

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Wijzigingsplan
Esdoornstraat 35 Driebruggen

Toelichting, regels en analoge verbeelding

3 november 2020

Kenmerk 1901-38-T01
Projectnummer 1901-38

Inhoudsopgave

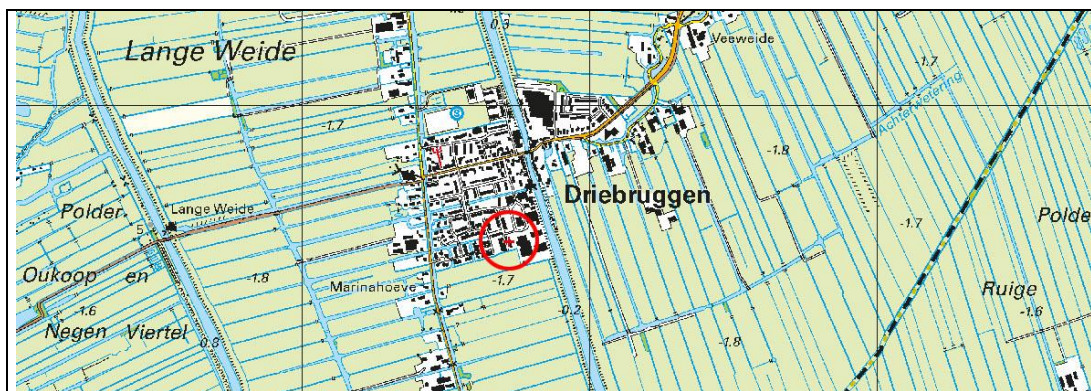
1.	Inleiding	1
2.	Planontwikkeling	2
	2.1. Bestaande situatie	2
	2.2. Toekomstige situatie	3
3.	Beleid	4
	3.1. Algemeen	4
	3.2. Gemeentelijk beleid	4
	3.2.1. Structuurvisie 2013-2020	4
	3.2.2. Vigerende bestemmingsplannen	5
	3.2.3. Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035	6
4.	Onderzoek	8
	4.1. Milieueffectrapportage	8
	4.2. Bodem	9
	4.3. Geluid	9
	4.4. Externe veiligheid	9
	4.5. Niet gesprongen explosieven	11
	4.6. Luchtkwaliteit	11
	4.7. Waterparagraaf	12
	4.8. Flora en fauna	13
	4.9. Archeologie	14
	4.10. Bedrijven en milieuzonering	15
5.	Juridische planbeschrijving	18
	5.1. Algemeen	18
	5.2. Wijzigingsplan	18
	5.3. Plansystematiek	18
	5.4. Regels	18
6.	Uitvoerbaarheid	21
	6.1. Economische uitvoerbaarheid	21
	6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
	6.3. Zienswijzen	21

1. Inleiding

Op het perceel Esdoornstraat 35 is een tijdelijk kerkgebouw aanwezig. De Hersteld Hervormde Gemeente in Waarder en Driebruggen bouwt momenteel een nieuw kerkgebouw aan De Groendijk in Driebruggen. Als deze kerk is gerealiseerd komt de locatie van het huidige tijdelijke kerkgebouw aan de Esdoornstraat vrij.

Het vigerende bestemmingsplan Driebruggen bevat een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de huidige bestemming "Maatschappelijk" te wijzigen in de bestemming "Bedrijf", waarbij bedrijven tot en met categorie 2 kunnen worden toegestaan. In dit wijzigingsplan worden die ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

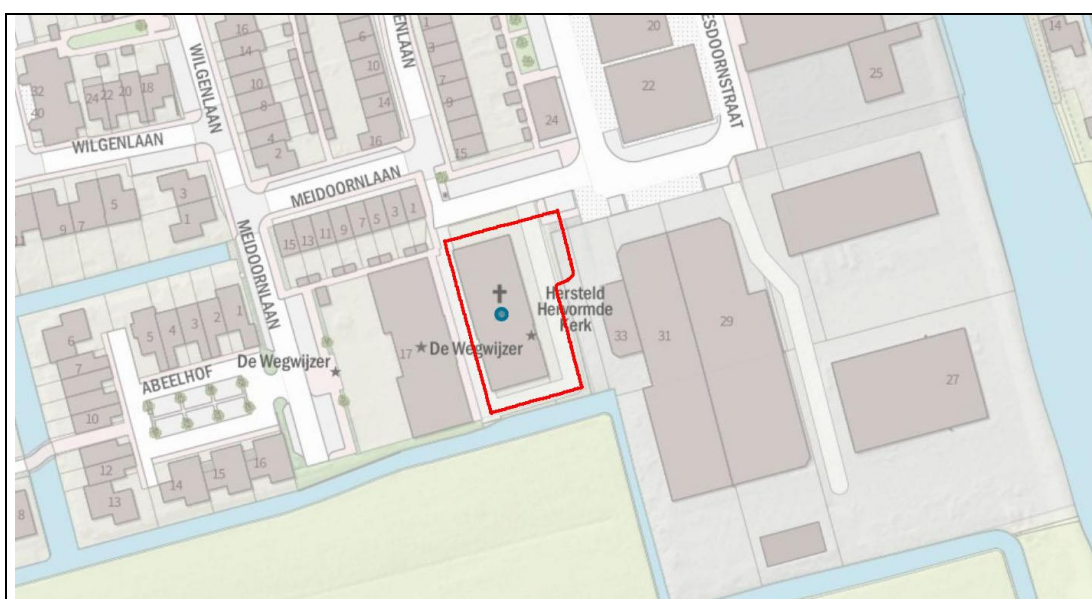


2. Planontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

Driebruggen ligt midden in het Groene Hart in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het dorp wordt doorsneden door de Dubbele Wiericke. Het deel van het dorp aan de westkant van de Dubbele Wiericke, waarin ook onderhavig plangebied is gesitueerd, ligt in de Polder Lange Weide. Het oostelijk deel is gesitueerd in de Polder het Westeinde van Waarder. Het dorp Driebruggen wordt via De Groendijk verbonden met Waarder en de aansluiting op de A12.

Afbeelding 2: Bestaande situatie.



Naast de woonwijken met voornamelijk eengezinswoningen zijn aan de randen van het dorp enkele bedrijfslocaties aanwezig. Aan de noordzijde van De Groendijk staat een metaalwarenfabriek. Het plangebied ligt aan de rand van een klein bedrijventerrein, waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 gevestigd mogen worden.

Op het perceel Esdoornstraat 35, dat aan de rand van dat bedrijventerrein ligt, is sinds maart 2008 het tijdelijk kerkgebouw van de Hersteld Hervormde Gemeente in Waarder en Driebruggen aanwezig. Het betreft een gebouw met een eenvoudige hoofdmassa. Bij het ontwerp van de kerk in 2008 is er al rekening mee gehouden dat de kerk er een tijdelijk verblijf zou hebben en dat het als alternatief als bedrijfsgebouw te gebruiken is. De kerk heeft ongeveer 500 zitplaatsen.

Ten westen van het perceel staat de basisschool De Wegwijzer en ten noorden daarvan de rijwoningen aan de Meidoornlaan en de Beukenlaan.

Afbeelding 3: Bestaand gebouw (bron: google streetview).



2.2. Toekomstige situatie

Nadat het nieuwe kerkgebouw van de Hersteld Hervormde Gemeente in Waarder en Driebruggen aan de Groendijck in Driebruggen gereed is, zal het huidige pand in verkoop komen als bedrijfsgebouw. Op grond van de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Driebruggen mag er zich ter plaatse een bedrijf vestigen uit maximaal categorie 2. Ten tijde van de vervaardiging van dit bestemmingsplan is er nog geen kandidaat koper.

3. Beleid

3.1. Algemeen

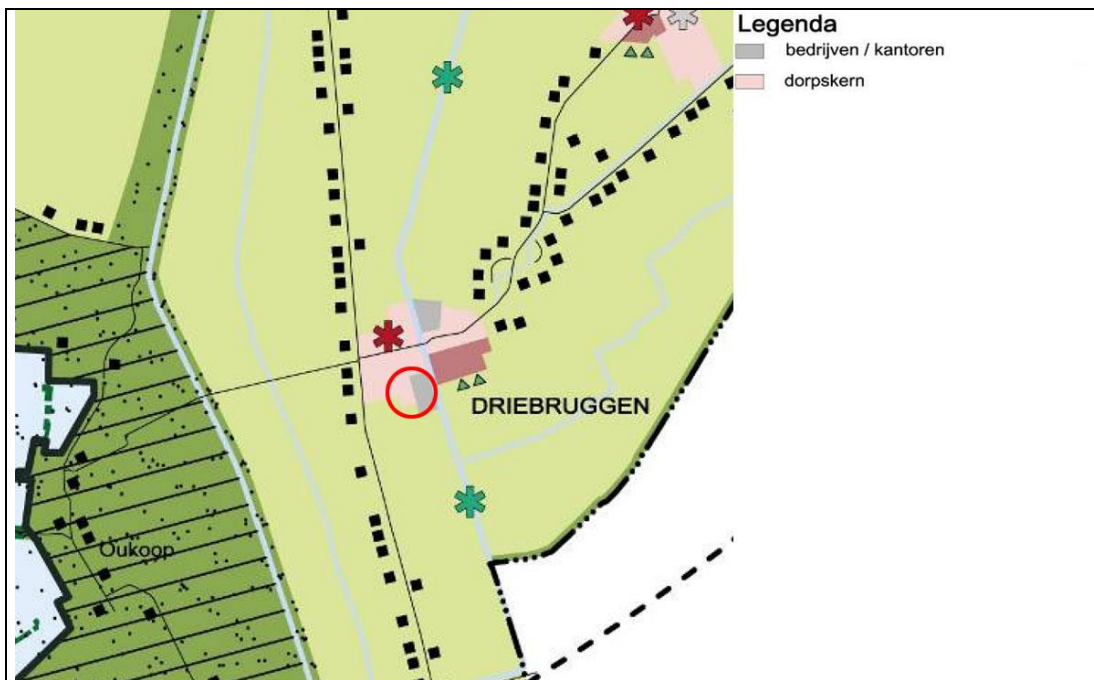
De planontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand kerkgebouw naar een bedrijfsbestemming. Deze transformatie is al mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan Driebruggen. De planontwikkeling is niet relevant vanuit het oogpunt van het rijks- en provinciaal beleid. Derhalve is geen samenvatting van het beleid van deze hogere overheden opgenomen.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Structuurvisie 2013-2020

In de Structuurvisie 2013-2020 Vitaliteit in het Reeuwijkse Land, die door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld op 9 oktober 2013, is een kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente over de periode 2013-2020 met een doorkijk naar 2030 opgenomen. In de structuurvisie ligt de focus naast het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

Afbeelding 4: Fragment kaart structuurvisie.



Het Reeuwijkse Land is een gebied met een landelijke uitstraling binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Naast het behoud van het karakter van dit deel van de gemeente is er behoefte om te blijven verbeteren. Vanuit de inventarisaties en analyses van bestaand beleid en bestaande situatie en na overleg met politiek, bestuur, deskundigen en inwoners zijn de belangrijkste kansen en knelpunten in kaart gebracht. Aan de hand van deze sterkte- en zwakteanalyse

se is getracht het DNA van het Reeuwijkse Land vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk raamwerk.

Driebruggen wordt in de structuurvisie getypeerd als dorpskern ten westen van de brug over de Dubbele Wiericke met agrarische lintbebouwing in de polder Lange Weide en Ruige Weide. De planlocatie ligt op de rand van de aanduiding 'bedrijven / kantoren' en 'dorpskern'. De dorpen in het Reeuwijkse Land vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de toekomstige ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand (woon)gebied mogelijk, waardoor er minder in het Groene Hart wordt gebouwd. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten en mogelijkheden van de dorpskernen en diverse woonbuurten.

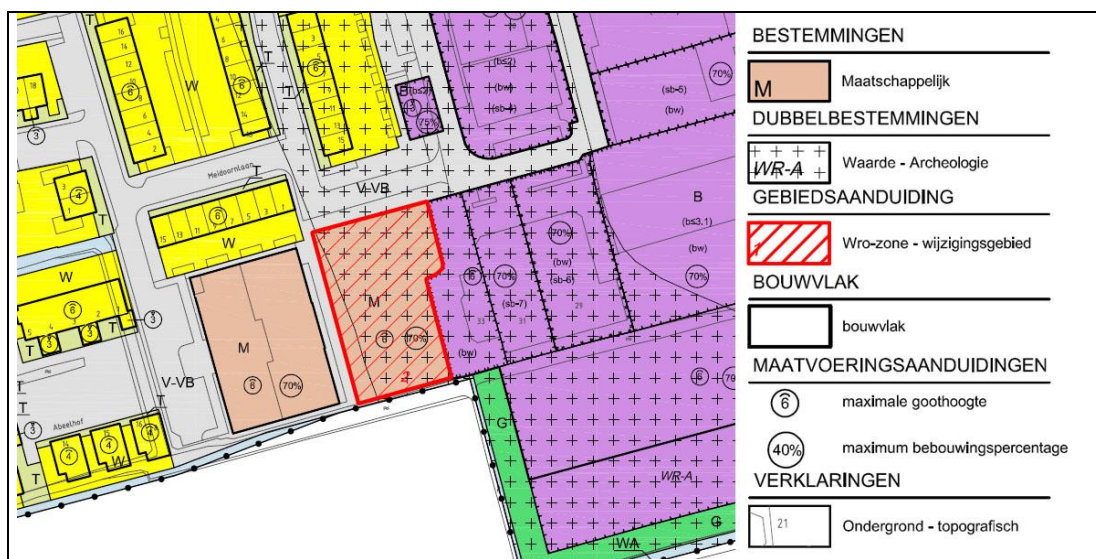
3.2.2. Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Driebruggen

Voor het perceel Esdoornstraat 35 vigeert het bestemmingsplan "Driebruggen", dat op 6 april 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld. Hierin heeft het perceel de bestemming "Maatschappelijk". Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in de bestemming "Bedrijf", waarbij bedrijven tot en met categorie 2 kunnen worden toegestaan. Er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het wijzigingsgebied.

Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Bij bouwwerkzaamheden groter dan 100 m² of dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 5: Fragment bestemmingsplan Driebruggen.



Vastgesteld

Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk

Op 21 november 2018 is het "Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk" door de gemeenteraad vastgesteld. In dit parapluplan zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor parkeren en laden en lossen waarin wordt verwezen naar het op dat moment geldende parkeerbeleid. Er kan ook pas een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend als wordt voldaan aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota.

Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk

Op 29 mei 2019 heeft de gemeenteraad het Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. Door dit bestemmingsplan is een eenduidige regelgeving om de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente te beschermen van kracht geworden. In dit parapluplan heeft het perceel Esdoornstraat 35 geen dubbelbestemming.











3.2.3. Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035

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

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

De ambitie van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om toe te werken naar klimaatneutraliteit in combinatie en samenhang met het behalen van doelstellingen op andere gebieden. Dit zal gedaan worden door technologische en maatschappelijke ontwikkelingen te volgen en daarop te anticiperen. Gedurende de looptijd van dit actieplan zal gekeken worden of en hoe op deze ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Dit zal plaatsvinden door jaarlijks de voortgang te monitoren en tweejaarlijks te evalueren.

Afbeelding 6: Uitsnede routekaart klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035.

										
	Energie	Water	Afval	Transport	Wonen	Maatschappelijk vastgoed	Economie	Voedsel	Leefbaarheid	Recreatie
Focus	1. Energiebesparing 2. Duurzame energie	1. Aanpassing aan veranderend klimaat	1. Recycling 2. Reductie productie afval	1. Reductie autogebruik 2. Elektrische auto's	1. Verduurzamen woningen	1. Verduurzaming maatschappelijk vastgoed	1. Circulaire economie	1. Reductie voedsel- en voedselconsumptie	1. Woontevredenheid bewoners	1. Energiebesparing m.b.t. recreatie
Prioriteit	Stimuleren duurzame energie opwekking	Stimuleren & faciliteren afkoppelen huishoudwater van riolering	Stimuleren verdere afval scheiding	Faciliteren laad- en infrastructuur & OV-netten	Faciliteren advies op maat	Verduurzaming gemeentebuis	Start Klimaatcoördinatie & duurzame bedrijventuinen	Behalen titel 'Fairtrade Gemeente'	Faciliteren toename groen & fiets- en wandelpaden	Promotie recreatie binnen gemeentegrenzen
Actiepunten	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren warmtepompen - Stimuleren lokale warmte-wisseling - Stimuleren energie opslag - Stimuleren energie terugwinning 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren onderhoud particulier tuinteinen & openbare ruimte - Voorlichting waterverbruik - Stimuleren bestaandheid hitte & hoogte naastzij - Meewerken aan terugwinning stoffen uit afvalwater 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren recycling - Stimuleren vermindering afvalproductie - Stimuleren vermindering verpakkingen - Tegengaan zwartafval - Stimuleren verduurzaming afvalinzameling & transport 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren deelschot's - Stimuleren verduurzaming distributie pakketjes - Faciliteren fiets- en fietswegen - Meewerken aan verbetering openbaar vervoer - Meewerken aan LNG - Stimuleren verduurzaming fietsgebied - Verduurzaming eigen wagenpark 	<ul style="list-style-type: none"> - Verduurzaming particuliere woningen - Prestatie afspraken woningcorporaties - Nieuwbouw geïsoleerd - Nieuwbouw nul-op-nul (NOM) 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren verduurzaming sportaccommodaties - Stimuleren verduurzaming scholen - Stimuleren multi-functionaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren bedrijventuinen - Stimuleren verduurzaming agrarische bedrijven - Stimuleren verduurzaming bedrijven - Tegengaan loofstanz & braakliggend terrein - Meewerken aan grond- & reststoffen handel bedrijven 	<ul style="list-style-type: none"> - Promotie lokale productie - Stimuleren eigen productie door bewoners - Tegengaan foodwaste - Stimuleren bewustzijn voedsel- en voedselconsumptie - Stimuleren reduceren vleesconsumptie 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren groene daken - Psychische & fysieke gezondheid stimuleren - Stimuleren fysiotherapeutische arbeidsmarkt - Armoedebestrijding - Participatie stimuleren - Meewerken aan verduurzaming niveau 	<ul style="list-style-type: none"> - Stimuleren elektrische plekken - Stimuleren fietsgebruik - Faciliteren bestaand infrastructuur elektrische fietsen - Stimuleren klimaat neutrale recreatie mogelijkheden - Stimuleren verduurzaming recreatiegelegenheden

Hoe?

<p>Vaststellen eigen beleid</p> <p style="color: green; font-size: small;">Vertaling naar beleid</p>	<p>Actieplan</p> <p style="color: green; font-size: small;">Nadere vormgeving van voorzet invulling thema's door tekken</p>	<p>Borging in eigen organisatie</p> <p style="color: green; font-size: small;">Trekken vormen werkgroep per thema</p>	<p>Gedrag-beïnvloeding</p> <p style="color: green; font-size: small;">Klimaatcampagne om bewustwording te verhogen</p>	<p>Samenwerking andere partijen</p> <p style="color: green; font-size: small;">Klimaatcoöperatie & klimaatschool</p>	<p>Jaarlijkse tussenmetingen</p> <p style="color: green; font-size: small;">Ontwikkeling monitor fysiek domein</p>
---	--	--	---	---	---

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

In dit geval is sprake van een bestaand gebouw dat van een maatschappelijke bestemming naar een bedrijfsbestemming wordt getransformeerd. Doordat het pand als kerkgebouw is gebruikt heeft het al een betere isolatie dan de gemiddelde bedrijfshal. Er is nog geen kandidaat koper bekend. Daarom is ten tijde van de vervaardiging van dit wijzigingsplan nog niet bekend of er aanvullende maatregelen op het duurzaamheidsgebied zullen worden getroffen.

4. Onderzoek

4.1. Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken:

- Kenmerken van het project

Het plangebied heeft een geringe omvang. Er is geen sprake van cumulatie is met andere projecten. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de bedrijfsactiviteiten. In het plangebied was al een kerkgebouw aanwezig. De bestaande infrastructuur wordt gebruikt voor de ontsluiting. Hinder wordt ondervangen door een specifieke regeling in de planregels (in paragraaf 4.10 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij deze ontwikkelingen.
- Plaats van het project

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen wordt in paragraaf 4.8 geconcludeerd dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden van de verderop gelegen Natura 2000-gebieden Broekvelden/ Vettenbroek en Nieuwkoopse

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

Plassen en de Haeck. Indien er bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlakte groter dan de ondergrens van 100 m² en dieper dan 30 centimeter, is archeologisch onderzoek, net als in de huidige situatie, noodzakelijk (zie paragraaf 4.9). Uit cultuurhistorisch oogpunt heeft het plangebied en zijn directe omgeving geen waardevolle kenmerken.

- Kenmerken van het potentiële effect
Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Zoals de in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten aantonen, heeft het wijzigingsplan 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. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

4.2. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het -met het oog op een goede ruimtelijke ordening- in principe noodzakelijk de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied te onderzoeken. Het gebruik voor bedrijfsactiviteiten is een minder gevoelige functie dan een het gebruik als kerkgebouw. Omdat (vooralsnog) geen bodemingrepen plaatsvinden, is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.3. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In dit wijzigingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Derhalve is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.4. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

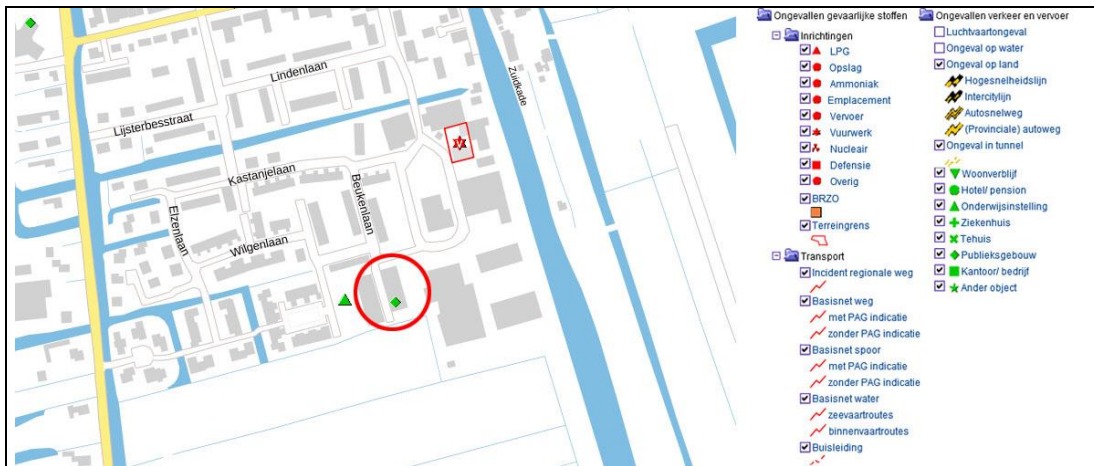
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer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

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege

activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.



In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van de percelen Esdoornstraat 35 Driebruggen geen bedrijfsactiviteiten plaatvinden van inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Er zijn evenmin transportroutes en/of buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de transformatie van kerkgebouw naar bedrijfsgebouw.

4.5. Niet gesprongen explosieven

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

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

4.6. Luchtkwaliteit

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

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

Kerken en bedrijfsgebouwen worden niet genoemd in het NIBM. Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀), zeer fijn stof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. De overige stoffen waaraan getoetst moet worden volgens Wet Luchtkwaliteit voldoen normaliter aan de grenswaarden. De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). Omdat zich in de toekomst bedrijven tot en met milieucategorie 2 in het plangebied mogen vestigen, zijn bedrijfsactiviteiten waarbij dat soort verbranding voorkomt niet aan de orde. Derhalve is een verandering van de verkeersaantrekkende werking bepalend of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met behulp van de NIBM-tool bepaald of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Daarbij is uitgegaan van een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf. Uit de ASVV 2012 blijkt dat de gemiddelde verkeersaantrekkende werking van dergelijke bedrijven 10,0 voertuigbewegingen per 100 m² BVO bedraagt. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.530 m². Op grond van de wijzigingsregels mag hiervan 70% worden bebouwd. Derhalve is er sprake van 1.071 m² BVO. Dat betekent dat er per dag 107 voertuigen (= 214 voertuigbewegingen) naar het bedrijf komen. Als er als worst case situatie vanuit gegaan wordt dat de helft hiervan vrachtverkeer betreft, dan blijkt uit een berekening met de NIBM-tool maart 2020 (zie afbeelding 8) dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op

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

Afbeelding 8: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		214
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,90
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (16,9 microgram per m³) en fijn stof (17,9 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10,8 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7. Waterparagraaf

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl op 8 mei 2020. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang.

De ruimtelijke ontwikkeling maakt het mogelijk om een functiewijziging in bestaande bebouwing toe te staan. Functiewijzigingen hebben geen invloed op water. Om deze reden voldoet het plan

aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² in stedelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui deze extra versnelde afvoer niet verwerken, waardoor wateroverlast binnen of buiten het plangebied kan ontstaan. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. In dit geval is dat niet aan de orde omdat het gehele perceel al bebouwd en verhard is.

Het hemelwater wordt in de huidige en de toekomstige situatie gescheiden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het huidige pand heeft kunststof dakbedekking en hemelwaterafvoeren. Ook bij eventuele toekomstige aanpassingen hiervan is het van belang dat voor afvoer naar oppervlaktewater geen uitlogende materialen (als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk) worden toegepast op plaatsen waar deze materialen in contact komen met het hemelwater.

4.8. Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt echter wel op ongeveer 1.100 meter van het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. Omdat er uitsluitend sprake is van een planologisch gebruik en het gebruik voor een bedrijf van deze omvang in milieucategorie 2 geen grotere impact heeft dat het gebruik als kerkgebouw, is geen onderzoek in verband met dit aspect noodzakelijk. Het gebied maakt geen onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland. Omdat per saldo de verkeersaantrekkende werking afneemt, is evenmin een Aeriusberekening noodzakelijk.

Het plangebied maakt geen deel uit van NatuurNetwerk Nederland (NNN). Ook zijn er geen bijzondere landschapselementen aanwezig in het plangebied.

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is bedoeld om in het wild levende planten- en diersoorten te beschermen als er werkzaamheden plaatsvinden in en rond het leefgebied van een soort. In de Wet Natuurbescherming worden drie beschermingsregimes onderscheiden: Europees beschermde soorten vallen onder beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (wnb-vrl) en beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (wnb-hrl) en nationaal beschermde soorten vallen onder beschermingsregime 'andere soorten' (wnb-andere soorten).

Gelet op de bouwkundige constructie van het huidige gebouw, ligt het niet in de lijn der verwachting er vogelnesten of verblijfplaatsen van vleermuizen in het pand aanwezig zijn. Ook het voorkomen van andere beschermde soorten ligt niet voor de hand.

Vanuit de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling op voorwaarde dat bovenstaande aanbevelingen in acht worden genomen.

Algemene Zorgplicht

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

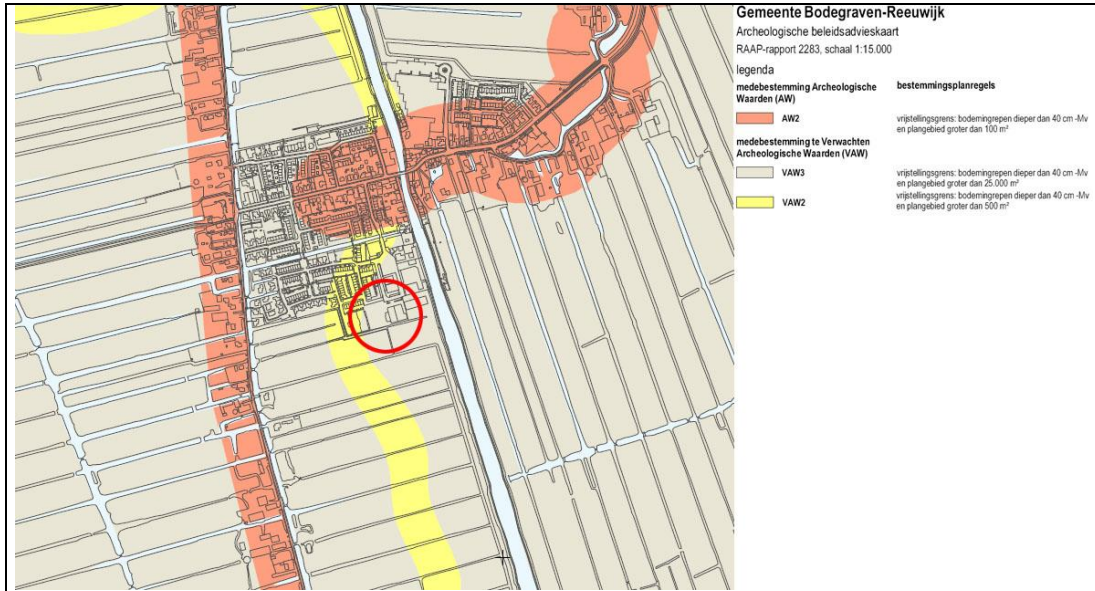
4.9. Archeologie

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

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

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de locatie de aanduiding 'AW3'. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 25.000 m². Het perceel heeft een omvang van ongeveer 1.530 m². Bovendien vinden geen bodemingrepen plaats. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 9: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.10. Bedrijven en milieuzonering

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

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te on-

derscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

Afbeelding 10: Omgevingstype.

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

Omdat het plangebied op de grens van het bedrijventerrein en de woonwijk ligt, is de omgeving te kenschetsen als een gemengd gebied en mag er één afstandsstap worden teruggeschaald. Op grond van de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met categorie 2 toelaatbaar. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter vanaf de grens van de bestemming "Bedrijf" tot aan de gevel van de gevoelige functies, in dit geval de basisschool De Wegwijzer en woningen aan de Meidoornlaan. Aan die richtafstand kan niet worden voldaan, maar dat geldt ook voor het kerkgebouw dat eveneens tot milieucategorie 2 behoort.

Voor bedrijven in milieucategorie 2 is geluid in het algemeen de bepalende hinderfactor. Gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten van bedrijven in milieucategorie 2 treedt die hinder veelal alleen op, indien er in de avond- en nachtperiode wordt gewerkt. In de dagperiode zijn dergelijke bedrijven, omdat het laden- en lossen dan is uitgezonderd van toetsing, goed inpasbaar in een woonomgeving. Op het moment van de vervaardiging van dit wijzigingsplan is het nog niet

duidelijk welk bedrijf zich ter plaatse gaat vestigen. Evenmin is bekend of dat bedrijf gebruik gaat maken van het bestaande kerkgebouw, dat een betere (geluids)isolatie heeft dan een 'standaard' nieuw bedrijfsgebouw. Als gebruik wordt gemaakt van deze bestaande bebouwing, zal de geluidemissie lager zijn dan van een 'standaard' bedrijfsgebouw. Gelet op die variabelen is het op voorhand niet doelmatig om een representatief akoestisch onderzoek uit te voeren, en heeft het de voorkeur om te zijner tijd – wanneer wel een kandidaatbedrijf bekend is – gericht akoestisch onderzoek uit te voeren indien er twijfels zijn of de activiteiten uitvoerbaar zijn binnen de geldende normen van het Activiteitenbesluit.

In de planregels is daarom bepaald dat bedrijven in milieucategorie 2 toelaatbaar zijn voor zover die hun bedrijfsactiviteiten in de dagperiode uitoefenen. Door middel van de afwijkingsbevoegdheid (destijds nog ontheffing) uit artikel 4, lid 4.4.1, sub b uit het bestemmingsplan Driebruggen, die in onderhavig wijzigingsplan is overgenomen, kunnen burgemeester en wethouders ook bedrijfsactiviteiten in de avond- en nachtperiode toelaten. Deze afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren bedrijfs categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het betrokken bedrijf dient in dat kader dan aan te tonen dat het naar aard en invloed op de omgeving inpasbaar is in de omgeving.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er in dat geval geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

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

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

De bestemmingen in het voorliggende wijzigingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit wijzigingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan en bij de "Standaardtekst regels/voorschriften bestemmingsplan" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en zijn gebaseerd op de regeling uit het bestemmingsplan Driebruggen.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Esdoornstraat 35 Driebruggen is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.Esdoornstraat35-WP80) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan en ook het wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-38-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal omgevingsvergunningen om af te wijken van het wijzigingsplan beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor de initiatiefnemers en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

5.4. Regels

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

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

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeenten moet worden.

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de bestemmingen Bedrijf (artikel 3) en Waarde - Archeologie (artikel 4).

Het plangebied heeft de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming is de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bij deze functies behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, dat voor 70% mag worden bebouwd. In de specifieke gebruiksregels is in lid 3.3, sub a bepaald dat bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 uitsluitend in de dagperiode van 07.00 uur tot en met 19.00 uur mogen worden uitgeoefend, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat er ook in de avond- en nachtperiode sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de belendende percelen.

De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Op grond van die dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

Algemene regels

In artikel 5 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De algemene bouwregels staan in artikel 6. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 7 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn seksinrichtingen

uitgesloten. Verder is in de algemene gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot parkeren, die vereist dat bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de Nota Parkeernormen.

De algemene afwijkingsregels (artikel 8) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van maten en de ligging van bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 15% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

Artikel 9 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het wijzigingsplan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. In dit geval wordt geen bouwplan gerealiseerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemers. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de initiatiefnemers zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemers kan verhalen. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de planontwikkelingen op het perceel Esdoornstraat 35.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan het Hoogheemraadschap en de Provincie Zuid-Holland. Indien zij opmerkingen hebben worden deze te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

6.3. Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan met de hierbij behorende stukken heeft van donderdag 3 september tot en met woensdag 14 oktober 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarbij is belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. Tijdens die periode is één mondelinge zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het wijzigingsplan.