrijvenpark geprojecteerd. Derhalve wordt aan de richtafstanden van de VNG-brochure voldaan en zijn er geen uit het oogpunt van milieuzonering.

Afbeelding 10: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

5.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

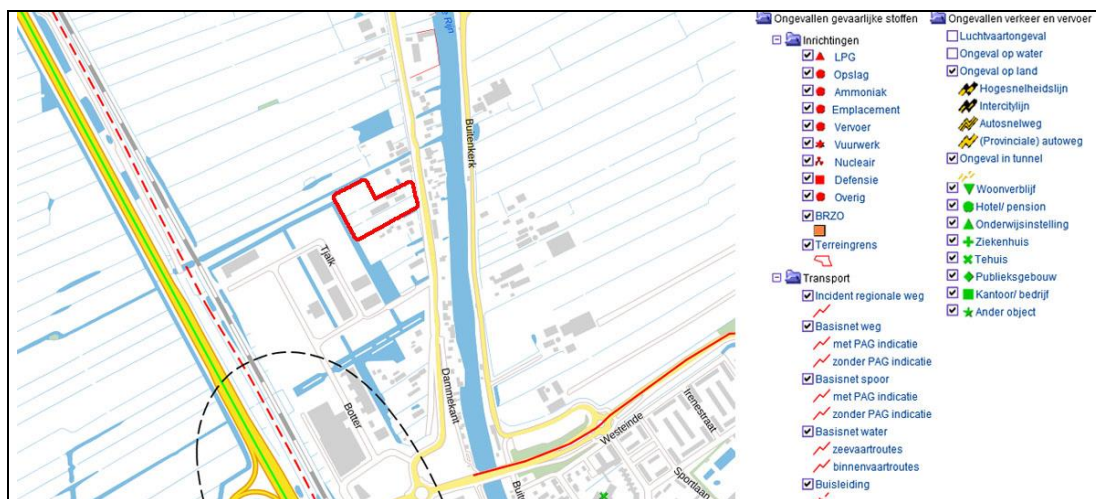
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een in-

richting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Om te bepalen in hoeverre de externe veiligheid belemmeringen opwerpt voor de planontwikkeling is de risicokaart (www.risicokaart.nl) geraadpleegd. Woningen zijn een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten de risicocontouren van bedrijven met een opslag gevaarlijke stoffen ligt. Het plangebied ligt op ruim 400 meter afstand van de N11, waardoor dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} -contour) niet reikt tot het plangebied (het komt zelfs niet buiten de weg zelf). Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico wijzigt niet significant door het plan.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



Tussen de N11 en het spoor, op ongeveer 350 meter afstand van het plangebied, ligt de hogedruk gasleiding A-515. Deze gasleiding ligt voor een groot deel van het traject Woerden-Leiden in een zogenaamde 'half-halfligging'. Dat betekent dat de leiding niet ondergronds is gelegd, maar op maaiveld met een laag grond erover. De leiding ligt in een strook die eigendom is van de Gasunie en deze strook is afgezet met hekken en signalering. Daarom is de ODMH geraadpleegd om te bepalen in hoeverre deze leiding van invloed is op het plangebied.

In verband met deze bijzondere ligging is in 2015 in opdracht van de Gasunie een risicoanalyse uitgevoerd voor het hele traject van de gasleiding A-515 (Kwantitatieve Risicoanalyse Gas-transportleiding A-515, N.V. Nederlandse Gasunie, Report no.: GCS.74106766, 17 juni 2015). Uit deze rapportage blijkt dat er ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico is ter hoogte van het plangebied kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien de omvang van het plan heeft dit geen significant effect op de hoogte van het groepsrisico. Het uitvoeren van een risicoberekening is om die reden dan ook niet nodig.

Wel moet het plan aan de Veiligheidsregio Hollands Midden worden voorgelegd ter advisering. Dit advies zal te zijner tijd verwerkt worden in de toelichting van dit bestemmingsplan. Het gaat dan om zaken als bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. In het kader van bereikbaarheid is bij dit plan zeker van belang dat de hulpdienstvoertuigen bij de woningen kunnen komen en daar ook voldoende ruimte hebben om te keren (eisen vanuit Bouwbesluit). De wegen zijn allemaal doodlopend.

Conclusie en verantwoording groepsrisico

De wijziging van het plan (7 extra woningen) levert geen andere beoordeling op van het risico. Geadviseerd wordt:

- mechanische ventilatie van de te bouwen woningen zodanig uit te voeren dat de bewoner deze in geval van een incident gemakkelijk kan uitschakelen;
- uitvoering van primaire en secundaire bluswatervoorzieningen met de brandweer te bespreken.

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk achten het groepsrisico, na het nemen van de genoemde maatregelen, aanvaardbaar.

5.7. Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van NGE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van NGE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

5.8. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Het doel van het bodemonderzoek is meerledig:

- het vaststellen van de algemene bodemkwaliteit om te bepalen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin);
- met een relatief geringe onderzoeksinspanning nagaan of de verdenking van verontreiniging met asbest in de bodem terecht is;
- in verband met de herinrichting bepalen van asbestgehalten in zowel grond als puinlagen op basis van (indien van toepassing) verzamelde stukken asbesthoudend materiaal en (meng)monsters van de grond.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740, NEN 5707 (asbest in grond) en NEN5897 (asbest in puin). Voorafgaande aan de veldwerkzaamheden is een historisch vooronderzoek op basisniveau uitgevoerd, in overeenstemming met de NEN 5725.

De onderzoekslocatie is daartoe opgesplitst in twee deellocaties, te weten het weiland met dammetjes(deellocatie A) en erf met opstallen (deellocatie B).

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn op deellocatie B in twee inspectiesleuven asbesthoudende materialen aangetroffen. In geen van de overige inspectiesleuven en/of inspectiegaten of boringen is asbestbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de chemische analyse blijkt dat op deellocatie A de kleigrond van de grasland kavels slechts licht verontreinigd met de parameters kwik en lood. In de dammetjes zijn lichte verontreinigingen met enkele metalen en plaatselijk PAK aangetoond. In de ondergrond ter plaatse van de gedeeltelijke demping aan de zuidzijde van de locatie zijn lichte verontreinigingen met enkele metalen en PAK aangetoond. Van de twee peilbuizen is in één hiervan het grondwater licht verontreinigd met molybdeen. De aangetoonde bodemkwaliteit op deellocatie A, weiland en dammetjes, vormt echter geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling en geeft geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

Op deellocatie B is op onverharde delen (gedeeltes tuin en weiltes) de bovengrond overwegend licht verontreinigd met metalen en plaatselijk met PAK. De kleilaag in de bovengrond van de tuin aan de voorzijde van de locatie is sterk verontreinigd met lood en licht verontreinigd met enkele overige metalen en PAK. In de onverharde strook achter de stallingsloods is de kleilaag van 0,2 tot 0,6 m-mv sterk verontreinigd met lood en zink en licht verontreinigd met overige metalen, PCB en PAK. In de siertuin achter is de laag klei in de bovengrond, onder een laag kolengruis, slechts licht verontreinigd met enkele metalen. Op het verharde en gefundeerde ach-

⁴ Hoste Milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek in het kader van de voorgenomen herinrichting op de locatie Dammekant 18 te Bodegraven, U19-0556, Hazerswoude-Dorp, 18 juli 2019

terterrein is de bodem onder de fundering slechts licht verontreinigd met enkele metalen. Onder de kolengruis gefundeerde oprit is de bodem slechts licht verontreinigd met enkele metalen. In de peilbuis op het midden van geheel het erf is het grondwater licht verontreinigd met naftaleen. De aangetoonde sterke verontreinigingen met metalen op deellocatie B geven formeel aanleiding tot aanvullend afperken van deze verontreiniging (bepalen omvang). Gezien de overige resultaten is vermoedelijk sprake van plaatselijke spots van verontreiniging met een omvang van maximaal één of enkele kuubs. Voor de bestemmingsplanwijziging geeft dit geen problemen. De sterke verontreinigingen bevinden zich op terreindelen waar geen herinrichting zal plaatsvinden, enkel bestemmingsplanwijziging. In dat kader is het aanbevolen om op een natuurlijk moment bij toekomstige herinrichting een (kleinschalig) aanvullend onderzoek naar de aard en omvang van de verontreinigingen in de bovengrond in te stellen.

Op deellocatie A is op maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Van het noordelijke dammetje is de fijne fractie van de puinhoudende bovengrond licht verontreinigd met asbest, maar beneden de trigger-waarde voor nader onderzoek (halve interventiewaarde: 50 mg/kg d.s.). Op deellocatie B is op het achterterrein ter hoogte van de caravanstalling in twee naastgelegen sleuven de puinfundering asbesthoudend in een gehalte boven de restconcentratienorm voor asbest in puin. Op deellocatie B is in de meest verdachte lagen van de grond geen asbest aantoonbaar aanwezig. In de laag kolengruis met slakken onder de oprit is evenmin asbest aantoonbaar aanwezig. Het asbesthoudend materiaal in de fundering van het achterterrein betreft asbesttypen chrysotiel en amosiet. In het dammetje is sprake van lichte verontreiniging met hechtgebonden chrysotiel. Geconcludeerd wordt dat met uitzondering van de puinfundering van het achterterrein op geheel de onderzoekslocatie in de bodem geen onaanvaardbare concentraties aan asbest voorkomen. Alleen in het noordelijke dammetje op deellocatie A is een lichte verontreiniging met asbest aangetoond. De resultaten van het onderzoek naar asbest geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Voor verwijderen van de asbesthoudende fundering op het achterterrein van het erf worden de verkregen resultaten voldoende geacht voor het opstellen van een Plan van Aanpak. De overige resultaten uit het onderzoek naar asbest vormen geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

De aan te houden kwaliteitsklasse voor grondverzet op basis van het Besluit bodemkwaliteit (ook ontvangende bodem) verschilt per locatie onderdeel. Dit is echter indicatief bepaald. Het onderzoek is niet bedoeld ter bepaling van de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grondstromen. Indien van toepassing dient hiervoor aanvullend onderzoek te worden gedaan conform het Besluit bodemkwaliteit (AP-04 partijkeuring). Opgemerkt wordt dat aan het grootste gedeelte weiland op deellocatie A en de ondergrond op deellocatie B indicatief het oordeel 'altijd toepasbaar' wordt toegekend. Volledigheidshalve dient nog te worden opgemerkt dat dit bodemonderzoek, zoals ieder bodemonderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd. Binnen de beoordeelde bodem kunnen variaties in stofconcentraties voorkomen.

5.9. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden, worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan Rijnhoek zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. In de toelichting van dat bestemmingsplan wordt beschreven dat de onderzoeken als doel hadden het in kaart brengen van eventuele bewoningsresten en het achterhalen van de ligging van de Romeinse weg. Om het tracé van de Romeinse weg te achterhalen zijn plaatselijk veel boringen gezet. Er zijn in 2012 ook proefsleuven gegraven op het tracé, maar hierbij zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een Romeinse weg. Uit bestudering van de bodemopbouw komt naar voren dat de bodem ten westen van de Dammekant waarschijnlijk gedeeltelijk is afgegraven of afgeticheld voor kleiwinning. Deze afgravingen zijn waarschijnlijk de meest logische verklaring waarom binnen Rijnhoek binnen de onderzochte percelen geen sporen van bewoning of van de Romeinse weg zijn aangetroffen.

Op basis van die uitgevoerde onderzoeken en de aanwezige bodemverstoringen is geconstateerd dat de archeologische verwachting aangepast in het onderhavige plangebied kon worden en dat geen archeologische dubbelbestemming meer hoefde te worden opgenomen. Deze conclusie geldt nog steeds voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.10. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere

soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is ecologisch onderzoek⁵ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ongeveer 1,4 kilometer afstand het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck en eveneens op ongeveer 3,9 kilometer van het Vogelrichtlijngebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. Door de ligging heeft het plangebied geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingso-nes). Het plangebied is zeer kleinschalig en de cultuurdruk is hoog. Hierdoor zal er geen gebruik worden gemaakt van het gebied door de doelsoorten van de Natura2000-gebieden. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde.

Het Natura2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck is een voor stikstof gevoelig natuurgebied. Derhalve is een stikstofonderzoek⁶ uitgevoerd om de stikstofemissie op dit Natura2000-gebied tijdens de aanleg- en gebruiksfase te berekenen. Uit de berekeningen is gebleken dat in de tijdelijke sloop- en aanlegfase de stikstofdepositiewaarde niet hoger zal liggen dan 0,00 mol/ha/jaar. Uit de berekening blijkt ook dat in de feitelijke gebruiksfase de depositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar zal bedragen. Stikstofemissie vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Gelet op het feit dat de door de planontwikkeling ter plaatse geen bedrijf uit milieucategorie 2 meer toegestaan en de woningen gasloos worden, waardoor de stikstofdepositie tot een minimum wordt beperkt, vormt deze geen belemmering van de ruimtelijke ingreep aan Dammekant 18 te Bodegraven.

Het plangebied ligt niet in het NatuurNetwerk Nederland (NNN). De provincie Zuid-Holland kent geen externe werking met betrekking tot het NNN. Op de gebiedsbescherming van de NNN heeft de planontwikkeling daarom geen invloed.

Soortenbescherming

De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

⁵ Watersnip advies, Ecologisch Onderzoek en Aeries-berekening Dammekant 18 Bodegraven, Concept, 19A051, Reeuwijk, juni 2019

⁶ SoundForceOne BV, Onderzoek stikstofdepositie Sloop schuren, verbouw bestaande woning en realisatie nieuwe woningen Dammekant 18 Bodegraven-Reeuwijk, Bode201965, Deventer, 30 oktober 2019

Voor een deel van de beschermde soorten (Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Meerkikker, Bosmuis, Bunzing, Dwergmuis, Dwergspitsmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Ree, Veldmuis, Vos, Konijn en Wezel) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Er zijn geen bomen aanwezig binnen het plangebied. Indien vegetatie gemaaid wordt, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

De bebouwing biedt geen mogelijkheden voor jaarrond beschermde nesten van Gierzwaluw en Huismus. Het plangebied is te kleinschalig en er zijn geen bomen die geschikt zijn voor uilen en/of roofvogels. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde soort Grote modderkruiper (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt in de omgeving van het plangebied (1-5km). Het plangebied voldoet echter niet aan de specifieke eisen die deze soort stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van deze soort kan worden uitgesloten.

Uit de bureaustudie en verspreidingskaarten blijkt dat:

- de beschermde soort Grote modderkruiper (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt in de omgeving van het plangebied (1-5 kilometer). Het plangebied voldoet echter niet aan de specifieke eisen die deze soort stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van deze soort kan worden uitgesloten.
- de beschermde Heikikker (wnb-hrl / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') en Rugstreeppad (wnb-hrl / Rode lijst status 'gevoelig') voorkomen in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied voldoet niet aan de eisen die de Heikikker stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van deze soort kan worden uitgesloten. Het huidige plangebied is niet geschikt als leefgebied is niet geschikt als leefgebied voor de Rugstreeppad. Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

- de beschermde Ringslang (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt in de directe omgeving van het plangebied (0-1 kilometer). Het plangebied is door de afwezigheid van oevervegetatie, takken- en bladhopen niet geschikt als voortplantings- en leefgebied. Hierdoor kan de aanwezigheid van de Ringslang binnen het plangebied worden uitgesloten.
- de beschermde Waterspitsmuis (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt in de directe omgeving van het plangebied (0-1 kilometer). De Steenmarter (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'thans niet bedreigd'), Noordse woelmuis (wnb-hrl / Rode lijst status 'kwetsbaar') en Otter (wnb-hrl / Rode lijst status 'verdwenen uit NL') komen voor in de omgeving van het plangebied (1-5 kilometer). Door de afwezigheid van oevervegetaties en riet- en moerasachtige omstandigheden is het plangebied niet geschikt als leefgebied voor de Waterspitsmuis, Noordse woelmuis en Otter. De aanwezigheid van deze soorten binnen het plangebied kan worden uitgesloten. Het plangebied voldoet ook niet aan de specifieke eisen die de Steenmarter stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van deze soort kan worden uitgesloten.
- verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger (0-1 kilometer), Baardvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis (1-5 kilometer). De bebouwing is ongeschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuissoorten. Er zijn binnen het plangebied geen bomen die kunnen dienen als verblijfplaats voor boombewonende vleermuissoorten. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten. Door de afwezigheid van bomen en opgaand groen heeft het plangebied geen belangrijke functie als foerageergebied. De brede watergangen in de directe omgeving die wel kunnen dienen als foerageer- en vliegroute blijven behouden. Hierdoor zal er geen schade ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige populaties vleermuizen.
- de beschermde Platte schijfhoren (wnb-hrl / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt in de directe omgeving van het plangebied (0-1 kilometer). De Groene glazenmaker (wnb-hrl / Rode lijst status 'bedreigd') komt voor in de omgeving van het plangebied (1-5 kilometer). Voor beide soorten geldt dat het plangebied niet voldoet aan de specifieke eisen die ze stellen aan hun leefgebied. Hierdoor kan de aanwezigheid van de Platte schijfhoren en Groene glazenmaker binnen het plangebied worden uitgesloten.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

In het kader van natuur-inclusief bouwen kan bij de nieuwe woningen ruimte gerealiseerd worden voor bijv. de Huismus en vleermuizen. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van vogelvides onder de dakpannen en het inbouwen van verblijfkasten voor vleermuizen.

5.11. Waterparagraaf

Dammekant 18 ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Op 16 juli 2019 is de digitale watertoets ingevuld. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het een waterbelang heeft bij de planontwikkeling. Naar aanleiding van een e-mail reactie van het schap van 20 november 2019 is deze waterparagraaf aangepast en is meer ruimte voor watercompensatie in het plangebied gereserveerd.

Beleid

- Waterbeheerplan 5

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met onze omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Hiervoor zijn de volgende speerpunten benoemd:

- a. Waterveiligheid: De inwoners en bedrijven zijn goed beschermd tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- b. Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij de functie.
- c. Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, de kwaliteit van het water past bij de functies.

d. Waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

- Keur Rijnland 2015

Per 1 juni 2016 is een nieuwe Keur in werking getreden. De Keur is een juridisch document (verordening) waarin het Hoogheemraadschap van Rijnland regels stelt die nodig zijn om binnen het beheergebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoon oppervlaktewater te bieden. Het belangrijkste onderdeel van de Keur is op welke wijze handelingen invloed hebben op het functioneren van het watersysteem, en hoe deze worden gereguleerd. Het gaat hierbij om regulering via een zorgplicht, algemene regel, vergunningplicht of een absoluut verbod. Dit houdt in dat handelingen in het watersysteem in eerste instantie via de zorgplicht gereguleerd worden. Als er redenen zijn om handelingen zwaarder te reguleren, via een algemene regel of vergunningplicht, wordt dat uitgelegd in de regelgeving.

- Uitvoeringsregels 2015

In de Uitvoeringsregels staat hoe Rijnland activiteiten bij het water regelt. De Uitvoeringsregels horen bij de Keur. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken.

Compensatie

In verband met de planvorming worden in het plangebied enkele watergangen gedempt. Bij dempen van watergangen dient vooraf volledige compensatie plaats te vinden. Dit water moet in principe binnen het plangebied worden gegraven. Wanneer dit niet mogelijk is, moet compensatie in hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd. Het is belangrijk dat er geen waterbergingstekort ontstaat. Daarom moet de waterberging worden gerealiseerd voordat wordt gedempt. Dempingen in primaire oppervlaktewateren zijn niet toegestaan. Het (gedeeltelijk) dempen van sloten op grond van Rijnlands Keur is vergunningplichtig.

Afbeelding 12: Waterbalans.

	bestaand	nieuw
dakvlak	976	1.356
verharding woonpercelen	1.114	2.230
weg/parkeren		794
<i>totaal verhard</i>	<i>2.090</i>	<i>4.380</i>
groen /tuinen (onverhard)	9.318	6.679
water	1.163	1.512
totaal	12.571	12.571
* voor tuinen is per woning uitgegaan van 50% van het erf rondom de woning (= bouwvlak in bestemmingsplan).		

Ten behoeve van het woonpad en de perceelontsluitingen wordt 131 m² water gedempt. Achter de woningen wordt een sloot aangelegd van 171 m². Voor de compensatie van de toename

van verharde oppervlakten wordt in principe uitgegaan van een extra compensatie van oppervlaktewater. In Rijnlants beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding, als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd. Het verhard oppervlak neemt met 2.290 m² toe. Derhalve dient op basis van de waterbalans (zie afbeelding 12) 344 m² extra open water in het plangebied te worden opgenomen. Door het graven van de nieuwe sloot wordt al 248 m² water extra aangelegd. Voor de overige 96 m² wordt de sloot aan de zijde van het bedrijvenpark met 1,25 meter verbreed.

Kunstwerken

In primaire watergangen moet via een doorstroomberekening aangetoond worden dat een kunstwerk geen belemmering is voor de wateraanvoer en -afvoer. Dit heeft tot gevolg dat in primaire watergangen meestal sprake zal zijn van bruggen of brugduikers. Om onderhoud uit te kunnen voeren moeten brugduikers in principe doorvaarbaar zijn.

In het plangebied worden nieuwe oppervlaktewateren aangelegd, die alleen varend onderhouden kunnen worden. Om dit varend onderhoud mogelijk te maken moeten kunstwerken doorvaarbaar zijn. Dit betekent dat er voldoende ruimte boven en onder de waterspiegel aanwezig moet zijn om het kunstwerk met een onderhoudsboot te kunnen passeren.

Overkluizingen (=kunstwerken die het wateroppervlak afdekken en in bepaalde gevallen de lichttoetreding belemmeren) kunnen op verschillende manieren nadelig zijn voor de lokale ecologische waterkwaliteit. Onder bepaalde voorwaarden worden (gedeeltelijke) overkluizingen toegestaan. De uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de realisatie van overkluizingen als aanlegsteigers e.d. is op grond van Rijnlants Keur een vergunning vereist.

Rioolstelsel

Rijnland heeft voorkeur voor het toepassen van een gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt. Tevens dient de gemeente aan te geven of de ontwikkelingen zijn verwerkt in het BRP en welke hoeveelheid afvalwater de afvalwaterzuivering extra te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling.

Afkoppelen verharde oppervlakken

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit artikel 10.29a Wet milieubeheer en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;

- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet wordt getransporteerd.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander. vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld door middel van controleputjes op de erfgrans);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

De toepassing van uitlogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair dient te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien gebruik gemaakt wordt van uitlogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsstelsel. Het hoogheemraadschap verzoekt om in de waterparagraaf aandacht te besteden aan deze twee onderwerpen.

Duurzaamheid

Het gebruik van geïmpregneerd hout in oppervlaktewater wordt beschouwd als een lozing waarvoor een vergunning is vereist. Indien gebruik wordt gemaakt van hout, wordt geadviseerd gebruik te maken van duurzaam geteeld hout met het FSC-keurmerk.

Het verwerken van grond en steenachtige materialen in het oppervlaktewater of in de waterbodem is een activiteit waarvoor de waterbeheerder het bevoegd gezag is. Voor deze activiteiten bestaat een meldingsplicht in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

Watersysteemkwaliteit & ecologie

De waterkwaliteit van de watergang zal voor een belangrijk deel worden bepaald door de kwaliteit van het polderwater in de omgeving. De kwaliteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals landbouw, recreatiegebieden en overstorten van riolering en hemelwaterafvoeren, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

Veiligheid en waterkeringen

Er bevindt zich zowel langs de Dammekant als langs de watergang die het plangebied aan de noordzijde begrensd waterkeringen. Deze hebben overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering".

Keurvergunning

Voor de aanpassing van de waterhuishouding moet een keurvergunning worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur en in sommige gevallen een Watervergunning op grond van de Waterwet. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit bodemkwaliteit worden gemeld.

Procedure

In de initiatiefase van het project heeft overleg plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap, de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de initiatiefnemer. Volgens de procedure van de watertoets is de planvorming waterstudie in concept voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft op 20 november 2019 per e-mail aangegeven dat een ruimere watercompensatie noodzakelijk was. In verband daarmee zijn ten opzichte van een eerdere verkavelingsopzet de sloot langs het bedrijvenpark en de sloot evenwijdig daaraan achter de woningen verbreed.

5.12. Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor dit bestemmingsplan toegepast.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een analoge verbeelding schaal 1:1.000.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Dammekant 18 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.Dammekant18-BP40) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-34-P01). De plankaart geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor het plangebied is zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de plansystematiek van het bestemmingsplan "Rijnhoek". Voor het plangebied gelden gedetailleerde bestemmingen met een rechtstreekse bouwtitel. Voor de initiatiefnemer en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De nieuw te realiseren boomgaard annex speelvoorziening die de centrale openbare plek tussen de woningen vormt is opgenomen in de bestemming "Groen" (artikel 3). Dit geldt eveneens voor de gronden tussen het Bedrijvenpark Rijnhoek en de woonpercelen. Binnen deze bestemming is uitsluitend de realisering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

De bestemming "Verkeer" (artikel 4) is opgenomen voor het woonpad met bijbehorende bermen en de openbare parkeerplaatsen. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de realisering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De huidige watergangen langs de westrand van het plangebied is bestemd als "Water" (artikel 5). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor water met bijbehorende voorzieningen, waaronder bermen, paden en bruggen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. De watergang aan de westzijde van de woningen ligt op 50 meter van het Bedrijvenpark Rijnhoek. Hierdoor wordt mede geborgd dat aan de richtafstanden als gevolg van de milieuzonering kan worden voldaan.

De gronden waarop de nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd, zijn bestemd voor "Wonen" (artikel 6). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, bergingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn (onder voorwaarden) rechtstreeks toelaatbaar. Hoofdgebouwen mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken zoals opgenomen op de verbeelding. Bijbehorende bouwwerken zijn in het achtererfgebied toegestaan. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die er op gericht is woningen worden voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

Net als in het vigerende bestemmingsplan hebben de waterkering langs de Dammekant en die langs de watergang die het plangebied aan de noordzijde begrensd een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (artikel 7). Bouwen ten behoeve van onderliggende bestemmingen is alleen toegestaan als het belang van de waterkering niet wordt gevraagd en nadat advies is gevraagd van de waterbeheerder. Daarnaast is voor een aantal activiteiten een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) noodzakelijk.

Algemene regels

In artikel 8 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De algemene bouwregels staan in artikel 9. Deze omvatten bepalingen over overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen en regels met betrekking tot ondergronds bouwen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 10 omvatten daarom een verbod om gronden opslag van diverse goederen en gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten. Tevens is in dit artikel bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid dient te worden aangelegd. Hiervoor moet worden voldaan aan de normen uit de Nota Parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen.

In de algemene aanduidingsregels (artikel 11) is bepaald dat het binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie', niet is toegestaan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toe te voegen. Deze zone is aangegeven in verband met het Industrierrein Dammekant. De zone ligt over een klein deel van het plangebied, waar geen bebouwing is geprojecteerd. Daarnaast is aan de westzijde van het plangebied de aanduiding 'veiligheidszone leiding' uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Binnen deze zone is de vestiging van nieuwe functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet toegestaan.

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Binnen de algemene wijzigingsregels (artikel 13) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

In de overige regels (artikel 14) is bepaald dat de wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 15). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 16).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan Dammekant 18 zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente heeft op 12 december 2017 de koop-realisatie overeenkomst met de ontwikkelaar en de woningbouwcoöperatie ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal en planschade. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan is in dat kader toegezonden aan de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De Provincie Zuid-Holland heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft bezwaar gemaakt omdat er onvoldoende watercompensatie in de planontwikkeling was opgenomen. Naar aanleiding hiervan is het areaal oppervlaktewater vergroot en is de waterparagraaf aangepast. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat pas woningen mogen worden gebouwd indien de benodigde watercompensatie, zoals opgenomen in de waterparagraaf in de toelichting, is gerealiseerd of dat de realisatie hiervan voldoende aannemelijk is gemaakt. Met die laatste bijzin wordt bedoeld dat de watercompensatie ook bijvoorbeeld gelijktijdig met de realisatie van de woningen gerealiseerd mag worden tijdens het bouwrijpmaken.

7.2.2. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Dammekant 18 wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.