

Bestemmingsplan Dammekant 35 - 37, Bodegraven

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



Buro-ROS

Willibrordlaan 43a

5096 BE Hulsel

T +31(0)6- 47054432

E iinfo@buro-ros.nl

I www.buro-ros.nl

Vastgesteld 15 oktober 2014

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	5
2.3	Voorgenomen ontwikkeling	7
2.4	Verkeer en parkeren	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	23
4.1	Algemeen	23
4.2	M.E.R.	24
4.3	Geluidhinder	24
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Milieuzoneringen	29
4.6	Agrarische bedrijven	30
4.7	Luchtkwaliteit	30
4.8	Bodem	31
4.9	Flora en fauna	32
4.10	Water	34
4.11	Archeologie	39
4.12	Cultuurhistorie	40
4.13	Verkeer en parkeren	41
4.14	Kabels en leidingen	41
5	JURIDISCHE ASPECTEN	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Verbeelding	42
5.3	Regels	42
5.4	Handhaving bestemmingsplan	45
6	UITVOERBAARHEID	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

BIJLAGEN

- bijlage 1:** memo motivering woningbehoefte 8 woningen
- bijlage 2:** quick-scan Flora en Fauna
uitgevoerd door IJzerman Advies, 2010
- bijlage 3:** adviesbrief beoordeling quick scan Flora en Fauna
*Omgevingsdienst Midden-Holland, team Bodem
kenmerk 201030905, datum 23 april 2014*
- bijlage 4:** notitie aanpassing quick scan Flora en fauna
*uitgevoerd door Staro
kenmerk 14-0033, datum 13 mei 2014*
- bijlage 5:** archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
*locatie Dammekant tussen 35 en 37 te Bodegraven,
uitgevoerd door Archeomedia (kenmerk A11-049-I, juni 2011).*
- bijlage 6:** adviesbrief beoordeling archeologisch onderzoek
*Omgevingsdienst Midden-Holland, team Bodem en Archeologie
kenmerk 2012205059, datum 20 november 2012*
- bijlage 7:** verkennend bodemonderzoek
*uitgevoerd door Adviesbureau Geofox-Lexmond b.v.
rapportnummer 20081657/JABO, datum september 2008*
- bijlage 8:** aanvullend historisch onderzoek
*uitgevoerd door Adviesbureau Geofox-Lexmond b.v.
rapportnummer 20081657_a1brf, datum 30 september 2010*
- bijlage 9:** adviesbrief beoordeling verkennend bodemonderzoek
*Omgevingsdienst Midden-Holland, team Bodem
kenmerk 201024488, datum 11 oktober 2010*
- bijlage 10:** aanvullend bodemonderzoek
*uitgevoerd door Adviesbureau Geofox-Lexmond b.v.
rapportnummer 20102059, datum 10 december 2010*
- bijlage 11:** adviesbrief beoordeling aanvullend bodemonderzoek
*Omgevingsdienst Midden-Holland, team Bodem
kenmerk 201030905, datum 28 december 2010*
- bijlage 12:** akoestisch onderzoek
*uitgevoerd door Voortman ingenieurs
projectnummer 13.543, kenmerk R-JVO/722, datum 15 november 2013*
- bijlage 13:** wateradvies Hoogheemraadschap Rijnland
kenmerk: 10.40724, datum 27 oktober 2010
- bijlage 14:** nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
bestemmingsplan 'Dammekant 35-37'

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het voornemen medewerking te verlenen aan een initiatief voor een woningbouwproject langs de Dammekant te Bodegraven. Het project ligt aan het bebouwingslint Dammekant ten noorden van de kern Bodegraven. Binnen het plan worden maximaal 8 vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd, die binnen het geldende bestemmingsplan niet gerealiseerd kunnen worden.

Reeds geruime tijd is de gemeente bezig met het herontwikkelen van Rijnhoek tot een nieuwe entree van Bodegraven vanaf de N11. De beoogde bedrijvenontwikkeling aan de zijde van de N11 is, voor zover nog niet uitgevoerd, tamelijk vastomlijnd. Het oostelijke deel van Rijnhoek is vooral bedoeld voor het versterken van de woonfunctie. Met het oog op een helder ruimtelijk kader voor het laatstgenoemde, bijzondere deel van Bodegraven is de structuurvisie Wonen in Rijnhoek opgesteld, die 29 juni 2010 door de gemeenteraad is 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 van de structuurvisie Wonen in Rijnhoek zijn percelen aangewezen, waar de ruimtelijke kwaliteit, door functieverandering van bedrijvigheid naar wonen, verbeterd kan worden. Onderhavig plangebied is binnen de structuurvisie ook aangewezen als potentieel perceel, dat in aanmerking komt voor functieverandering.

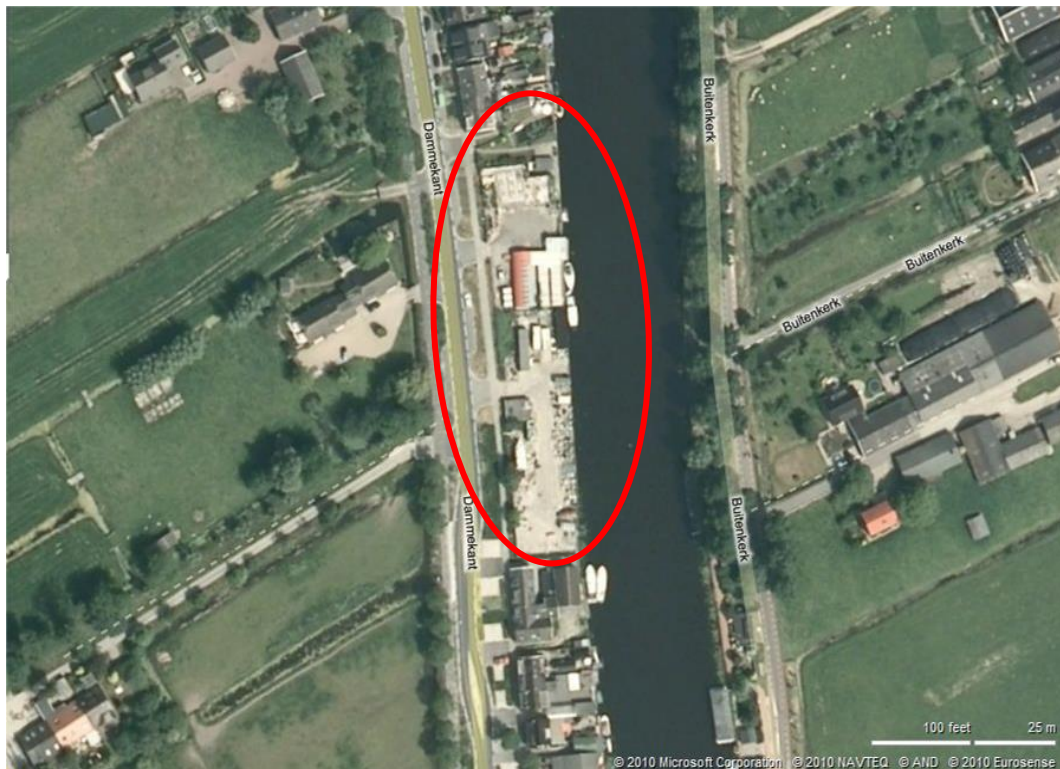


Afbeelding 1: ligging plangebied binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (bron: www.livemaps.nl)

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het nieuwbouwproject Dammekant 35-37 planologisch mogelijk. In de toelichting wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening aangetoond, dat de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is zonder dat relevante belangen onaanvaardbaar worden geschaad. Onderhavig bestemmingsplan toont ook aan dat beoogde ontwikkeling grotendeels past binnen het beleidskader van de structuurvisie Wonen in Rijnhoek. Voor een nadere toelichting op de structuurvisie wordt verwezen naar paragraaf 3.4. Voor de ligging van het plangebied binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk wordt verwezen naar afbeelding 1.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

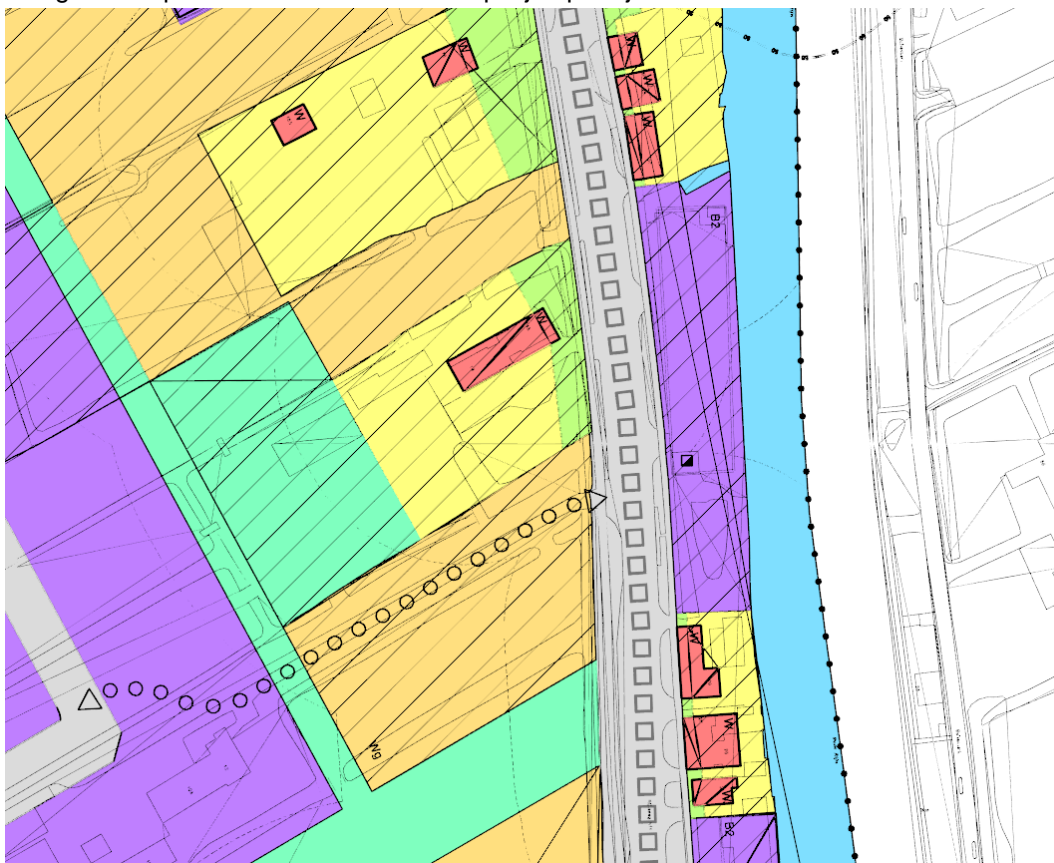
Voor de ligging van het plangebied binnen haar directe omgeving wordt verwezen naar afbeelding 2. Het plangebied ligt langs het bebouwingslint Dammekant en de Oude Rijn. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen. Het terrein wordt momenteel gebruikt door een wegenbouw- en stratenmakerbedrijf. Op het terrein is een loods en kantoor aanwezig, het overige deel van het terrein wordt gebruikt voor buitenopslag en is grotendeels verhard.



Afbeelding 2: ligging plangebied in haar directe omgeving (bron: www.livemaps.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “bedrijvenpark Rijnhoek” vastgesteld op 26 mei 2005 en onherroepelijk op 16 juni 2008.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek (bron: bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek)

In het vigerende bestemmingsplan is de planlocatie bestemd als “Bedrijfsdoeleinden”. Met betrekking tot deze geldende rechtstoestanden zijn navolgend de belangrijkste voorschriften weergegeven. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor (sub) regionale en lokale bedrijven met milieucategorie 1 en 2 en productiegebonden detailhandel.

Op de gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de voorwaarde dat:

- hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken met een bebouwingspercentage tot 100%.
- de bouwhoogte voor hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 8 meter binnen een bouwvlak.
- de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 m;

De voorgestane ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal maximaal 8 vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de bestaande situatie en beschrijft de beoogde ontwikkeling. Dit hoofdstuk bevat onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies. Daarnaast wordt kort het nieuwbouwproject beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader nader uiteengezet. De haalbaarheidsonderzoeken, zoals de milieuaspecten, komen in hoofdstuk 4 aan bod. De juridische aspecten worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht. Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de juridische aspecten. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

Het plangebied ligt langs de Dammekant en langs rivier de Oude Rijn. Op dit moment is het terrein in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Op de visiekaart van de structuurvisie Wonen in Rijnhoek zijn percelen aangewezen, waar de ruimtelijke kwaliteit, door functieverandering van bedrijvigheid naar wonen, verbeterd kan worden. Onderhavig plangebied is binnen de structuurvisie ook aangewezen als potentieel perceel, dat in aanmerking komt voor functieverandering.

Dit hoofdstuk geeft een nadere beschrijving van de huidige omgeving en de toekomstige planontwikkeling van maximaal maximaal 8 vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de structuurvisie Wonen in Rijnhoek en welke consequenties deze structuurvisie heeft op beoogde ontwikkeling.

2.1 Historische ontwikkeling

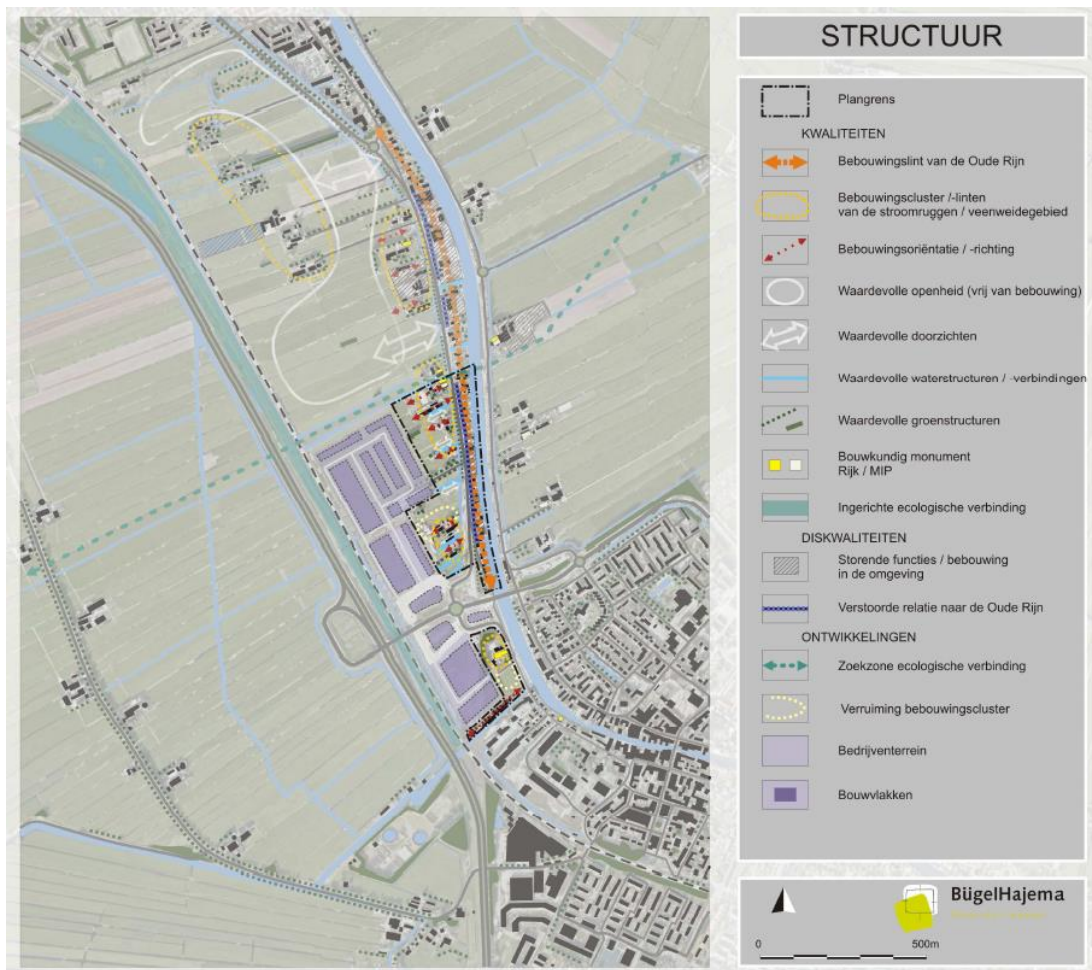
Het gebied rondom Bodegraven bestond in het verleden uit schorren en kwelders, die onder getijdeninvloeden stonden van de Noordzee. Door de verdergaande duinvorming in het westen van het land kreeg de Oude Rijn een rustigere loop. Hierdoor ontstonden geschikte omstandigheden voor grootschalige veenvorming. Als gevolg van zand- en kleiafzettingen door de Oude Rijn werd een stelsel van stroomruggen en oeverwallen gevormd. 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. In het veenweidegebied komt nauwelijks bebouwing voor. Ook de bebouwing langs de Dammekant is op de stroomrug gelegen. De hoogteverschillen tussen stroomrug en veenweidegebied zijn in het landschap goed waarneembaar.

2.2 Ruimtelijke structuur

De Dammekant vormt het lint tussen Bodegraven en Zwammerdam. Het westelijk deel bestaat uit oorspronkelijke boerderijen met een duidelijke relatie met het omliggende slagenlandschap van het veenweidegebied. Boerderijen staan soms individueel aan het lint, maar op sommige locaties zijn ook boerderijen in groepjes bijeen. De meeste gebouwen hebben hun agrarische functie verloren. Er is een beeld ontstaan van af en toe een groepje boerderijen, afgewisseld met woningen. De ordening van de bebouwing en de inrichting van de kavels is duidelijk in de lengte van de erven georiënteerd. De karakteristieke bebouwing bestaat uit woonboerderijen; in hoofdvorm langgerekt en één laag met herkenbare kap.

De Dammekant wordt gevormd door de rivierdijk. Het lint bestaat uit een bijna doorgaande bebouwing, af en toe afgewisseld met een tuin of een wateraantakking

waarmee even zicht op de Oude Rijn mogelijk is. Grote open ruimten zijn aan deze zijde van het lint niet te vinden. De woningen aan de oostzijde zijn naar twee kanten georiënteerd; de weg én de Oude Rijn. De bebouwing aan de oostzijde kent slechts enkele bijzondere, gemeenschappelijke kenmerken. Van belang is dat de bebouwing in een rooilijn is geprojecteerd en bestaat uit één laag met een kap. Het lint aan de Oude Rijn wordt regelmatig onderbroken door van oudsher watergebonden bedrijvigheid. Die bedrijven zorgen voor een schaalvergroting die niet past bij het oorspronkelijke kleinschalige karakter. Voor de toekomst van het bebouwingslint van de rivierdijk is dan ook met name van belang hoe met de bedrijfskavels kan worden omgegaan en of zich mogelijkheden aandienen voor een functie- of bestemmingswijziging naar wonen. Onderhavig plangebied betreft zo'n bedrijfskavel, die door onderhavig bestemmingsplan, omgevormd kan worden tot een woonbestemming. Het terrein wordt momenteel gebruikt door een wegenbouw- en stratenmakerbedrijf. Op het terrein is een loods en kantoor aanwezig, het overige deel van het terrein wordt gebruikt voor buitenopslag en is grotendeels verhard.



Afbeelding 4: ruimtelijke structuur omgeving (bron: structuurvisie Wonen in Rijnhoek)

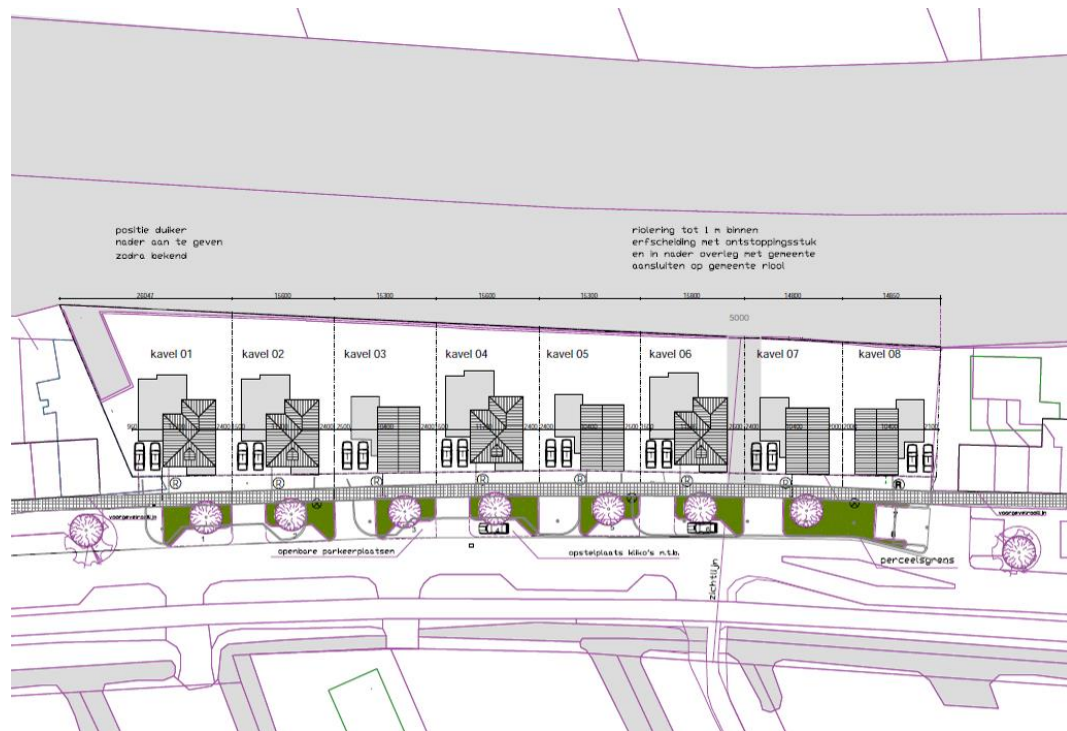
2.3 Voorgenomen ontwikkeling

Het plan aan de Dammekant in Bodegraven voorziet in maximaal 8 vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen. Door tussen de woningen ruimte te laten, wordt een luchtig beeld gerealiseerd, met doorzicht tussen de Dammekant en de Oude Rijn.

De woningen presenteren zich met de voorzijde aan de Dammekant.

De goot- en nokhoogte wijken in geringe mate af van de bebouwing in de directe omgeving en bestaat uit 2 bouwlagen met kap in plaats van 1,5 bouwlagen met kap. In paragraaf 3.4 wordt deze afwijking nader onderbouwd.

De nieuwe woningen worden enkele meters achter de voorgevelrooilijn van de naastliggende woningen gerealiseerd, waardoor een ruimer en groener (met voortuin) straatbeeld ontstaat. Hiermee voegt het plan zich in de bestaande omgeving.



Afbeelding 5: verkaveling nieuwe situatie (bron: Ben Kraan Architecten)

Door een toename van het aantal woningen neemt ook de parkeerbehoefte toe. Om in de toenemende parkeerbehoefte te voorzien worden op elk perceel ruimte voor twee parkeerplaatsen gereserveerd. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd achter de voorgevelrooilijn. Tevens wordt langs de openbare weg voorzien in minimaal één langsparkerplaats per woning. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. In hoofdstuk 4 wordt in het kader van de milieu-planologische haalbaarheid een nadere toelichting op het aspect parkeren en verkeer gegeven.

Uitgangspunt voor de onderhavig bestemmingsplan zijn de situering en het verkavelingsplan, d.d. 11-12-2013, van Ben Kraan architecten.

2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Dammekant. De Dammekant is aan de zuidzijde bereikbaar via de rotonde ter hoogte van de Provinciale weg (N458). Vanaf deze rotonde is zowel het centrum van Bodegraven als de A12 (via de N11) bereikbaar. De N11 sluit bij Leiden aan op de A4. In noordelijke richting ligt op circa twee kilometer Zwammerdam. De Dammekant is onlangs gereconstrueerd. Aan de zijde van het plangebied ligt een vrij liggend voetpad in een groene berm en enkele parkeerhavens. Aan de overzijde van de weg is een dubbelzijdig fietspad gelegen.



Afbeelding 6: profiel Dammekant ter hoogte van het plangebied (links)

Ontsluiting autoverkeer

De woningen worden per woning met een uitrit ontsloten op de Dammekant. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van de aanwezige uitritten.

Parkeren en verkeersproductie

Bij het berekenen van de parkeernorm zijn de normen zoals deze zijn vastgelegd in de ASVV 2004 als uitgangspunt genomen. Het plangebied is gelegen in een matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom.

Het minimum aantal parkeerplaatsen bedraagt 1,5 parkeerplaatsen per woning en het maximum aantal parkeerplaatsen bedraagt 2,2 parkeerplaatsen per woning. Deze normen zijn inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning.

In overleg met de gemeente wordt voor het onderhavige project de norm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. Het bezoekersdeel van deze norm wordt toegerekend aan de huidige 7 bestaande parkeerplaatsen langs de Dammekant. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Op de afzonderlijke bouwpercelen is voldoende ruimte voor een dubbele parkeerplaats en daarmee aan de parkeernorm te kunnen voldoen.

3 BELEIDSKADER

Voor het plangebied zijn diverse beleidsstukken van belang. Het gaat hierbij om nationaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In voorliggend bestemmingsplan dient aansluiting te worden gezocht bij de uitgangspunten uit dit beleid. De diverse beleidsstukken staan hieronder beknopt beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de voorgaande Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en deze is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de hieronder genoemde voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In bijlage 1 (memo motivering woningbehoefte) wordt omschreven dat het planvoornemen voorziet in een regionale en lokale behoefte.
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. De behoefte aan kavels in kwalitatief hoogwaardige omgeving is niet op elke locatie in het bestaand stedelijk gebied te realiseren. De ligging van de locatie aan het water, alsmede de overgang naar het landelijk gebied, tezamen met de huidige planologische mogelijkheden (die worden wegbestemd) maken de ontwikkeling Dammekant 35-37 tot een unieke ontwikkeling (zie ook bijlage 1).
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Dit aspect is niet van toepassing.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, waaronder uitwerkingsplannen.

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

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijks-vaarwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kust-fundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen. Inmiddels is deze structuurvisie op 12 oktober 2012 vastgesteld, maar de opname in het Barro moet nog steeds plaatsvinden. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

In de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

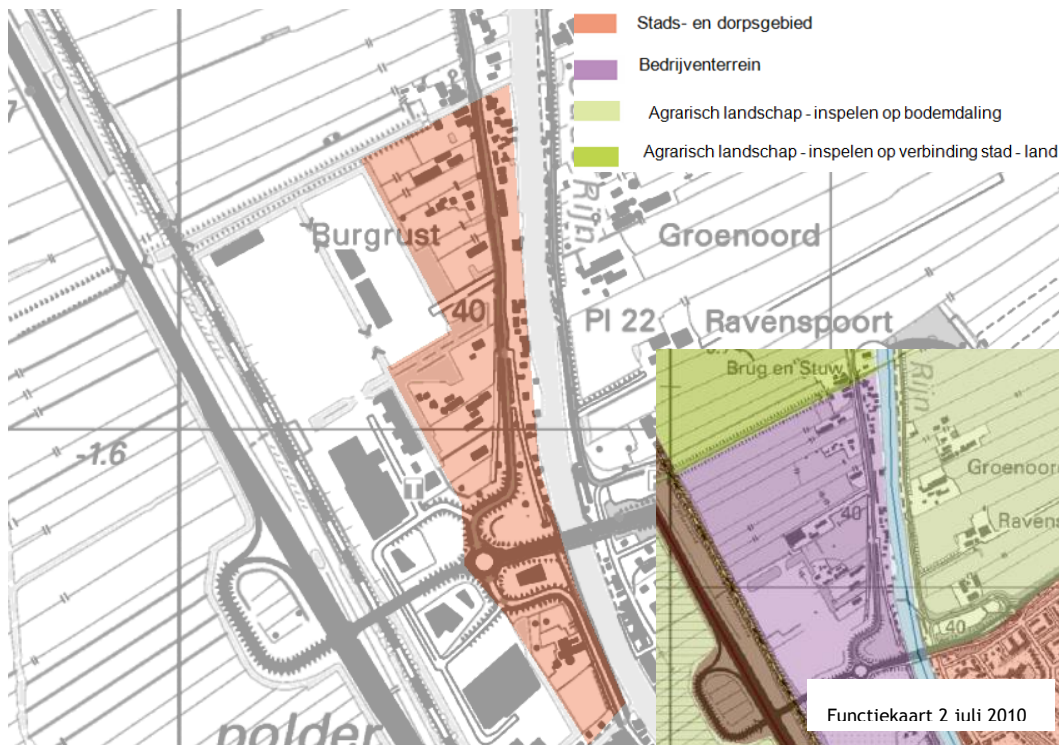
- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk

- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de rode bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'



Afbeelding 6: Uitsnede aangepaste functiekaart, zoals vastgesteld op 29 februari 2012.

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie was het plangebied aanvankelijk aangeduid als bedrijventerrein. In de actualisering van de door Provinciale Staten op 29 februari 2012 vastgestelde Actualisering 2011 Structuurvisie en Verordening Ruimte heeft evenwel een contouraanpassing plaatsgevonden voor het onderhavige plangebied naar de bestemming 'Stads- en dorpsgebied'. (zie afbeelding 6). De planontwikkeling is hiermee derhalve in overeenstemming.

Gebiedsopgave Oude Rijnzone

In de transformatiezone van de Oude Rijnzone gaat het om een samenhangende ontwikkeling in werken, wonen, infrastructuur, recreatieve en groenblauwe structuur. Dit alles is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de Oude Rijnzone als onderdeel van het Groene Hart. Voor de transformatiezone geldt onder andere de opgave om de economische vitaliteit te versterken en kwalitatief hoogwaardige woon- en werkmilieus te ontwikkelen. De gebiedsopgaven zijn nader uitgewerkt door de Stuurgroep Oude Rijnzone, waarin naast de provincie de zes deelnemende gemeenten en het hoogheemraadschap van Rijnland zitting in hebben. In de Transformatievisie Oude Rijnzone zet de Stuurgroep in op ontwikkeling van werklandschappen die passen bij de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart. Deze gebiedsopgave is vervolgens nader uitgewerkt door de (voormalige) gemeente Bodegraven in de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek (in paragraaf 3.4 wordt hierop nader ingegaan). Deze visie heeft de instemming verkregen van de provincie. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Conclusie

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

3.2.2 Verordening Ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer.

Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor de gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een "nee, tenzij" beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet zonder meer mogelijk. Gedeputeerde staten kunnen op grond van artikel 2, lid 4 van de verordening, de contour onder bepaalde voorwaarden in- en uitdeuken.

Het onderliggend bestemmingsplan maakt woningbouw op een voormalige bedrijfslocatie mogelijk. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwingscontouren waardoor het bestemmingsplan voldoet aan de regels van de Provinciale Verordening.

Daarnaast voorziet de ontwikkeling in de regionale en lokale woningbehoefte (zie paragraaf 3.3.1 en bijlage 1).

Conclusie

De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2011-2022

Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. De woningmarkt is nagenoeg tot stilstand gekomen en daarmee ook de noodzakelijke doorstroming op die woningmarkt. De financiële crisis met de daarop volgende economische recessie hebben een grote impact op het functioneren van de woningmarkt. Woningen staan langer te koop en de prijzen dalen. Ondanks de crisis is er tot 2010 nog doorgebouwd, doordat projecten nog in ontwikkeling waren. Aan de vraagkant is de kwaliteitscomponent van groter belang geworden.

Aan de productiekant ontstaan momenteel nieuwe coalities onder marktpartijen, soms ook in samenwerking met overheden. Deze coalities zijn er enerzijds op gericht om de woningmarkt weer op gang te krijgen, anderzijds om kwaliteit te verbeteren en kosten te verlagen. De veranderde context en de conclusie dat sommige veranderingen structureel zijn, zijn voor de provincie aanleiding geweest om de Woonvisie 2005-2014 te vernieuwen. In verband hiermede hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 12 oktober 2011 een nieuwe Woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Deze visie is een basis voor nieuwe afspraken op provinciaal en (inter)regionaal niveau. In samenspraak met alle partijen op de woningmarkt moet dit leiden tot een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma met nieuwe samenwerkingsvormen en vernieuwd vertrouwen in elkaar. In verband hiermede is een regionale woonvisie in voorbereiding.

De provinciale Woonvisie vormt het kader en formuleert de aandachtsvelden voor het beleidsveld wonen, zoals de provincie Zuid-Holland dat ziet. In regionale woonvisies wordt de provinciale Woonvisie verder ingevuld en uitgewerkt door de regio's.

In deze regionale visies dienen onder meer de verstedelijkingsafspraken Zuidvleugel en de nog te maken strategieën wonen Groene Hart en Delta vastgelegd te worden. De provincie Zuid-Holland wil de decentralisatie van de regie op de woningmarkt verder vormgeven door het belang van actuele regionale woonvisies te benadrukken. Voor de provincie Zuid-Holland zijn regionale woonvisies belangrijk en de provincie zal uitgangspunten hiervoor in de Provinciale Structuurvisie opnemen. Bestaande afspraken zullen worden herijkt, indien aanpassingen nodig zijn op nieuwbouwprogramma's en verbetering van de (bestaande) kwaliteit. Deze aanpassingen worden verankerd in de provinciale en regionale woonvisies. De provincie stuurt hierop door onder andere te bevorderen dat regio's een actuele regionale woonvisie hebben.

Conclusie

Deze planontwikkeling maakt de ontwikkeling van maximaal 8 grondgebonden woningen mogelijk op een herstructureringslocatie. Deze opgave is in overeenstemming met de in de Provinciale Woonvisie vastgestelde uitgangspunten.

3.3 Regionaal beleid

De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft op 22 februari 2007 Transformatievisie "Focus Oude Rijn 2020" vastgesteld. Het doel van de Transformatievisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Oude Rijnzone door herstructurering, het creëren van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en leven en het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingzones. De Transformatievisie heeft geleid tot een partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost. (Na de inwerkingtreding van de Provinciale Structuurvisie is dit streekplan komen te vervallen.) Ten opzichte van de eerdere versie van juli 2005 zijn beleidswijzigingen aangebracht, waarbij de stuurgroep Oude Rijnzone zich bij het opstellen van de Transformatievisie heeft laten leiden door de resultaten uit de gebiedsateliers die in drie deelgebieden hebben plaatsgevonden. De gewijzigde visie kan als volgt worden samengevat, voor zover relevant voor dit (postzegel)bestemmingsplan.

Werken: werklandschappen in de Oude Rijnzone

Voor behoud en versterking van de economische ontwikkeling in de Oude Rijnzone zet de Stuurgroep in op ontwikkeling van werklandschappen die passen bij de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart.

Wonen: groen wonen in dorp en stad

Aan de keuzes voor wonen in de Oude Rijnzone liggen kwalitatieve uitgangspunten ten grondslag. Dit is een strategie met zowel een sociale als een ruimtelijke component. Bij de programmering en locatiekeuze gelden de volgende uitgangspunten (citaat):

Toevoegen van woningen gebeurt in eerste instantie binnenstedelijk via inbreiding. In tweede instantie wordt geherstructureerd en getransformeerd in gebieden waar verouderde werkgebieden aan kwaliteit kunnen winnen door woonfuncties toe te voegen. En ten slotte worden de mogelijkheden onderzocht voor het inpassen van nieuwe woonlocaties, waarbij de landschappelijke kwaliteit leidend is.

De woonmilieus in de nieuwe locaties sluiten aan bij het karakter van de bestaande kernen en de kwaliteiten van het gebied: wonen aan de Oude Rijn, wonen in het Groene Hart.

Het woningbouwprogramma voor de Oude Rijnzone bestaat tot 2020 uit 8.600 woningen, waarvan er circa 5.900 binnen de bestaande contouren komen. Gekozen wordt onder andere voor:

- waterrijke en groene woonmilieus met dorpse uitstraling (lagere dichtheden) en
- incidentele woningbouw ter verbetering van specifieke plekken (lage dichtheden).

Groen

Groengebieden versterken de verbinding van de Oude Rijnzone met het Groene Hart. Aan de randen van de nieuwe woon- en werklocaties worden groen- en waterstructuren aangelegd. Fiets- en voetpaden zorgen ervoor dat de vensters goed toegankelijk zijn en aansluiting hebben op het netwerk van recreatieve routes in het Groene Hart. Belangrijke groene vensters liggen tussen de kernen Groenendijk en Hazerswoude-Rijndijk en tussen Bodegraven en Woerden.

Verkeer

Nieuwe en bestaande woon- en werkgebieden moeten goed bereikbaar zijn. Daarvoor is het nodig om bestaande knelpunten op te heffen en een logische aansluiting op de bestaande hoofdstructuur te creëren. Ook moet worden gewerkt aan de verbetering van de leefkwaliteit langs binnenstedelijke wegen. De belangrijkste infrastructurele verbeteringen om deze doelen te bereiken, zijn de aanleg van de Maximaburg en de verbetering van de aansluitingen op de N11 en de A12 (Bodegravenboog).

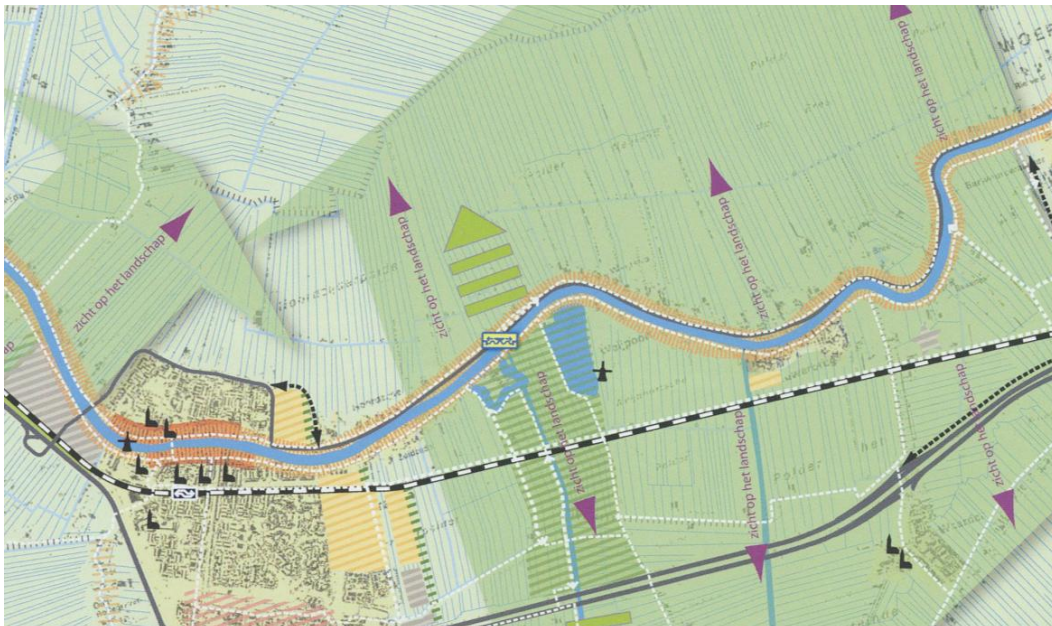
Visiekaart

Op de visiekaart (zie afbeelding 7) is het gebied ten noorden van de kern van Bodegraven tussen de Dammekant en de N11 en spoorlijn Leiden – Utrecht ter plaatse aangeduid als “versterken kwaliteit oevers”. Er wordt ingezet op de sanering en revitalisering van de oevers van de Oude Rijn om verrommeling te verminderen en de landschappelijke kwaliteiten te herstellen. Deze visie geeft aan dat tussen Alphen aan den Rijn en Bodegraven de nadruk ligt op het groene karakter en het behoud van de doorzichten met de daarbij passende ontwikkelingen, waaronder beperkte woningbouw. De ruimtelijke kwaliteit van de Oude Rijnzone wordt gekenmerkt door de volgende kernkwaliteiten:

- leefbaarheid van het landschap;
- afwisselende recreatie-, werk- en woonrivier;
- openheid en doorzichten;
- uniek cultuurhistorisch erfgoed.

Door onderhavig plan wordt een ontsierende bedrijfslocatie gesaneerd en gerevitaliseerd, waarmee verrommeling langs de Oude Rijn wordt verminderd en de landschappelijke kwaliteiten worden versterkt. Met de situering van de woningen is nadrukkelijk rekening gehouden om doorzichten op het landschap te herstellen.

In het bestemmingsplan is hiervoor een bebouwingsvrije zone opgenomen. Kortom de voorliggende ontwikkeling draagt bij aan de kernkwaliteiten, zoals geformuleerd in de Transformatievisie 2020.



Afbeelding 7: uittreksel visiekaart Oude Rijnzone 2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Bodegraven 2010-2020

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 juni 2011 de geactualiseerde structuurvisie Bodegraven 2010-2020 met de titel "Vitaliteit op een knooppunt" vastgesteld. Deze visie geeft de ambities en beleidsuitgangspunten weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

Met het opstellen van deze visie is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij beleidskaders van het rijk, de Provinciale Structuurvisie (2010), en de bestuursovereenkomst Oude Rijnzone. Waar het accent in de vorige structuurvisie (2004) lag op het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt in de nieuwe structuurvisie de focus daarnaast ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

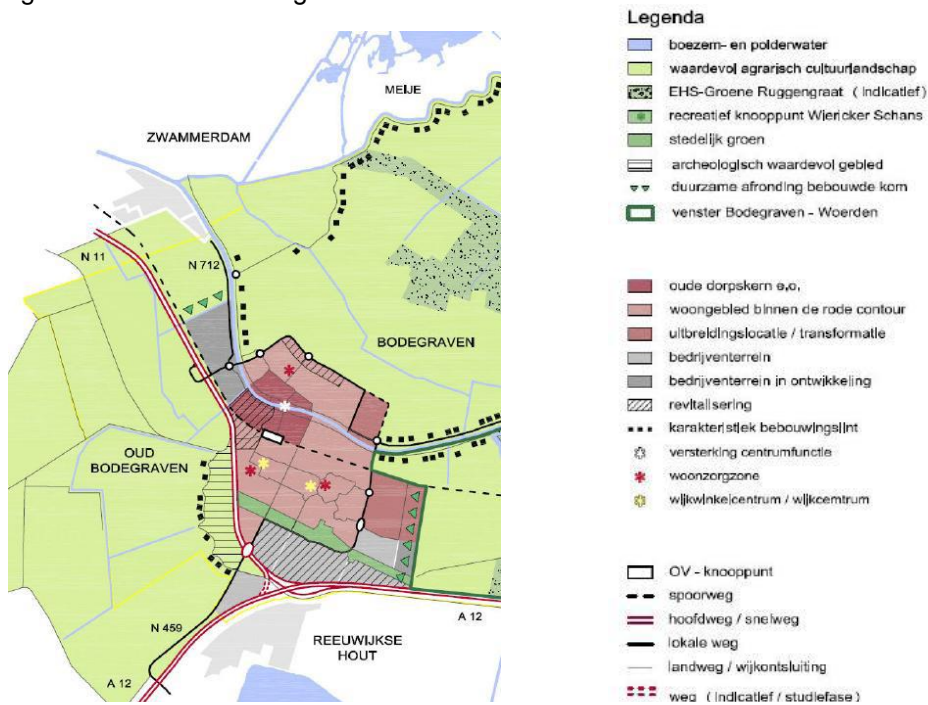
Bodegraven is een unieke gemeente met veel ruimtelijke kwaliteit in het hart van Nationaal Landschap het Groene Hart. De centrale ligging in een groene omgeving is dan ook een belangrijke kwaliteit voor het woon- en werkklimaat en de gezondheid van mens en dier. Het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk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

De gemeente heeft de ambitie om de Bodegraafse huishoudens en huishoudens die zich van buiten de gemeente in een van de kernen willen vestigen nog beter te bedienen met een kwalitatief goed woningaanbod.

Dat wil de gemeente bereiken met een strategische woningbouwprogrammering voor de in- en uitbreidingslocaties. De gemeente wil zich de komende jaren actief bemoeien met ontwikkelingen op de woningmarkt en een actieve rol vervullen bij nieuwbouw, herstructurering en transformatie. Het doel is om te voorzien in de kwalitatieve behoefte en om - mede daardoor - de doorstroming op de woningmarkt zoveel mogelijk te stimuleren.

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

De aanhechting tussen het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Rijnhoek, de oudere bedrijfsontwikkelingen aan de Oude Rijn en het wonen, kan worden verbeterd. Door het toevoegen van woningen in het lint, dat de overgang vormt tussen het bedrijventerrein Rijnhoek en de woonfuncties, wordt voldaan aan het uitgangspunt om de hiervoor genoemde "aanhechting" te verbeteren.



Afbeelding 8: Uitsnede plankaart ruimtelijke structuurvisie Bodegraven

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de ruimtelijke strategie van de Structuurvisie, omdat de ontwikkeling aansluit bij de context van het lint. Het slagenlandschap krijgt hiermee een kwaliteitsimpuls.

3.4.3 Woningmarktonderzoek

Bureau Companen heeft in 2011 een woningmarktonderzoek uitgevoerd.

In dit rapport worden voor de kern Bodegraven de navolgende conclusies meegegeven voor de koopsector:

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

Wel worden kansen gezien voor tweekappers in het middeldure segment (tot 300.000). Het zijn vooral gezinnen en vestigers die zich voor dit segment interesseren.

Het onderhavige plan voorziet in middeldure vrijstaande woningen die gelijkgeschaard kunnen worden met tweekappers in het middeldure segment. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de kansen in de huidige lokale woningmarkt.

3.4.4. Actieprogramma Volkshuisvesting & woningbouw

In 2011 is in opdracht van de gemeente een Woningmarktanalyse gemaakt. Daaruit blijkt – conform de Woningbehoefteraming 2010 van de provincie - dat er een behoefte van 1.025 woningen in de gehele gemeente is in de periode 2010-2019. Deze behoefte is gebaseerd op het uitgangspunt van een migratiesaldo nul.

In de planning zitten echter veel meer woningen die in deze periode moeten worden opgeleverd. Op 4 juli 2012 heeft de gemeenteraad het Actieprogramma Volkshuisvesting en Woningbouw vastgesteld. Dit programma had onder meer als doel om het aantal geplande woningen te beperken.

In het Actieprogramma zitten zo'n 1.700 woningen in de planning tot en met 2019. Bovendien is een indicatie gegeven van de financiële consequenties voor de gemeente van het stoppen of uitstellen van woningbouwprojecten.

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad hier een nadere concretisering aan gegeven in het vastgestelde MPG 2013. Toen is besloten om enkele projecten stop te zetten of uit te stellen, vanwege de geraamde behoefte en het feit dat er een boeggolf van opgeleverde woningen in de eerstkomende jaren is geprogrammeerd.

Dat leidde tot het schrappen van 97 woningen tot en met 2019. Dit aantal was onvoldoende om in de buurt van de berekende behoefte te komen. Daarom heeft de gemeenteraad besloten om in Reeuwijk-Brug en omgeving ook voor de regio te bouwen. Het blijkt dat het door de veranderde woningmarkt moeilijk is om bouwinitiatieven tot realisatie te brengen. Deze trend wil de gemeente keren door prioriteiten te stellen in de woningbouwplanning. Dat betekent voor particuliere projecten dat aan kansrijke initiatieven prioriteit wordt gegeven. Indien dit niet binnen afzienbare tijd tot realisatie van woningen leidt, staakt de gemeente haar medewerking zodat aan nieuwe initiatieven voor o.a. starters, middeldure huur en woningen met een zorgindicatie medewerking kan worden gegeven.

Bij de prioritering is door de gemeente met name gekeken naar een beperkt aantal bijzondere woningtypen, de ligging, de planologisch-juridische situatie, privaatrechtelijke overeenkomsten en voor gemeentelijke projecten naar de financiële consequenties. Soms zijn er nog andere overwegingen meegenomen.

Op basis van de her prioritering van het woningbouwprogramma heeft de gemeenteraad in haar besluit van 12 december 2013 de ontwikkeling Dammekant 35-37 aangemerkt als een ontwikkeling die wordt gehandhaafd in het woningbouwprogramma tot en met 2019, zonder bijstelling van het aantal woningen.

3.4.5 Structuurvisie Wonen in Rijnhoek

Het oostelijke deel van Rijnhoek is vooral bedoeld voor het versterken van de woonfunctie. Met het oog hierop is de structuurvisie Wonen in Rijnhoek opgesteld, waarin een ruimtelijk kader is gecreëerd om genoemde functies planologisch mogelijk te maken. De visie is op 24 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bodegraven.

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. 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.

Huidige ruimtelijke structuur

Gebied ten westen van de Dammekant Stroomrug/veenweidegebied

De Dammekant vormt het lint tussen Bodegraven en Zwammerdam. Het westelijk deel bestaat uit oorspronkelijke boerderijen met een duidelijke relatie met het omliggende slagenlandschap van het veenweidegebied. Boerderijen staan soms individueel aan het lint, maar op sommige locaties zijn ook boerderijen in groepjes bijeen. De meeste gebouwen hebben hun agrarische functie verloren. Er is een beeld ontstaan van af en toe een groepje boerderijen, afgewisseld met woningen. De ordening van de bebouwing en de inrichting van de kavels is duidelijk in de lengte van de erven georiënteerd. De karakteristieke bebouwing bestaat uit woonboerderijen; in hoofdvorm langgerekt en één laag met herkenbare kap.

De diepte en openheid van het veenweidegebied is sinds de komst van het spoor rond 1900 gehalveerd. En met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rijnhoek wordt de landschappelijke structuur opnieuw ingrijpend veranderd. Doorzichten naar het open landschap zijn dan niet meer mogelijk. Daarmee hebben de panden hun oorspronkelijke context verloren, maar dat neemt niet weg dat er nog steeds een betekenis aan de zone kan worden toegekend. Zo is de resterende waarde van de kleinschalige bebouwingsclusters op de stroomruggen behoudenswaardig door de aanwezigheid van monumenten, beeldbepalende panden, slotensysteem met stuwjes en Rijnaantakkingen en de rijke en traditionele groeninrichtingen van de erven. Daarbij worden die (kern-) kwaliteiten, die zich over een grote lengte voordoen, tot nabij het centrum van Bodegraven voortgezet. Daarmee is sprake van een aantrekkelijke, landelijke entree van Bodegraven.

Ambities

De planlocatie maakt in de gemeentelijke Structuurvisie deel uit van het lint Bodegraven - Zwammerdam. De visie stelt vast dat voor dit deel van de Dammekant en dan met name voor Rijnhoek kwalitatief gewenste woonmilieus wenselijk zijn om de doorstroming van de woningmarkt te bevorderen. Aansluiten op het nieuwe tracé van de opgewaardeerde N11 en de open ruimte met lintbebouwing en het continueren hiervan, betekent grote veranderingen in deze zone. Het is gewenst het gebied te herontwikkelen en op te knappen tot een gebied waar de woonfunctie en het onderliggend landschap meer nadrukkelijk herkenbaar wordt. De aanhechting tussen het bedrijvenpark, de oudere bedrijfsontwikkelingen en het wonen kan verbeterd worden. De ontwikkelingsmogelijkheden liggen in het waarborgen van de open ruimten nabij de kern en het continueren en aanhelen van de structuur richting bestaande woongebieden.

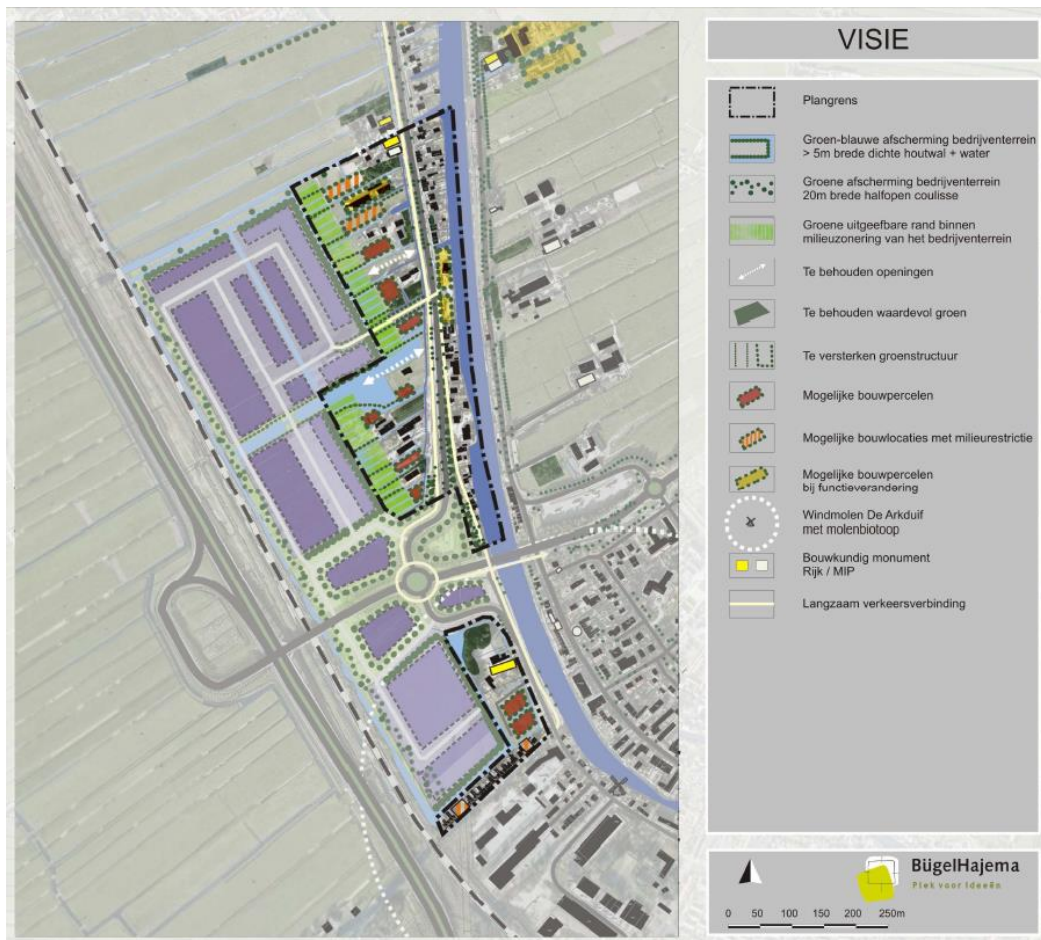
In het verlengde hiervan wordt in de Transformatievisie Oude Rijnzone ingezet op de sanering en revitalisering van de oevers van de Oude Rijn om verrommeling te verminderen en de landschappelijke kwaliteiten te herstellen. Deze visie geeft aan dat tussen Alphen aan den Rijn en Bodegraven de nadruk ligt op het groene karakter en het behoud van de doorzichten met de daarbij passende ontwikkelingen.

Visie

Op basis van de ambities is een visie beschreven voor een aantal deelgebieden. Per deelgebied zijn er mogelijke bouwpercelen voor nieuwbouw of functieverandering aangewezen, passend binnen de ruimtelijke structuur. Er zijn ook plekken, die niet bebouwd mogen worden. Alleen door het open houden van deze kavels blijft de geclusterde stedenbouwkundige opzet behouden. Ook kunnen de oude fruitgaarden, zijtuinen of de sloten en singels waar worden genomen, als een opening in het lint het zicht hierop toelaat. Er is een aantal bouwpercelen aangewezen, die stedenbouwkundig verantwoord ingevuld kunnen worden, maar die binnen (afweegbare) milieuzones liggen.

De beaamde ontwikkelingen vragen om aandacht voor de inrichting van openbare ruimte en met name de ontsluitingsweg Dammekant. Hier dient een duidelijke structuur met een eenvoudig wegenprofiel en doorgaande bomenlanen, conform het Beleids- en beheersplan Groen te ontstaan. Daarnaast is het van belang om verbinding te realiseren, met nieuwe en bestaande langzame verkeersroutes naar het bedrijventerrein, het buitengebied en het centrum.

Binnen de structuurvisie worden een aantal deelgebieden onderscheiden, waarbij per deelgebied beschreven is wat de ruimtelijke mogelijkheden en randvoorwaarden zijn binnen dit gebied. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het deelgebied Rivierdijk.



Afbeelding 9: Visiekaart (bron: structuurvisie Wonen in Rijnhoek)

Rivierdijk

Bouwmogelijkheden conform de bestaande stedenbouwkundige structuur in het lint binnen een rooilijn (met lichte verspringingen niet meer dan 1 meter ten opzichte van de aangrenzende bebouwing, met uitzondering van vrijstaande woningen op grote kavels):

- georiënteerd op de weg, maar ook op de Oude Rijn;
- vrijstaand tot maximaal vier onder een kap(kort rijtje);
- vrijstaande bebouwing haaks of evenwijdig aan de weg;
- rijtje evenwijdig aan de weg;
- maximaal 1,5 laag plus kap/maximaal 3 lagen;
- woningen minimaal 5 meter uit de achterperceelsgrens.
- parkeren op eigen erf en achter de voorgevelrooilijn plaatsen.

Kavelinrichting met meer tuinachtige en groenere sfeer van het lint met doorkijkjes naar de Oude Rijn:

- relatief lage beplanting in zijtuinen;
- solitaire grote bomen;
- groene oevers bij de zijsloten van de Oude Rijn, met behoud van het doorzicht naar de Oude Rijn en minimaal 5 meter vrijhouden;

- bij het realiseren van meerdere nieuwe woningen dient een doorkijk te worden vormgegeven, bijvoorbeeld in combinatie met een openbaar toegankelijke plek aan de Oude Rijn;
- parkeren op eigen erf en achter de voorgevelrooilijn plaatsen.

Onderhavig bouwplan voldoet aan de ruimtelijke randvoorwaarden uit de Structuurvisie wonen in Rijnhoek, met uitzondering van twee aspecten, te weten de maximale goothoogte en het vrijhouden van een doorkijkje naar de Oude Rijn. Voor het eerste aspect heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn af te willen wijken van de structuurvisie, omdat de sanering van de bedrijfslocatie ander niet economisch uitvoerbaar is en er met deze geringe afwijking (2 bouwlagen met kap in plaats van 1,5 bouwlaag met kap) geen belangen onevenredig worden geschaad. Voor het tweede aspect heeft de gemeente aangegeven, dat parkeren ter plaatse van het doorkijkje is toegestaan. Parkeren vindt niet permanent plaats en autovoertuigen zijn zodanig laag, dat het zicht op de Oude Rijn niet wordt ontnomen.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek, waarin op de visiekaart een woningbouwontwikkeling zonder milieurestrictie is opgenomen. Op een gering onderdeel wordt hiervan afgeweken aangezien het maximale aantal bouwlagen geen 1,5 bouwlaag met kap betreft, maar 2 bouwlagen met kap en dat parkeren is toegestaan op de bebouwingvrije zone. Deze afwijking is wenselijk om de economische uitvoerbaarheid van het project te borgen en leidt niet tot stedenbouwkundige en/of milieuhygiënische bezwaren. De bouwmogelijkheden en verkaveling van 8 woningen worden vertaald in de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

4 ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN

4.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van het nieuwbouwplan staat of valt met de mogelijkheden die voortvloeien uit sectorale wetgeving. Daarnaast zijn aspecten als water, archeologie en flora en fauna van belang. Binnen de structuurvisie Wonen in Rijnhoek zijn de belangrijkste uitvoerbaarheidsaspecten en de (mogelijke) gevolgen ervan voor Rijnhoek in beeld gebracht. Onderstaande kaart vat de belangrijkste milieukundige randvoorwaarden samen. Zoals gesteld zijn de wettelijke contouren opgenomen van activiteiten met een vaste hinderafstandsmaat. Deze contouren geven het gebied aan waarbinnen belemmeringen zijn te verwachten ten aanzien van het milieuaspect in kwestie. De navolgende paragrafen gaat nader in op onderhavig plangebied, onderbouwd met bijbehorende onderzoeken.



Afbeelding 10: kaart restricties (bron: structuurvisie Wonen in Rijnhoek)

4.2 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek

In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van maximaal 8 woningen mogelijk gemaakt. Momenteel is het gebied nog in gebruik als bedrijfslocatie. Gesteld kan worden dat sprake is van een geringe toename van het aantal woningen. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken 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.

Conclusie

Kortom, dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

4.3 Geluidhinder

De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De normen uit die wet zijn van toepassing bij:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten als woningen en gebouwen voor scholen en zorg;
- bestemmingen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen;
- reconstructie van wegen;
- bestemmen of wijzigingen van geluidsgezoneerde bedrijventerreinen.

Als een van bovenstaande situaties aan de orde is, dient er akoestisch onderzoek te worden gedaan. In het onderhavige plan geldt dat binnen het plangebied 8 woningen

worden mogelijk gemaakt, waarvoor akoestisch onderzoek nodig is. In dat kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het plangebied liggen diverse geluidsbronnen, zoals wegen, spoor en industrie.

Wegverkeer

Wettelijk kader

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een zone: een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

In het kader van de Wet geluidhinder 2007 bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Een zone kan, afhankelijk van de situatie, een breedte hebben van 100 tot 600 m. Het betreft hier de Dammekant en de N11. Het akoestisch onderzoek zal dit moeten uitwijzen.

Onderzoek

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd voor de realisatie van 8 woningen aan de Dammekant te Bodegraven (projectnummer 13.543, kenmerk R-JVO/722, datum 27 november 2013). Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- de berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Dammekant en Buitenkerk ten hoogste respectievelijk 57 dB en 48 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt;
- de geluidbelasting van de Dammekant hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB;
- de geluidbelasting van de Buitenkerk niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai maximaal 57 dB bedraagt, incl. aftrek art. 110g Wgh;
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte, waarmee aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

Conclusie

Ten gevolge van het wegverkeer op de Buitenkerk wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten gevolge van het wegverkeer op de Dammekant vindt overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats, maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Voor de Dammekant is een verzoek Hogere grenswaarde noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Spoorweglawaai

Wettelijk kader

Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Tot de zone behoort de ruimte boven en onder de spoorweg.

Artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder schrijft hierover het volgende:

Een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven in onderstaande tabel 2.3, afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond op het betrokken referentiepunt.

In situaties met nieuwe woningen moet in beginsel voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai. Wanneer de geluidbelasting lager is dan 55 dB legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het onderhavige plan. Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente een hogere waarde te worden vastgesteld. Indien de geluidbelasting niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde, kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente ontheffing verlenen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, financiële, verkeerskundige of landschappelijke aard.

Onderzoek

Ten westen van de spoorlijn Alphen aan de Rijn - Woerden geldt een geluidzone van 300 m uit de as van de spoorweg. Deze zonebreedte is gebaseerd op een waarde van 61,9 dB op het referentiepunt (27637) ter hoogte van de planlocatie.

Het plangebied is derhalve buiten de geluidzone van de spoorlijn gesitueerd, waardoor er geen onderzoek plicht voor railverkeerslawaai geldt.

Conclusie

Het plangebied is buiten de geluidzone van de spoorlijn Alphen aan de Rijn – Woerden gesitueerd en derhalve is de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaai niet verder onderzocht.

Industrielawaai

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.1 van het Besluit omgevingsrecht) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluidsuitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour (voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan. Het gebied binnen deze contour is de zone van het industrieterrein. Op bedrijventerrein Rijnhoek zijn de zogenaamde grote lawaaimakers uitgesloten van vestiging. Er kan dus op grond van de Wet geluidhinder geen geluidzone worden vastgesteld.

Onderzoek

Om een acceptabele geluidskwaliteit voor de omwonende te garanderen heeft de voormalige gemeente Bodegraven in 2004 een geluidsbeheerplan vastgesteld voor het bedrijventerrein Rijnhoek. Uit het geluidsbeheerplan volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van alle bedrijven op het bedrijventerrein niet meer dan 45 dB(A) mag bedragen bij de woningen.

Deze waarde geldt ook voor nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkeling Dammekant 35-37 ligt op een grotere afstand van het bedrijventerrein dan de bestaande woningen. De waarde van 45 dB(A) zal bij deze ontwikkeling niet worden overschreden.

Conclusie

De ontwikkeling ligt op een grotere afstand van het bedrijventerrein Rijnhoek dan de bestaande woningen aan de Dammekant. Deze ontwikkeling vormt geen belemmering voor de bedrijven op Rijnhoek.

Scheepvaartlawaai

Voor scheepvaartlawaai bestaan in Nederland geen grenswaarden voor geluidgevoelige bestemmingen. Uit een uitspraak van de Raad van State blijkt, dat dit niet betekent, dat het bevoegd gezag de geluidbelasting van de scheepvaart niet hoeft mee te nemen in de beoordeling van de aanvraag voor hogere waarden.

In de betreffende Raad van State-uitspraak (nummer 200700575/1) ging het echter om een van de drukst bevaren vaarwegen van Nederland: de Nieuwe Waterweg. Jaarlijks passeren daar circa 70.000 zeeschepen met elk een aanmerkelijk hoger bronvermogen dan de binnenvaart- en pleziervaartschepen over de Oude Rijn. Om deze reden, en omdat het aantal vaarbewegingen op de Oude Rijn slechts een fractie daarvan is, veronderstellen wij dat het geluid van de scheepvaart ter hoogte van Dammekant 35-37 relatief gering is en daarom niet leidt tot een slecht woon- en leefklimaat en niet nader hoeft te worden beschouwd.

Dit betekent niet, dat er geen sprake is van geluidhinder van schepen langs de vaarwegen als de Oude Rijn. Vanwege de meestal sterke lage tonen die door de motoren worden geproduceerd en de lage vaarsnelheid van de schepen, kan dit binnenshuis als hinderlijk ervaren worden. Omdat in het algemeen lage frequenties met gevelisolatie minder goed te dempen zijn dan midden en hoge frequenties, is het slechts in zeer beperkte mate mogelijk hier in de uitvoering van de bouwplannen rekening mee te houden.

4.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Op plekken waar wordt gebouwd, kunnen veiligheidsrisico's optreden voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om de veiligheid te vergroten, wordt bij bestemmingsplannen aandacht besteed aan de omgeving van bedrijven die veiligheidsrisico's met zich meebrengen. De normen en richtlijnen komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit besluit schrijft voor dat beschikkingen zoals een bestemmingsplan,

moeten worden getoetst aan deze normen. Het Besluit externe veiligheid beschrijft de afstanden tussen risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten/bestemmingen. Risicovolle bedrijven zijn bijvoorbeeld LPG stations. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen, gebouwen waarin mensen zijn die zichzelf slecht in veiligheid kunnen brengen (scholen en zorginstellingen) en gebouwen waarin vaak grote aantallen personen aanwezig zijn (grote winkelcentra, grote kantoren etc.). Daarnaast bestaan beperkt kwetsbare objecten, dit zijn andere (meestal) gebouwde objecten.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen staan twee soorten risico's beschreven waarop de normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft Plaatsgebonden risico en Groepsrisico. Er is onderzocht of er zich in de omgeving van het plangebied risicovolle bedrijven bevinden die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Met risicobedrijven worden in dit verband bedoeld de bedrijven die onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) vallen.

Onderzoek

Het LPG-station van Versluys is buiten het plangebied gelegen. Omdat de maximale doorzet niet is vastgelegd in de milieuvergunning wordt er wat betreft de 10-6 contour (plaatsgebonden risico) rekening gehouden met de grootst mogelijke contour. Binnen een contour van 110 m vanaf het vulpunt mogen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd. Deze contour kan kleiner worden indien een doorzet van maximaal 1.000 m³ of minder wordt vastgelegd in de milieuvergunning. Het invloedsgebied van het Groepsrisico ligt op 150 m.

Daarnaast is er een tweetal propaantanks gelegen in het plangebied op Dammekant 4 en 6. Deze vallen niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, maar hebben een daarbij behorende contour respectievelijk 30 en 50 m volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geactualiseerde versie 2009).

Transport gevaarlijke stoffen over water, spoor en weg

De geplande bouwactiviteit ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor zowel het spoor, de aangewezen routing over de weg, als over het binnenwater. Er zijn voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk aardgasleidingen geldt als vigerende wetgeving de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984. Deze circulaire is sterk verouderd en daarom werkt het ministerie van VROM aan het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB), welke de circulaire uit 1984 zal vervangen. In dit besluit zal zoveel mogelijk worden aangesloten op de risiconormering zoals in het BEVI is vastgesteld (plaatsgebonden risico en groepsrisico). Zolang de nieuwe wetgeving nog niet van kracht is, zal zowel aan de circulaire als aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico getoetst moeten worden.

Ten zuiden van en langs de spoorbaan ligt een hogedruk aardgasleiding met een druk van 66 bar en een diameter van 36" (A 515). De bebouwingsafstand uit de circulaire voor deze leiding bedraagt 35 meter.

Er ligt in de nabijheid van het bouwplan geen hoogdruk aardgasleiding. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Zowel het LPG station als de twee propaantanks liggen op voldoende afstand van het plangebied om van invloed te kunnen zijn voor de ontwikkeling van woningen. Risicovolle bedrijven en/of route gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.5 Milieuzoneringen

Wettelijk kader

In en om Rijnhoek wordt zowel gewoond als gewerkt. Het voorkomen van beide functies naast elkaar kan in enkele gevallen problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geactualiseerde versie 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Rijnhoek kan getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. Naast woningen komen ook agrarische functies en bedrijven voor. Bovendien is in en rond het gebied veel infrastructuur gelegen. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in de navolgende tabel vermeld.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Voor de richtafstanden geldt enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De bedrijven die als zodanig zijn aangegeven op de restrictiekaart (zie paragraaf 4.1).

Onderzoek

De rioolwaterzuiveringsinstallatie ten zuidwesten van het plangebied heeft een geurcontour van 200 meter. Gezien de veel grotere afstand tot het plangebied levert dit geen belemmeringen op. Het plangebied is niet gelegen binnen hinderzones van omliggende bedrijven en het bedrijventerrein Rijnhoek.

Conclusie

De ontwikkeling zal niet leiden tot belemmeringen voor het bedrijventerrein Rijnhoek. Het woon- en leefkwaliteit ter plaatse is aanvaardbaar. Op basis van bedrijven en milieuzonering is deze ontwikkeling toelaatbaar.

4.6 Agrarische bedrijven

Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

Onderzoek

De varkenshouderij aan de Dammekant 8 is verdwenen met de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek'. Uit onderzoek¹ van de Milieudienst blijkt dat er geen geurzones van veehouderijen van invloed zijn op het plangebied vanuit de Buitenkerk. Daarnaast zijn er geen agrarische bedrijven langs de Dammekant die van invloed zijn op het plangebied.

Conclusie

In de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling zijn geen agrarische bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkeling dan wel vice versa.

4.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

¹ Milieudienst Midden-Holland, Onderzoek naar de geurzones van de veehouderijen aan de Buitenkerk in Bodegraven, 11 september 2009

Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Og/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Onderzoek

Het plan biedt niet de mogelijkheid tot het realiseren van een groot aantal woningen en daarmee wordt ruim voldaan aan de 3%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Voor onderhavige ontwikkeling kan, op basis van de handleiding nibm-tool, op voorhand worden aangetoond dat het als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Er gelden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen om de ontwikkeling van maximaal 8 woningen doorgang te laten vinden.

4.8 Bodem

Wettelijk kader

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen). Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen.

Onderzoek

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de beoogde woonfunctie, is op de locatie een verkennend onderzoek (rapportnummer 20081657/JABO, d.d. 1 september 2008) en aanvullend historisch onderzoek (rapportnummer 20081657_a1brf, d.d. 30 september 2010) uitgevoerd.

Op basis van dit onderzoek is een matige verontreiniging met minerale olie en een sterke verontreiniging met barium in de grond aangetroffen. Deze verontreinigingen waren nog onvoldoende afgeperkt en dienden nader onderzoek te worden. E.e.a. zoals verwoord in het advies van de Omgevingsdienst Midden-Holland (kenmerk 201024488, d.d. 11 oktober 2010) en besproken in het overleg van 1 december 2010 met de betrokken partijen. Naar aanleiding hiervan is het aanvullende onderzoek uitgevoerd (kenmerk 201030905, d.d. 28 december 2010).

Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk in de bodem grind, slakken en een matige olie-waterreactie aangetroffen. Omdat de bodemlaag met de olie-waterreactie te weinig was om een monster van te maken, is de laag direct onder deze bodemlaag bemonsterd. Uit chemische analyse blijkt dat in de ondergrond een lichte verontreiniging met barium en geen verontreiniging met minerale olie is aangetroffen. De bovengrond en het grondwater zijn niet onderzocht. Deze bleken in het voorgaande onderzoek niet of licht verontreinigd. Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de verontreinigingen in voldoende mate zijn afgeperkt. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met barium en/of minerale olie.

Voornoemd aanvullend bodemonderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland, team Bodem en Archeologie. Per brief (kenmerk 201030905, datum 28 december 2010) deelt de Omgevingsdienst Midden-Holland mede, dat er op basis van het beoordeelde aanvullende bodemonderzoek geen bodemhygiënische redenen zijn, die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bouwplannen en bestemmingsplanwijziging op de locatie.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de verontreinigingen in voldoende mate zijn afgeperkt. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met barium en/of minerale olie. De locatie is op grond van de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor het beoogde doel.

Het uitgevoerde onderzoek is niet rechtsgeldig als bewijsmiddel bij hergebruik van vrijkomende grond. Indien vrijkomende grond op een andere locatie wordt hergebruikt dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit of het gestelde in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

4.9 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd.

Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het gebied is niet aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het oprichten van de woningen.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavige planontwikkeling, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Onderzoek

In verband met de voorgenomen woningbouw op de locatie Dammekant 37 te Bodegraven is in 2010 door IJzerman advies een quickscan flora en fauna (IJzerman, 2010) uitgevoerd. De uitgevoerde quickscan is op 14 februari 2013 beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) (Van Oostenbrugge, 2013). Deze beoordeling heeft geleid tot een aantal opmerkingen met het advies de quickscan hierop aan te passen. Deze aanpassing is opgesteld door Staro in de vorm van een notitie (kenmerk 14-0033, datum 13 mei 2014).

Conclusie

Gezien de lokale aard van de voorgenomen ontwikkeling zullen er geen nadelige effecten optreden op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de EHS.

Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als (onderdeel van het) leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in FF-tabel 1. Voor de soorten van FF-tabel 1 geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Er hoeft zodoende voor deze soorten geen ontheffing te worden aangevraagd.

In de huidige situatie is het plangebied niet geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad (FF-tabel 3). Wanneer er werkzaamheden worden uitgevoerd, met name grondverzet, kan een voor rugstreeppadden geschikte situatie ontstaan.

Om te voorkomen dat rugstreeppadden de bouwlocatie koloniseren dient te worden voorkomen dat er zandhopen liggen of dienen deze met plastic te worden afgedekt. Daarnaast moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat er plassen (bijvoorbeeld water in rijsporen) aanwezig zijn. In plaats van de twee bovenstaande maatregelen kan ervoor gekozen worden de bouwlocatie ontoegankelijk te maken voor rugstreeppadden door het plaatsen van paddenschermen. Paddenschermen bestaan uit staand worteldoek van 50 centimeter hoog dat 15 centimeter wordt ingegraven en wordt verankerd aan paaltjes.

Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als foerageergebied door vleermuizen. In de directe omgeving van het plangebied is gelijksoortig geschikt foerageergebied aanwezig. Hierdoor veroorzaakt de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect op het foerageergebied van vleermuizen. Het plangebied biedt geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen.

Het plangebied biedt broedgelegenheid voor algemene vogelsoorten. Het is vanuit de Flora- en faunawet verboden om broedende vogels te verstoren. Om verstoring van broedende vogels te voorkomen, dienen eventuele kapwerkzaamheden en het verwijderen van de bebouwing in het plangebied te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli. Binnen het broedseizoen kunnen genoemde werkzaamheden alleen worden uitgevoerd indien vooraf door een deskundige is vastgesteld dat er geen broedgevallen aanwezig zijn.

De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten in het plangebied kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

4.10 Water

Wettelijk kader

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET).

Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdoggaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen 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. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit.

De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterbeheerplan 2010-2015

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

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

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

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

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

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid 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 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

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 en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- 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;
- 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.

Onderzoek en conclusie

Het terrein wordt momenteel gebruikt door een wegenbouw- en stratenmakerbedrijf. Op het terrein is een loods en kantoor aanwezig, het overige deel van het terrein wordt gebruikt voor buitenopslag en is grotendeels verhard. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 8 vrijstaande en/of tweeaaneengebouwde woningen. Gezien het feit dat het verhard oppervlak met de beoogde ontwikkeling afneemt is compensatie niet noodzakelijk voor het nieuwbouwplan. Bovendien heeft het plangebied, gezien de ligging langs de Oude Rijn, voldoende afkoppelingsmogelijkheden voor regenwater.

Riolering

De woningen zijn gelegen in een landelijk gebied waarbij de woningen middels een drukriool uitsluitend het vuilwater van de woningen afgevoerd wordt. Het overige water van de daken en dergelijke kan naar het open water worden afgevoerd.

Waterkering

Het hoofddoel van de gemeente en het hoogheemraadschap ten aanzien van waterkwantiteit en veiligheid is het voorkomen van wateroverlast. Dit houdt in dat de aanwezige boezemkaden voldoen aan de veiligheidsnormen voor waterkeringen (NBW) en dat deze goed worden onderhouden. Daarom kan vanuit het hoogheemraadschap in relatie tot het onderhavige plan het bouwen van een kelder niet in alle gevallen worden toegestaan, omdat er een (kleine) kans is dat hiermee het profiel van vrije ruimte van de waterkering wordt doorsneden.

Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente - waterbeheerder

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still moet worden gehanteerd. Dit betekent dat de waterhuishouding niet mag verslechteren.

Deze waterparagraaf is in overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland tot stand gekomen, op basis van het advies van 27 oktober 2010 heeft het Hoogheemraadschap een positief wateradvies gegeven. Nadien zijn de plannen inhoudelijk met betrekking tot het aspect water niet meer gewijzigd. Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4.11 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds februari 2007 is het Verdrag van Malta van kracht, waarin bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt vastgelegd. Ter uitvloeisel van deze wetgeving wordt in het kader van ruimtelijke ordening het behoud van archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk hanteert een kaart met Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, die geldt als onderlegger voor zowel de beschermde archeologische monumenten als de archeologisch waardevolle gebieden.

Deze kaart is op haar beurt weer geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en sluit dan ook nauw aan bij het provinciaal beleid. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk maakt onderscheid tussen beschermde archeologische monumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden met hoge of lage archeologische verwachting en gebieden zonder archeologische waarde. Het gehele gebied van langs Dammekant en langs de Leidsche Rijn is op de waardekaart aangegeven als archeologisch waardevol gebied en aangeduid als meandergordel van de Oude Rijn-oeverafzettingen op beddingafzettingen. Binnen dat gebied is de volgende archeologische verwachtingswaarde geformuleerd: "Zuidzijde hoge verwachting voor Romeinse tijd. Gehele meandergordel hoge verwachting voor Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd. Middelhoge verwachting voor IJzertijd en Bronstijd". Concreet houdt in dat binnen deze aanduiding het volgende advies met betrekking tot archeologie wordt gegeven: Streven naar extensief grondgebruik en bodemingrepen dieper dan de bouw voor (0,3-0,4 m -Mv) vermijden. Bij plannen waarin diepere bodemingrepen voorzien zijn dient een archeologisch vooronderzoek (karterend/waardierend) plaats te vinden.

Het plangebied is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'bedrijvenpark Rijnhoek' beschermd door middel van de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied', waarvoor een aanlegvergunningstelsel geldt.

Onderzoek

In het kader van de onderzoeksplicht is door onderzoeksbureau Archeomedia een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek van de locatie Dammekant tussen 35 en 37 te Bodegraven uitgevoerd (kenmerk A11-049-I, datum juni 2011).

Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen zoals deze vermeld staan in de KNA 3.2. Uit het bureauonderzoek bleek dat de plangebied (oppervlakte circa 1.600 m²) ligt in een gebied met geulafzettingen van de Oude Rijn. Dit houdt in dat er een lage kans is op het aantreffen van bewoningsresten uit de vroege prehistorie tot en met de Romeinse tijd. Vanaf de Romeinse tijd kunnen wel sporen aanwezig zijn die te maken hebben met het gebruik van de Oude Rijn: resten van beschoeiing, bruggen, enz. In dit kader valt het plangebied binnen/tegen een zone waar het vermoedelijke tracé van de Romeinse Limesweg voorkomt. Vanaf de Middeleeuwen was het plangebied verland en kunnen er wel sporen van bewoning verwacht worden. De historische kaart uit 1811-1832 laat zien dat een deel van het plangebied in gebruik is geweest als inham (haventje?) van de Oude Rijn. Deze inham raakte in de 20e eeuw in ongebruik en werd gedempt.

Om te onderzoeken of er sporen van voornoemde periodes aanwezig zijn binnen het plangebied zijn vier boringen gezet tot de maximale diepte van 4 m onder het maaiveld. In de boringen zijn de kleiige en sterk siltige en zandige afzettingen van de Oude Rijn aangetroffen (geulafzettingen). Het blijkt dat de bovengrond van het plangebied verrommeld is tot een diepte van 0,9 tot 2,35 m onder het maaiveld. In de boringen werd uitsluitend recent puin waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied.

Vanwege het ontbreken van archeologische resten en het gegeven dat de bovengrond van het plangebied verstoord/geroerd is, wordt de kans klein geacht op de aanwezigheid van intacte archeologische vindplaatsen. Vervolmaatregelen zijn niet noodzakelijk.

Voornoemd archeologisch onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland, team Bodem en Archeologie. Per brief (kenmerk 2012205059, datum 20 november 2012) deelt de Omgevingsdienst Midden-Holland mede, dat op basis van het uitgevoerde onderzoek de kans zeer gering wordt geacht dat er nog (intacte) archeologische resten aanwezig zijn binnen het plangebied. Derhalve onderschrijft de Omgevingsdienst Midden-Holland het gegeven advies van Archeomedia dat er geen vervolgonderzoek meer noodzakelijk is.

Conclusie

Op basis van het beoordeelde archeologisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat er verder geen redenen van archeologische en/of cultuurhistorische aard zijn die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bouwplannen op de locatie.

4.12 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het Nationale Landschap het Groene Hart. Het gebied kon tot voor kort worden gekarakteriseerd als een veenweidegebied, waar de agrarische sector vorm aan het landschap heeft gegeven. Historisch gezien wordt dit landschap met de cultuurhistorische lintbebouwing als hoog aangemerkt in Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek van de provincie Zuid-Holland. De transformatie naar een bedrijventerrein die in het verleden heeft plaatsgevonden heeft de inrichting van het gebied evenwel aangetast.

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van 8 woningen mogelijk. Deze woningen zullen gericht worden op de Dammekant. De woongebouwen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlaag met een kap. Voort worden de kaprichtingen dwars op de Dammekant gerealiseerd of met een schilddak, passend in de lintstructuur. De situering wordt zodanig gekozen dat het vooraanzicht vanaf de Dammekant niet nadelig wordt beïnvloed, terwijl de landschappelijke openheid en het doorzicht naar de Oude Rijn middels een doorkijkje wordt behouden.

Conclusie

De landschappelijke waarden worden niet aangetast ten opzichte van de huidige situatie, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan de gevraagde planontwikkeling.

4.13 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Dammekant. Deze ontsluitingsweg heeft voldoende capaciteit om de (beperkte) toename van verkeersbewegingen als gevolg van onderhavige planontwikkeling op te vangen.

Ontsluiting van de verschillende woningen vindt plaats door middel van individuele in- en uitritten. De huidige openbare inrichting van de Dammekant zal hierop worden aangepast.

Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein, waarbij twee opstelplaatsen per woning gerealiseerd zal worden. Deze opstelplaatsen zijn gesitueerd achter de voorgevelrooilijn, conform de voorwaarde uit de structuurvisie Wonen in Rijnhoek. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

De van toepassing zijnde parkeernorm is berekend conform ASVV 2004, woningen duur, niet stedelijk gebied, rest bebouwde kom: minimaal 1,5 parkeerplaats en maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning. Deze normen zijn inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning.

In overleg met de gemeente wordt voor het onderhavige project de norm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. Het bezoekersdeel van deze norm wordt toegerekend aan de huidige 7 bestaande parkeerplaatsen langs de Dammekant. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Op de afzonderlijke bouwpercelen is voldoende ruimte voor een dubbele parkeerplaats en daarmee aan de parkeernorm te kunnen voldoen.

4.14 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting hier geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding, getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Tuin

De tuinbestemming is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming richt zich op het openbaar gebied ter hoogte van het plangebied. De bestemming is globaal geformuleerd waarbinnen verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn toegestaan, parkeervoorzieningen maar ook groen. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Artikel 5 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen en de maximale inhoud van een hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. Met een door het bevoegd gezag te verlenen omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor extra mogelijkheden voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voor de situering van bijgebouwen buiten het bouwvlak is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, om daarmee het doorkijkje richting de Oude Rijn te borgen.

Artikel 6 Water

Het binnen het plangebied gelegen water is als zodanig bestemd, in onderhavig bestemmingsplan is specifiek de insteekhaven bestemd. Binnen deze bestemming wordt ook een stallingsruimte voor een vaartuig mogelijk gemaakt.

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

De bescherming van de bij de Oude Rijn behorende waterkering is binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering geregeld. Binnen deze bestemming wordt het bouwen ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst of dit de waterkering zal schaden of dat het onderhoud aan de waterkering wordt belemmerd. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt de Keur van het waterschap. Ook het bouwen valt onder de regels van de Keur van het waterschap, maar door de opgenomen ontheffingsregeling wordt voorkomen dat er een bouwvergunning wordt verleend, waarvoor geen ontheffing van de Keur kan worden verkregen. Er is namelijk advies van het waterschap vereist. Hierdoor vindt er afstemming plaats tussen de bouwvergunning en de bepalingen uit de Keur.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 8 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Het artikel 'Algemene procedureregels' beschrijft de procedures die zijn gekoppeld aan de verschillende afwijkingsbevoegdheden en nadere eisen die zijn opgenomen in de regels.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 13 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of

gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 14 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling. Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gevoerd. De planontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waaronder verhaal van planschade en kosten van de planologische procedure. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst..

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op basis van onderhavig plan is vooroverleg gepleegd tussen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, de provincie Zuid-Holland, de VROM-inspectie en Hoogheemraadschap Rijnland. Vooroverleg heeft plaatsgevonden van 22 september 2011 gedurende een periode van 6 weken. In deze periode zijn de volgende reacties ontvangen:

- Vrom-inspectie was akkoord;
- Rijnland verwees naar een instemmende brief van 12 juli 2010, mits de plannen niet gewijzigd waren. De plannen zijn sindsdien niet gewijzigd.
- Provincie Zuid-Holland gaf aan dat aandacht besteed moest worden aan cultuurhistorie in de toelichting. In paragraaf 4.11 en 4.12 is het aspect cultuurhistorie nader onderbouwd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode was het bestemmingsplan ontvankelijk voor het indienen van zienswijzen. In de Nota van beantwoording (bijlage 14) worden de verschillende zienswijzen weergegeven en van een antwoord voorzien door de gemeente en zijn de voorgestelde wijzigingen weergegeven, die voortkomen uit de zienswijzen en de gewenste ambtelijke wijzigingen.