

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Bestemmingsplan
**Laageind 13 Driebruggen/
Dammekant 75-77 Bodegraven**
Toelichting, regels en analoge verbeelding

16 december 2020

Kenmerk 1901-32-T01
Projectnummer 1901-32

Inhoudsopgave

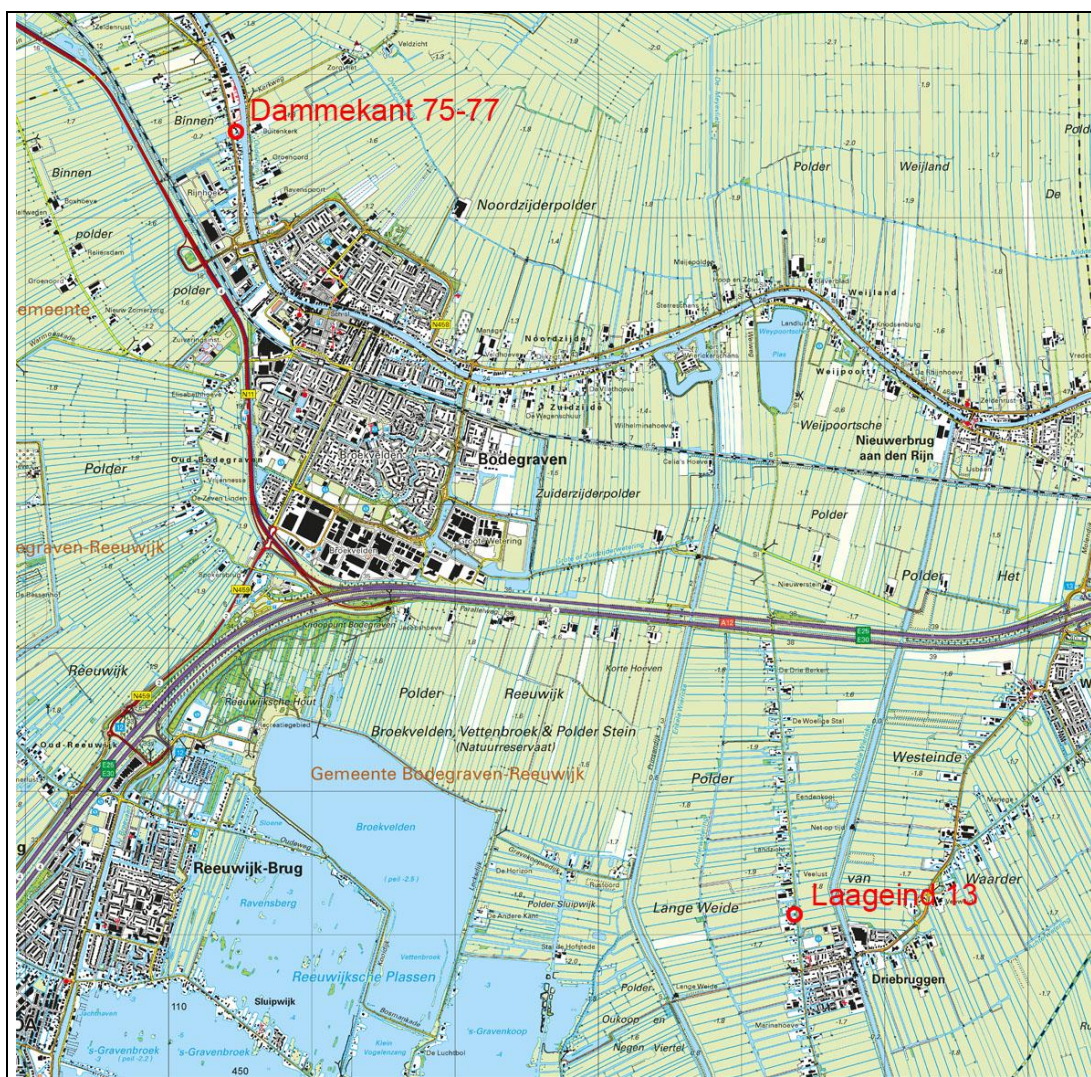
1.	Inleiding	1
2.	Planontwikkeling	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleid	9
3.1.	Algemeen	9
3.2.	Rijksbeleid	9
3.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2.3.	Visie erfgoed en ruimte	11
3.2.4.	Natuurbeleid	11
3.3.	Provinciaal beleid	12
3.3.1.	Omgevingsbeleid	12
3.3.2.	Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1.	Structuurvisie 2013-2020	17
3.4.2.	Vigerende bestemmingsplannen	18
3.4.3.	Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035	20
4.	Onderzoek	23
4.1.	Algemeen	23
4.2.	Milieueffectrapportage	23
4.3.	Bodem	24
4.4.	Geluid	25
4.5.	Externe veiligheid	27
4.6.	Luchtkwaliteit	28
4.7.	Waterparagraaf	28
4.8.	Flora en fauna	30
4.9.	Archeologie	33
4.10.	Bestaande bedrijvigheid	34
5.	Juridische planbeschrijving	37
5.1.	Algemeen	37
5.2.	Bestemmingsplan	37
5.3.	Plansystematiek	37
5.4.	Regels	38
6.	Uitvoerbaarheid	41
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	41

6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.3.	Zienswijzen	41

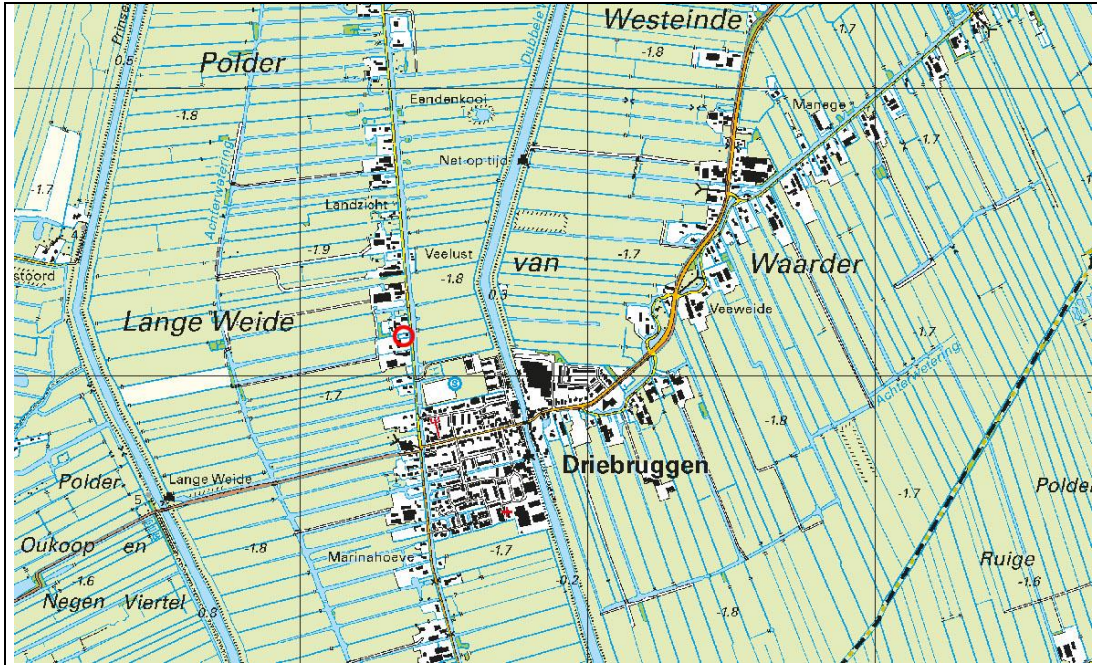
1. Inleiding

Op het perceel Dammekant 75-77 in Bodegraven staat één woning. Het vigerende bestemmingsplan maakt de bouw van een tweede woning mogelijk. Aan het Laageind 13 is op grond van het daar vigerende bestemmingsplan één woning toegestaan. De eigenaren van beide percelen hebben bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk een verzoek ingediend om de bouw mogelijkheden uit te ruilen. De gemeente heeft –onder een aantal voorwaarden- positief op dit verzoek gereageerd. In dit bestemmingsplan wordt die ontwikkeling mogelijk gemaakt.

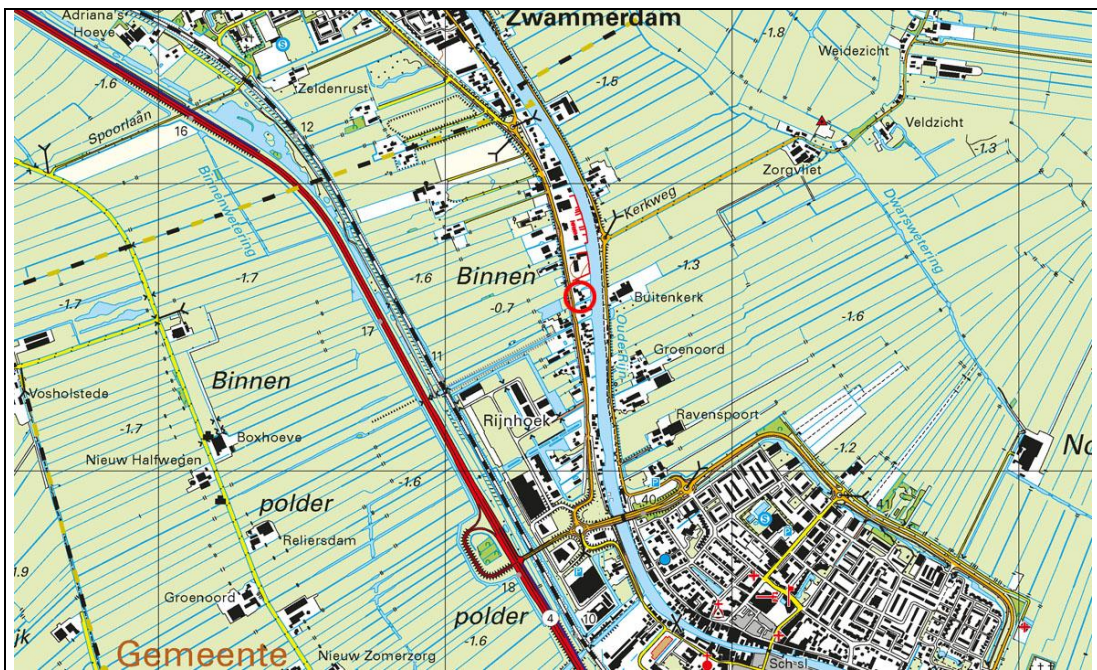
Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Afbeelding 2: Ligging plangebied Laageind 13.



Afbeelding 3: Ligging plangebied Dammekant 75-77.



2. Planontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

Laageind

Het Laageind maakt onderdeel uit van een historisch gegroeid lint vanuit Driebruggen in noordelijke richting dat tussen de Enkele en de Dubbele Wiericke ligt. Het Laageind is een smalle weg, waarlangs zich oorspronkelijk voornamelijk boerderijen stonden gebouwd. In de afgelopen eeuw is het lint verder verdicht met kleinschalige burgerwoningen. Ook komt het voor dat boerderijen hun agrarische bestemming hebben verloren en een woonfunctie hebben gekregen. De westzijde van het lint is dichter bebouwd dan de oostzijde. Tussen de bebouwing door is het daarachter gelegen veenweidelandschap nog goed af te lezen. Kenmerkend aan dit landschap zijn de lengtesloten en de daarbij behorende opstreckende verkaveling. Ondanks de verdichting heeft het lint in de loop der jaren haar open karakter behouden. Doordat de woningen vaak niet recht tegenover elkaar staan, maar enigszins verspringen, is vanuit de meeste woningen een vrij zicht op het landschap mogelijk.

Het profiel van het Laageind en ook van het Hoogeind is karakteristiek voor deze omgeving en vormt een mooi groen lint door het landschap. Het lint is een smalle weg met aan weerszijden watergangen. Het dwarsprofiel bestaat verder uit een vrij smalle strook geasfalteerde verharding, met in de taluds een enkele knotwilg of andere boom.

Het deel van het Laageind rondom nummer 13 bestaat uit een clustering van bebouwing die bestaat uit (voormalige) agrarische bedrijven en een woning georiënteerd naar het lint. De boerderijen worden omgeven door tuinen, boomgaarden en opgaand groen. Ook hier voegt de bebouwing zich naar de landschappelijke verkavelingsstructuur.

Het perceel Laageind 13 van 520 m² wordt met uitzondering van de wegzijde omgeven door water. Op het perceel staat een kleine witgepleisterde woning uit 1917 (bron: BAG-viewer). De woning heeft een dwarskap en staat met de smalle kant naar de weg. De woning is in bouwtechnisch opzicht verouderd. Op het perceel Laageind 11a aan de zuidkant, dat Laageind 13 gedeeltelijk omsluit, is een hoveniersbedrijf gesitueerd en wordt een gedeelte van het kantoor wordt momenteel verhuurd aan een rentmeester. Het terreindeel achter het kantoor is voor het overgrote deel verhard en wordt gebruikt voor de opslag van materieel en materiaal van het hoveniersbedrijf. Dit terrein gedeelte wordt aan het zicht onttrokken door een houtsingel. Het hoveniersbedrijf wordt door een inrit langs de zuidkant van het perceel ontsloten. Zowel de Laageind 13 als 11a zijn niet benoemd in de beleidsnota Cultuurhistorie en daarmee niet behoudenswaardig.

Aan de noordzijde aan het Laageind 15 was een agrarisch bedrijf gevestigd. Door middel van een wijzigingsplan is de bestemming van dit perceel gewijzigd in een woonbestemming, waarbij tevens dagopvang voor personen is toegestaan, die niet in staat zijn alleen te zijn.

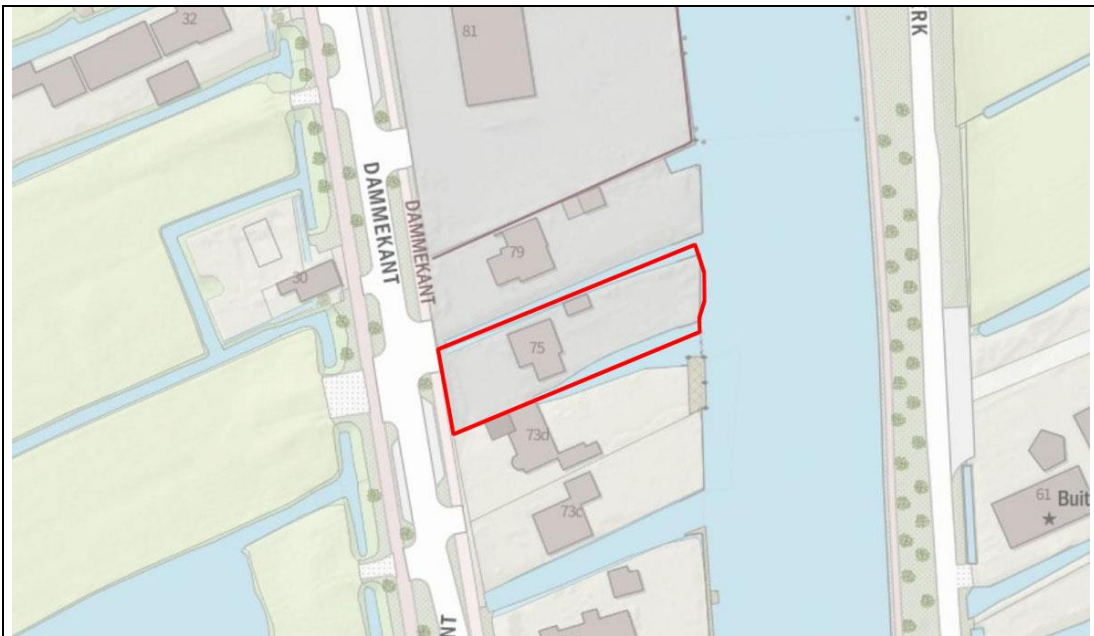
Afbeelding 4: Bestaande situatie Laageind 13.



Dammekant 75/77

Op de percelen Dammekant 75/77 in Bodegraven stonden 2 woonhuizen. Deze woonhuizen zijn gesloopt en daarna is één woning teruggebouwd. Het bestemmingsplan laat nog steeds de bouw van een tweede woning toe.

Afbeelding 5: Bestaande situatie Dammekant 75-77.



Op de perceelsgrens met Laageind 11a is een parkeerplaats aanwezig die gebruikt wordt door personeel en bezoekers van het hoveniersbedrijf, van het kantoor.

2.2. Toekomstige situatie

De eigenaar van het perceel Dammekant 75/77 heeft besloten om één woning op beide percelen te bouwen. Deze woning is in 2015 gerealiseerd. Vervolgens heeft hij bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk het verzoek ingediend om het andere woonrecht te verplaatsen. Daarvoor zijn verschillende locaties in beeld geweest. Uiteindelijk heeft hij samen met de eigenaar van Laageind 13 het verzoek ingediend om het woonrecht naar dit perceel te verplaatsen. Op dit verzoek is –onder een aantal voorwaarden- een positieve reactie gegeven.

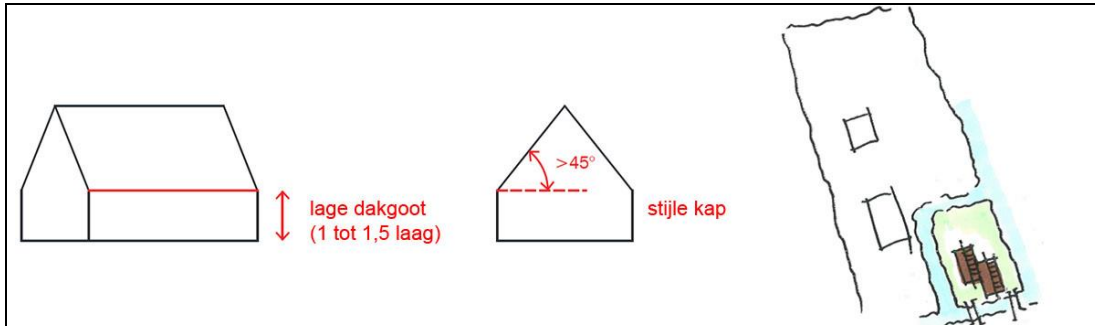
Afbeelding 6: Aanwezige hoofdstructuur Laageind.



De aanwezige hoofdstructuur zoals beschreven onder het kopje 'Lint Laageind en Hoogeind' vormt als het ware de kapstok waaraan nieuwe ontwikkelingen aan opgehangen kunnen worden. In dit geval is dat de aanwezige opstreckende verkaveling afgebakend met de poldersloten aan weerszijde van de weg doorlopend. Hierdoor ontstaat een vlak waarbinnen een ontwikkeling rekening houdend met de streekeigen kwaliteiten ontwikkeld kan worden. Doel is hierbij om ruimtelijke kwaliteit van het lint te verbeteren. Deze kwaliteitsverbetering moet de aanwezige

structuren en eigenschappen verbeteren en versterken, waardoor er een samenhangend beeld ontstaat. Met kleinschalige bebouwing en gebiedseigen elementen als water en boomgaarden ontstaat wederom een hoogwaardig en streekeigen geheel.

Afbeelding 7: Uitgangspunten.



Voor het toestaan van de twee-onder-een kapwoning op het perceel Laageind 13 zijn daartoe door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de volgende randvoorwaarden geformuleerd. Deze randvoorwaarden zijn later verder uitgewerkt.

Positionering en maatvoering bebouwing

De twee-onder-een kapwoning ongeveer middenvoor op de kavel plaatsen, evenwijdig aan de kavelgrenzen, waarbij rekening moet worden gehouden met de volgende voorwaarden:

- bouwvolume: De twee woningen vormen tezamen één architectonisch geheel met een samengesteld volume:
 - één van de twee voorgevels is gericht op het lint;
 - de woning heeft een samengestelde kap waarbij het deel in lengterichting van het landschap dominant is.
- groene oevers: Zowel de vrijstaande woning als erfbebouwing op ten minste 3 meter uit de poldersloten situeren;
- situering bebouwing:
 - De voorgevelrooilijn van de eerste woning minimaal 8 meter vanaf de westelijke zijkant van de openbare weg. De voorgevelrooilijn van de tweede woning minimaal 11 meter vanaf de zijkant van de openbare weg;
 - gebouwen (woningen als ook de erfbebouwing) staan op ten minste 3 meter uit de poldersloten;
- hoogtes en inhoud: De maximale maatvoering van de woning is als volgt: goot op maximaal 3 meter, bouwhoogte op maximaal 8 meter met een kap van ten minste 45 graden. De inhoudsmaat is 650 m³.

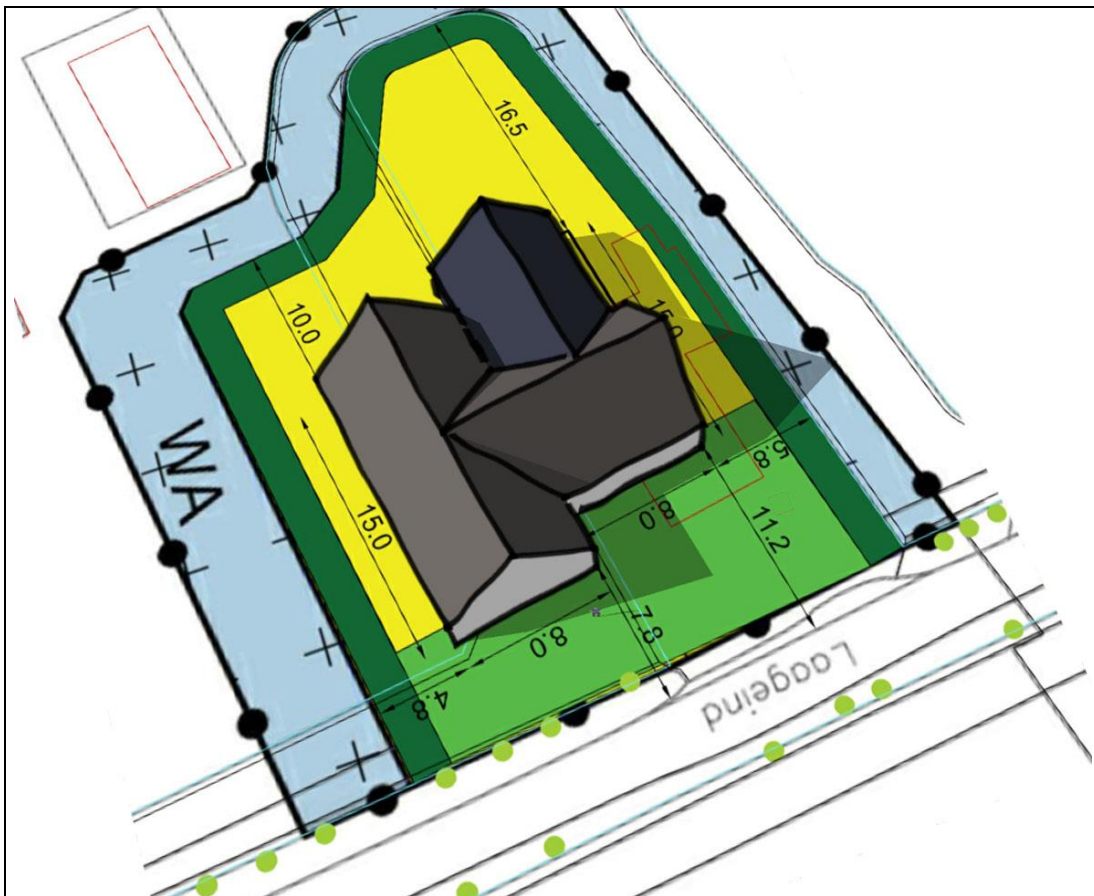
Ontsluiting

- ontsluiting: Ontsluiting van beide percelen door middel van twee bruggen. Mondeling overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk naar aanleiding van deze

randvoorwaarden heeft geresulteerd in de afspraak dat ook de huidige ontsluiting mag worden gehandhaafd;

- parkeren: Parkeren voor de voorgevel is niet toegestaan;
- vormgeving: De brug (maximaal 3 meter breed) over het water kleinschalig vormgeven: een eenvoudig brugdek, met minimale detailleringen.

Afbeelding 8: Indicatieve verkavelingsopzet.



Erf-inrichting

- parkeren: Het parkeren achter de bebouwing situeren en uit het zicht plaatsen;
- versterken waterstructuren: een nieuwe waterstructuur graven waardoor het perceel wordt opgenomen in het landschap;
- oevers: De erven worden voorzien van natuurvriendelijke oevers met onderwaterbeschoeiing aan de zijkanten en achterzijden;
- landschappelijke inpassing: De inrichting van het erf bestaat uit eenvoudige materialen met streekeigen beplanting (opgaand groen en hagen/heggen).

Architectuur:

- architectuur: Architectuur: De architectuur is in een archetypische eigentijdse agrarische stijl;
- kleur- en materiaalgebruik: Het perceel ligt in het lint en heeft een bijzonder welstands niveau. De criteria die in de welstandsnota zijn opgenomen voor linten zijn hier van toepassing. Om de nieuwbouwwoning zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de omliggende landschappelijke architectuur, wordt het volgende materiaalgebruik voorgesteld: gevels (baksteen: bruin tot donker bruin), donkere keramische dakpannen en houten kozijnen.

Van bovenstaande voorwaarden kan worden afgeweken als op een andere wijze een goede landschappelijke inpassing wordt bereikt. Dit mede ter beoordeling van de stedenbouwkundige van de gemeente en de dorpsbouwmeester of andersoortige kwaliteitscommissie.

Om beide woningen mogelijk te maken zal de sloot aan de zuidzijde van het perceel worden verplaatst. Het perceel wordt hierdoor breder. Aan de wegzijde zou de wegsloot kunnen worden hersteld. In dat geval worden beide woningen door middel van een brug bereikbaar. Voor het overige zullen de randvoorwaarden die de gemeente heeft geformuleerd als uitgangspunt bij de nadere uitwerking van het bouwplan worden gebruikt.

De parkeerbehoefte is berekend en getoetst aan de vastgestelde Nota Parkeernota (10 mei 2016). Het plangebied behoort tot het buitengebied. Op basis van de gemiddelde CROW-normen die voor 'buitengebied – weinig stedelijk' geldt voor twee-aaneengebouwde woningen een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is er bij beide woningen voldoende ruimte beschikbaar om parkeervoorzieningen aan te leggen en te voldoen aan de parkeernorm.

3. Beleid

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van het relevante beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Uit beleidsmatig oogpunt is het schrappen van de bouwmogelijkheid aan de Dammekant niet relevant. Met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie, hebben de samenvattingen van het beleid daarom uitsluitend betrekking op de mogelijkheid om aan het Laageind een extra woning te bouwen.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provin-

cies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het plangebied ligt in het Hollands-Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart. Dit gebied kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

Het toevoegen van één woning op een bestaand woonperceel aan het Laageind, is uiteraard niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In dit geval wordt een bouwmogelijkheid uitgeruild tussen twee percelen. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal niet toe, maar is er sprake van vervangende nieuwbouw. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het NatuurNetwerk Nederland (NNN, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Zoals het Barro aangeeft ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van het NNN bij de provincies. De gronden die onderdeel uitmaken van het NNN dienen een passende bestemming te krijgen zodat deze niet in strijd zijn met het rijksbelang. Het plangebied en de directe omgeving daarvan maken echter geen onderdeel uit van het NNN.

Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. De planontwikkeling aan het Laageind 13 is daarmee in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2.3. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Er vinden geen bodemingrepen plaats. In paragraaf 4.9 op dit aspect ingegaan. De bestaande woning aan het Laageind 13 is niet benoemd in de beleidsnota Cultuurhistorie en daarmee niet behoudenswaardig. In hoofdstuk 2 is een omschrijving gegeven van het landschap en de omgeving. Daarin is verantwoord hoe een tweede woning in deze karakteristieke bebouwingsstructuur zal worden ingepast, waarbij het verkavelingspatroon waarin bebouwde delen en open delen elkaar afwisselen, blijft gehandhaafd. De functiewijziging heeft zodoende geen invloed op de van oudsher aanwezig ruimtelijke structuur met lintbebouwing.

3.2.4. Natuurbeleid

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. 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' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsbeleid

Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie omvat kaartbeelden en een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie. Voor de toekomst wil de provincie met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De Omgevingsvisie bevat hiervoor een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving zijn (bestaande beleid) integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Voor de onderhavige ontwikkeling is de beleidskeuze "Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied" niet van belang omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

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

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

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.

- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Ten behoeve van die inpassing is het Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke (zie paragraaf 3.3.2) geraadpleegd. De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader. Voor de instandhouding van het de karakteristieken van een lint is de korrelstructuur van het lint van wezenlijk belang. Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

De onderhavige ontwikkeling tast het lint niet aan. Doordat het perceel wordt omgeven door Laageind 11a is er geen doorzicht naar achteren en hangt het perceel als het ware afgebakend aan het lint. Doordat beide woningen door middel van bijgebouwen worden geschakeld, ontstaat een korrel die bij dit gedeelte van het dichtbebouwde lint past. Het karakter van het lint wordt hierdoor niet aangetast.

Het plangebied ligt in het Kroonjuweel Oude Hollandse Waterlinie en Wierickerschans. Kroonjuwelen op het gebied van erfgoed zijn iconen van de Hollandse ruimte en identiteit. Het provinciaal belang betreft behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van dit erfgoed. Dit doet de provincie mede vanuit een wettelijk taak op grond van de Omgevingswet. Dit belang overstijgt dat van individuele gemeenten en regio's. De provincie draagt zorg voor het behouden en/of verbeteren van de waarden van de kroonjuwelen cultureel erfgoed in Zuid-Holland. De provincie regelt dit door: Kaders te stellen via de omgevingsverordening ten behoeve van (historisch landschappelijke) kroonjuwelen erfgoed, als specifieke beschermingscategorie voor ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn regels opgenomen over onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang. In de verordening zijn voor voorliggend plan met name artikel 6.9 en 6.10 van belang.

Artikel 6.9 heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

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

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

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

In dit geval is sprake van inpassing van een extra woning in het lint aan het Laageind. Het plangebied ligt echter wel in een gebied met topkwaliteit omdat het is gesitueerd in het Kroonjuweel Oude Hollandse Waterlinie en Wierickerschans.

Het gebied tussen de Wierickes is aangewezen als kroonjuweel cultureel erfgoed. Cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles in Zuid-Holland. Ter hoogte van de Wierickerschans is de Oude Hollands Waterlinie nog goed herkenbaar als ruimtelijke eenheid. Karakteristiek zijn de waterlopen van de Enkele en Dubbele Wiericke en hun kades, als prominente noord-zuid lopende lijnen in het landschap met daartussen de 17e eeuwse inundatiezone. De historische gelaagdheid is groot: de verkaveling is middeleeuws, de vaarten zijn gegraven in de veertiende eeuw en de verdedigingswerken van weer later datum.

Het beleid is er daarom op gericht de herkenbaarheid en samenhang tussen alle onderdelen binnen de Oude Hollandse Waterlinie (boezemvaarten met kades, bebouwingslint Langeweide, verkavelingspatroon, Fort Wierickerschans, Oukoopse wipmolen) te behouden en te versterken en om de inundatiezone tussen de beide Wierickes open te houden.

De kroonjuwelen zijn zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, op grond van de Omgevingsverordening Zuid-Holland voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1), waartoe ook de cultuurhistorische kroonjuwelen worden gerekend hebben landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat. Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn op grond van artikel 2.2.1 van de verordening in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden. De onderhavige bouwmogelijkheid heeft geen invloed op die specifieke waarden en is derhalve mogelijk binnen de uitgangspunten van de verordening met betrekking tot het behoud van dit kroonjuweel.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.2.1 is al aangetoond dat op grond van de jurisprudentie de bouw van één extra woning niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en dat de ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing is.

3.3.2. Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

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

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

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

Het Laageind is aangewezen als bebouwingslint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Linten blijven linten als onder-

scheidende bebouingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Het lint van het Laageind wordt in het Gebiedsprofiel gekarakteriseerd als polderlint. Bij de polderlinten is er een onderscheid te maken tussen het lint van de droogmakerijen en de linten van de veenpolders. Binnen de linten van de veenpolders bestaat, afhankelijk van de ondergrond en de landschappelijke context, een grote variatie in de ruimtelijke opbouw, daarom zijn deze verder onderverdeeld. Het Laageind is een lint in een veenpolder.

De polderlinten zijn ontstaan als ontginningsbasis van de veenweide. Het lint ligt aan een smalle weg met aan weerszijden watergangen: meestal een bredere weterring aan een kant en aan de andere kant een smalle sloot. De overwegend asymmetrische bebouwing, met aan een kant bijna continu bebouwing (in dit geval de zijde van Laageind 13) en aan de andere kant losse bebouwing, is ontstaan door de verschillende ontginningsfasen. De meeste polderlinten zijn 'lang en recht'.

Het is van belang om de ruimtelijke structuur van langgerekte kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek herkenbaar te houden. Daarbij dient te worden vastgehouden aan de, afhankelijk van het lint, verspreide tot half open bebouwingsstructuur en de symmetrie of asymmetrie van het lint. Onbebouwde kavels tussen de bebouwing dienen te worden gekoesterd. en de bescheiden maat en schaal van de, veelal agrarische, bebouwing aan het lint te worden doorgezet. Bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen: bebouwing middenvoor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen. De landschappelijke inpassing van het (agrarisch) bedrijf door streekeigen erfbeplanting aan de voorkant en afhankelijk van de situatie ook aan de zij- en achterkanten. De karakteristiek van knotbomen langs de wegen dient in stand gehouden te worden.

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

De onderhavige ontwikkeling tast het lint niet aan. Ook na de bouw van de extra woning behoudt het lint zijn lineaire karakter. Doordat het perceel al in de huidige situatie omsloten wordt door de bedrijfsbebouwing en de kavelgrensbeplanting op het perceel Laageind 11a, is er geen sprake van doorzicht naar het achterliggende polderlandschap. Door de schakeling van twee hoofdvolumes, past de bebouwing in de korrel van het lint van het Laageind. Het lint behoudt hierdoor zijn eigen gezicht.

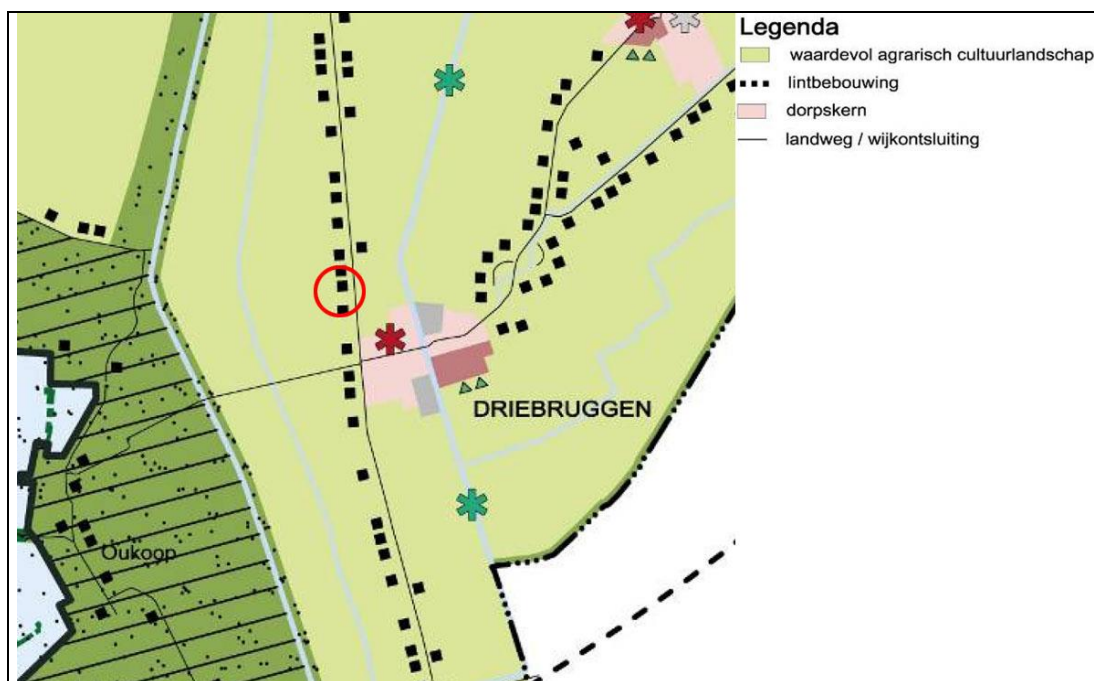
Deze (stedenbouwkundige) uitgangspunten zijn voor de herinvulling Laageind 13 gebruikt. De nieuwe invulling past daarmee binnen het Gebiedsprofiel.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. 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. In de structuurvisie ligt de focus naast het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

Afbeelding 9: 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 is getracht het DNA van het Reeuwijkse Land vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk raamwerk.

Het veenweide- en droogmakerijenlandschap is kenmerkend voor het landelijk gebied van het Reeuwijkse Land. Inzet van de gemeente is het behoud van de landbouw- en sierteeltsector. In

het verlengde daarvan zijn de inspanningen van de gemeente gericht op het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijk gebied, het cultuurhistorisch waardevolle veenweidelandschap, het laag gelegen droogmakerijenlandschap en de identiteit van de aanwezige bebouwingslinten. Dat kan alleen als de grondgebonden veehouderij en sierteelt de overheersende grondgebruikers blijven, eventueel in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie. Daarnaast blijft de gemeente talrijke monumenten beschermen en wordt gestreefd naar een goede bestemming van boerderijen, molens en andere waardevolle panden.

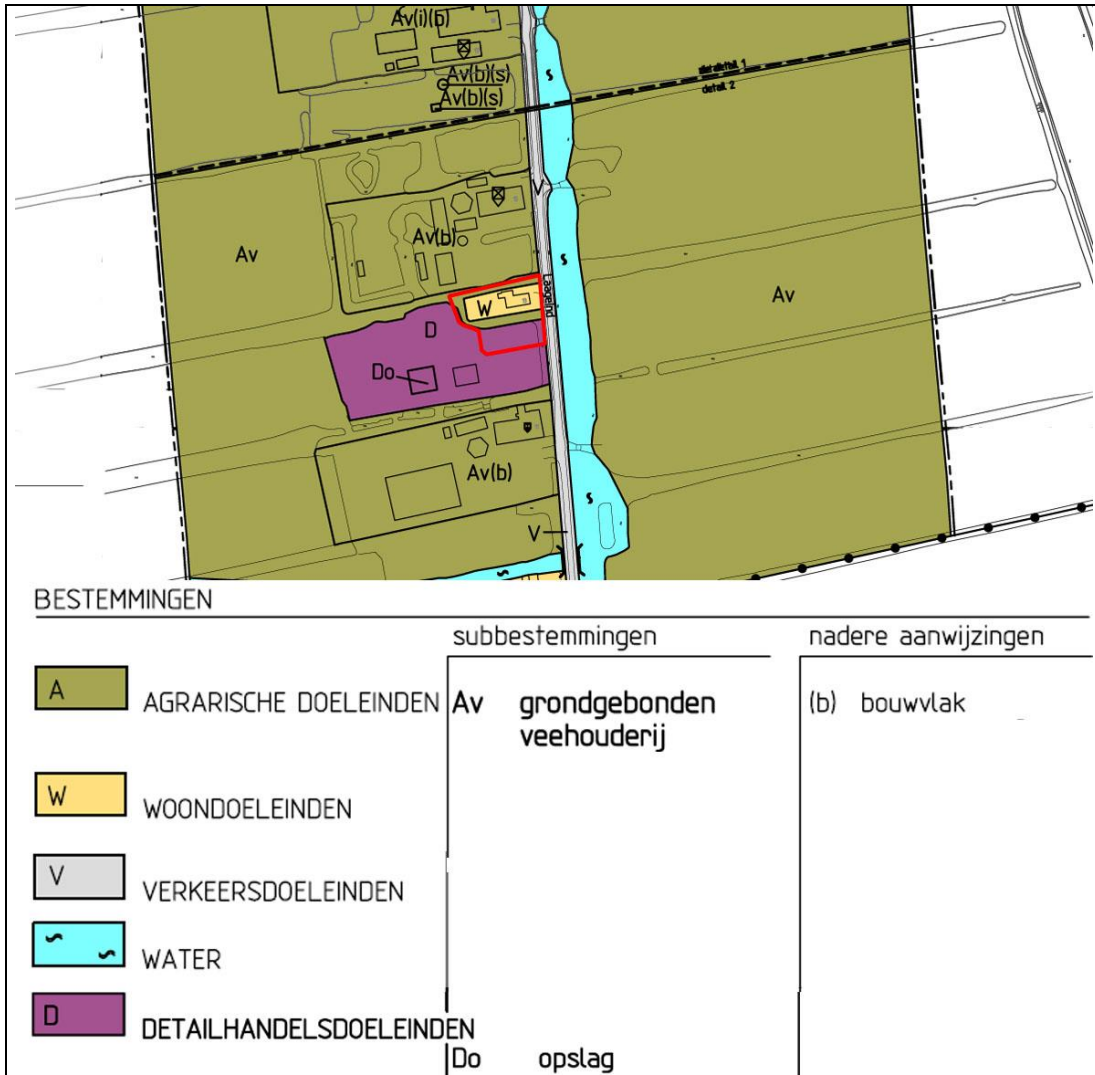
Driebruggen wordt in de structuurvisie getypeerd als dorpskern ten westen van de brug over de Dubbele Wiericke met agrarische lintbebouwing in de polder Lange Weide en Ruige Weide. De planlocatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing. Het verder dicht zetten van de open ruimtes in de bebouwingslinten is niet gewenst omdat dit ten koste gaat van de ruimtelijke relatie tussen het lint en het daar achtergelegen landschap. Nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen moeten passen in de huidige karakteristiek van het veenweidelandschap dat wordt bepaald door het kleinschalige beeld en diverse karakter van deze linten, zonder dat bij een verdere verdichting de kwaliteit van de linten verloren gaat. In de structuurvisie is opgenomen dat nieuwe bebouwing moet passen in de huidige karakteristiek van het veenweidelandschap.

3.4.2. Vigerende bestemmingsplannen

Laageind 13

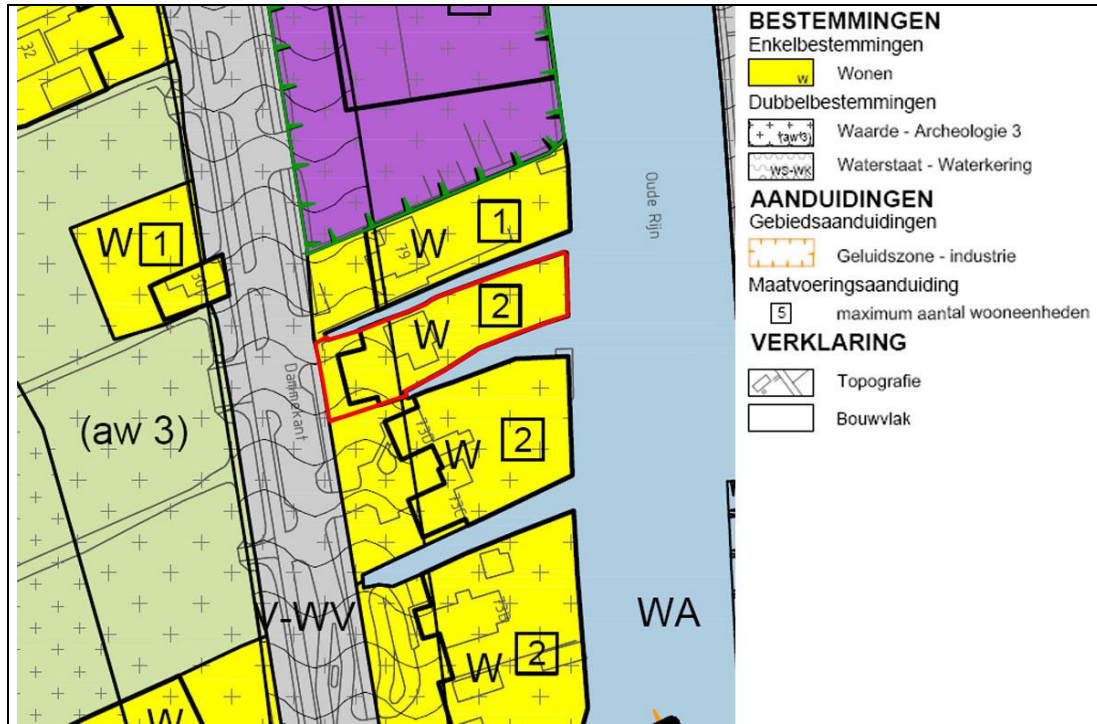
Voor het plangebied aan het Laageind 13 is het Bestemmingsplan "Lange Ruige Weide" van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk op 2 oktober 2006 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd op 17 april 2007. Het plangebied is grotendeels bestemd voor "Woondoeleinden". Ter plaatse is één woning toegestaan. De sloten aan weerszijden hebben de bestemming "Agrarische doeleinden". Ook een strook grond met de bestemming "Detailhandelsdoeleinden" behoort tot het plangebied.

Afbeelding 10: Fragment bestemmingsplan Lange Ruige Weide.

*Dammekant 75/77*

Voor het plangebied aan het Dammekant 75/77 is het Bestemmingsplan "Buitengebied Noord" van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk op 22 november 2017. Het plangebied is bestemd voor "Wonen". Ter plaatse is door middel van een aanduiding aangegeven dat maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Het gehele perceel heeft verder de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" en langs de wegzijde de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Verder geldt voor het gehele perceel de aanduiding 'Geluidszone - industrie'.

Afbeelding 11: Fragment bestemmingsplan Buitengebied Noord.



Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk

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

3.4.3. 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 12: 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 auto's gebruik 2. Elektrische auto's	1. Verduurzamen woningen	1. Verduurzaming maatschappelijk vastgoed	1. Circulaire economie	1. Reductie voedsel- en consumptie	1. Woontevredenheid bewoners	1. Energiebesparing m.b.t. recreatie
Prioriteit	Stimuleren duurzame energie opwekking	Stimuleren & faciliteren afkoppelen huishoudwater van riolering	Stimuleren verdere afval scheiding	Faciliteren laad-structuur & OV-netten	Faciliteren advies op maat	Verduurzaming gemeentebuis	Start Klimaatstroom & duurzame bedrijventuurs	Behalen titel 'Fairtrade Gemeente'	Faciliteren toetsamen groen & fiets- en wandelpaden	Promotie recreatie binnen gemeentegrenzen
Aanpak	- Stimuleren warmtepompen - Stimuleren lokale warmte-wisseling - Stimuleren energie opslag - Stimuleren energie terugwinning	- Stimuleren ontharding particulier tarmacien & openbare ruimte - Voorlichting waterverbruik - Stimuleren bestaandheid hitte & hergebruik - Meewerken aan terugwinning stoffen uit afvalwater	- Stimuleren recycling - Stimuleren vermindering afvalproductie - Stimuleren vermindering verpakkingen - Toegang naar afval - Stimuleren verduurzaming afvalinzameling & transport	- Stimuleren delecta's - Stimuleren verduurzaming distributie pakketjes - Faciliteren fiets-snelwegen - Meewerken aan verbetering openbaar vervoer - Meewerken aan LNG - Stimuleren verduurzaming rijgedrag - Verduurzaming eigen wagenpark	- Verduurzaming particuliere woningen - Prestatie afspraken woningcorporaties - Nieuwbouw geïsoleerd - Nieuwbouw nul-op-maat (NOM)	- Stimuleren verduurzaming sportaccommodaties - Stimuleren verduurzaming scholen - Stimuleren multi-functionaliteit	- Stimuleren bedrijventuurs - Stimuleren verduurzaming agrarische bedrijven - Stimuleren verduurzaming bedrijven - Toegang naar hoogstand & bruisgebied binnen - Meewerken aan grond- & reststoffen handel bedrijven	- Promotie lokale productie - Stimuleren eigen productie door boeren - Toegang naar voedsel - Stimuleren bewustzijn voedsel- en consumptie - Stimuleren reduceren voedselconsumptie	- Stimuleren groene daken - Psychische & fysieke gezondheid stimuleren - Stimuleren fysieke arbeidsomgeving - Armoedebestrijding - Participatie stimuleren - Meewerken aan verduurzaming woonw	- Stimuleren elektrische fietsen - Stimuleren & faciliteren bestaandheid elektrische fietsen - Stimuleren klimaatneutrale recreatie mogelijkheden - Stimuleren verduurzaming recreatiegelegenheden

Hoe?

Vaststellen eigen beleid	Actieplan	Borging in eigen organisatie	Gedragsbeïnvloeding	Samenwerking andere partijen	Jaarlijkse tussenmetingen
Vertaling naar beleid	Nadere vormgeving van voorzet invulling thema's door tekken	Trekken vormen werkgroep per thema	Klimaatcampagne om bewustwording te verhogen	Klimaatcoöperatie & klimaatschool	Ontwikkeling monitor fysiek domein

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 ver-

duurzaming voor een ieder bereikbaar maken en iedereen ervan bewust maken dat zij er een aandeel in hebben. De gemeente zal naar gelang de situatie verschillende rollen vervullen. Aan de ene kant zal zij een kaderstellende rol hebben door te faciliteren en beleid vast te stellen. Daarnaast kan zij een initiatiefnemer zijn door opdrachten te verlenen, projecten uit te voeren en een goed voorbeeld te geven. De derde rol is het aanjagen van verduurzaming door te informeren en als samenwerkingspartner.

Er wordt gebouwd met een EPC van 0,3, dat 25% strenger is dan het Bouwbesluit, conform de motie van de raad. De nieuwe woning krijgt geen aansluiting op het openbare aardgasnetwerk. In plaats daarvan krijgt de woning andere voorzieningen. Op deze wijze levert het plan een bijdrage aan de ambitie van de routekaart en het actieplan. In het kader van de uitvoering zal verder onderzocht worden welke andere duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden toegepast. Daarbij wordt gedacht aan zonnepanelen, raampartijen op het zuiden en een duurzaam casco met een extra goede isolatiewaarde.

4. Onderzoek

4.1. Algemeen

Ten behoeve van een bestemmingsplan is op diverse andere gebieden (milieu)onderzoek noodzakelijk indien er nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Ten behoeve van het schrappen van de bouwmogelijkheid aan de Dammekant is derhalve geen onderzoek noodzakelijk. Voor zover relevant hebben de uitgevoerde onderzoeken uitsluitend betrekking op de mogelijkheid om aan het Laageind een extra woning te bouwen.

4.2. Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken:

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

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

- 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 één extra woning. De bestaande infrastructuur wordt gebruikt voor de ontsluiting van die woning. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van verderop gelegen milieubelastende activiteiten (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 het ecologisch onderzoek (zie paragraaf 4.8) geconcludeerd dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden eigen de verderop gelegen Natura 2000-gebieden Broekvelden/Vettenbroek en Nieuwkoopse Plassen en de Haeck. Het plangebied is evenmin van cultureel of archeologisch belang (zie paragrafen 2.2 en 4.9).
- Kenmerken van het potentiële effect
Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

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

4.3. 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. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd.

Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het zogenaamde NEN 5740-pakket conform de richtlijn AS3000. Wat eventuele bodemverontreiniging betreft is het terrein als onverdacht beschouwd, met als opmerking dat er in het verleden een brandstoftank is gebruikt voor verwarming van de woning.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem van het perceel uit geroerde en humeuze klei bestaat, overgaand in veen op gemiddeld 1,0 m-mv. In twee van de acht boringen is steenachtig puin in de bovengrond aangetroffen, tot maximaal 0,5 m-mv. Het gehalte daarvan is als licht beoor-

³ Linge Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Laageind 13 Driebruggen, 12-2188, Capelle aan den IJssel, 21 november 2012

deeld. In een aanbouw aan de achterzijde van de woning staat een bovengrondse brandstoftank met stookinstallatie. Grond en grondwater van deze locatie zijn als verdacht beschouwd voor olie.

De kleiige en humeuze bovengrond van het terrein is algemeen licht verontreinigd met enkele metalen en PAK. In de ondergrond is alleen molybdeen licht verhoogd. De verontreiniging in boven- en ondergrond wordt toegeschreven aan verhoogde achtergrondwaarden, niet specifiek voor het perceel zelf. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Ook dit metaal wordt beschouwd als een (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde, die voor grote delen van Nederland geldt.

In de bovengrond direct ten noorden van de brandstoftank is zintuiglijk een lichte oliereactie waargenomen. Deze grond blijkt van 0,0 tot 0,5 m-mv licht verontreinigd te zijn met 880 mg/kg ds, bij een tussenwaarde van 5.700 mg/kg ds. De tweede halve meter van de grond is zintuiglijk schoon. On het onderzoek wordt geconcludeerd dat olie in de bovengrond wel verhoogd is, maar dat van een daadwerkelijk geval van verontreiniging geen sprake is. Dat wordt bevestigd door het ontbreken van olie of vluchtige aromaten in het grondwater.

Conclusie

De algemene kwaliteit van de grond en het grondwater van het terrein zijn geen belemmering voor een eigendomstransactie van het perceel.

4.4. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Aangezien voor het Laageind een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur geldt, is op grond van de Wgh akoestisch onderzoek noodzakelijk. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied en hebben een geluidzone van 250 meter. De nieuwe woning ligt in de geluidzone van het Laageind. Voor de nieuwbouw woningen mag de geluidsbelasting van de gevel vanwege de weg, ten hoogste 48 dB bedragen (artikel 82, lid 1 Wgh).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is $L_{den}=53$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Voor de nieuwe woning die het dichtst bij het Laageind is geprojecteerd, is met behulp van de rekentool van Infomil akoestisch onderzoek voor het Laageind met standaardrekenmethode I uitgevoerd. De verkeersgegevens zijn daarvoor verkregen van de ODMH en ontleend aan het Regionale Verkeers- en milieumodel Midden-Holland (RVMH versie 3.1). Daaruit blijkt dat in 2030 de verkeersintensiteit 536 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Voor het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de verkeersverdeling uit die verkeersgegevens. Het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB).

Uit een berekening met standaardrekenmethode I blijkt dat de geluidsbelasting op de naar de weg gekeerde gevel van de voorste woning 53,9 dB exclusief en 48,9 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve overschreden. Voor deze woning dient derhalve een hogere waarde te worden verleend. Voor de achterste woning is de geluidsbelasting door de grotere afstand tot de weg lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Afbeelding 13: Akoestisch onderzoek.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	<input type="text" value="31.8"/>	<input type="text" value="19.2"/>	<input type="text" value="3.3"/>
Snelheid personenwagens	<input type="text" value="60"/>	<input type="text" value="60"/>	<input type="text" value="60"/>
Lichte vrachtwagens per uur	<input type="text" value="1.9"/>	<input type="text" value="0.5"/>	<input type="text" value="0.2"/>
Zware vrachtwagens per uur	<input type="text" value="1.8"/>	<input type="text" value="0.4"/>	<input type="text" value="0.2"/>
Snelheid zwaar verkeer	<input type="text" value="60"/>	<input type="text" value="60"/>	<input type="text" value="60"/>
Wegdektype	<input type="text" value="DAB 11/16 (referentie)"/>		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	<input type="text" value="0"/>		
Horizontale afstand tot midden van weg	<input type="text" value="10"/>		
Hoogte van waarnemer	<input type="text" value="5"/>		
Zichthoek (127 graden = volledig)	<input type="text" value="127"/>		
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	<input type="text" value="0.5"/>		
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	<input type="text" value="0"/>		
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	<input type="text" value="0"/>		
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	<input type="text" value="0"/>		
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	<input type="text" value="0"/>		
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	<input type="text" value="0"/>		
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	<input type="text" value="0"/>		
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm :	53.707		
Berekende geluidniveau in Lden :	53.862		
Berekende geluidniveau in Lnight :	43.707		

4.5. Externe veiligheid

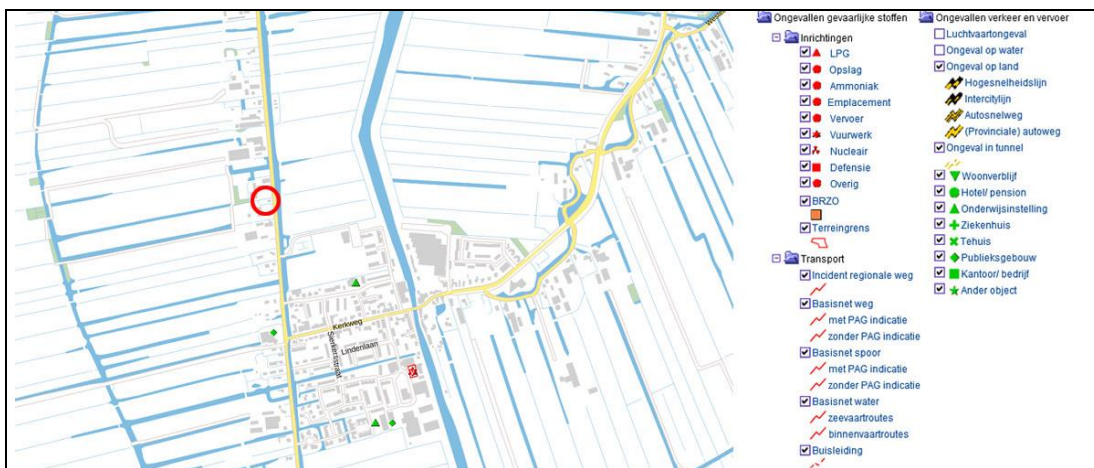
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

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 ongevoen 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 ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 14: 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 het perceel Laageind 13 geen bedrijfsactiviteiten op 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 realisatie van de woningen in het plangebied.

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.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (17,3 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 aan het Laageind 13 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 op 7 december 2020 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De

Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemers van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan. Hier uit blijkt dat sprake is van de normale procedure.

De Keur van HDSR, die op 1 mei 2019 van kracht is geworden, biedt -meer dan voorheen- mogelijkheden voor inwoners, bedrijven en andere overheden om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de eigen plannen en rekening te houden met een goede waterhuishouding. Naast de basisregels (de Keur), is ook het bijbehorende kaartensysteem (de legger oppervlaktewateren) herzien. De Keur gaat uit van het 'ja, mits-principe'. Uitgangspunt daarbij is dat mensen die plannen maken voor op of aan het water, daar verantwoordelijk mee om gaan. Dit nieuwe principe betekent overigens niet dat alles is toegestaan. Het blijft nodig om regels te stellen voor het beschermen van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (waaronder stuwen en gemalen). Dit om schade aan dijken en oevers te voorkomen. Maar ook zijn er regels ter voorkoming van wateroverlast, watertekort en problemen bij afvoer en onderhoud in dit oppervlaktewater.

In de keur heeft HDSR een aantal algemene doelcriteria geformuleerd:

- het voorkomen van verslechtering van de kwaliteit van oppervlaktewater ;
- de mogelijkheid tot maatschappelijk medegebruik moet in stand blijven;
- de veiligheid moet gewaarborgd blijven;
- de taakuitoefening van het waterschap mag niet worden belemmerd;
- het waterstaatswerk moet in goede toestand worden achtergelaten.

Deze criteria hangen samen met aspecten als: risico-inschatting, veiligheidsaspecten, de bestaande dimensionering en capaciteit van het waterstaatswerk in relatie tot de normale werking en de werking in geval van piekbelasting van het systeem, de mogelijkheid om onderhoud te kunnen uitvoeren, de bestaande en gewenste waterkwaliteit en/of de mogelijkheden voor maatschappelijk medegebruik. De algemene doelcriteria zijn voor de onderdelen oppervlaktewater, waterkeringen en grondwater, uitgewerkt in specifieke doelcriteria.

Het plangebied ligt in de polder Lange Weide, met een bodem die bestaat uit veen.

Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied kleiner dan 1.000 m² is compensatie bij een toename van verhard oppervlak niet noodzakelijk. De sloot aan de zuidkant van de huidige woning zal worden verplaatst en dezelfde breedte krijgen als de huidige sloot. Per saldo neemt het wateroppervlak hierdoor iets toe, omdat de sloot aan de westzijde hierdoor langer wordt. Door de bouw van de tweede woning blijft de toename van het verhard oppervlak ruimschoots onder deze norm. Aanvullende compensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Om schoon water schoon te houden en gescheiden af te voeren zal voor dit bouwplan het schone hemelwater afgevoerd worden naar bodem of oppervlaktewater. Voor afvoer naar oppervlaktewater is het van belang dat 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. Dergelijke materialen zullen niet worden toegepast. Afvalwater wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is.

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet 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 heeft daarom op 11 december 2020 positief geadviseerd over het ruimtelijk plan.

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) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te beoordelen of de planontwikkeling gevolgen heeft voor, de aanwezigheid van beschermde gebieden in de nabije omgeving en de aanwezige en verwachte flora en fauna in het plangebied, is ecologisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of bijzondere provinciale natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is 'Broekvelden-Vettenbroek & Polder Stein', dit ligt respectievelijk 1,1 km ten westen van het plangebied. Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse plassen & De Haeck' ligt op respectievelijk 7,6 km ten noorden van het plangebied. Het plangebied is te gecultiveerd en te kleinschalig om geschikt te zijn als foerageergebied voor de doelsoorten van deze gebieden. Binnen het plangebied ontbreekt het aan open graslanden en moerasachtige biotopen. De weilanden in de directe omgeving van het plangebied zijn wel geschikt als foerageergebied voor de genoemde doelsoorten. Dit gebied is dusdanig groot dat de soorten, bij eventuele verstoring door de werkzaamheden, zoals geluidsverstoring, voldoende ruimte hebben om elders te foerageren. Het plangebied zelf grenst niet aan weiland en is geheel ingebed in opgaande beplanting en bomen van buurpercelen en wegbeplanting. Er is geen invloed op het weidevogelgebied denkbaar. Negatieve effecten op de doelsoorten van de Natura2000-gebieden zijn derhalve niet aan de orde.

Het plangebied maakt geen deel uit van NatuurNetwerk Nederland (NNN). Ook zijn er geen bijzondere landschapselementen aanwezig in het plangebied. De ruimtelijke ingrepen die verband houden met de sloop van de woning en de bouw van de woningen zullen vanwege de ligging van het plangebied geen schade veroorzaken aan de NNN.

⁴ Watersnip Advies, Verkennend Ecologisch Onderzoek Laageind 13 Driebruggen, 19A034, Reeuwijk, April 2019

Ten behoeve van de planontwikkeling is een (extreme) worstcase stikstof berekening⁵ uitgevoerd. Zelfs bij een verkeersaantrekkende werking van 1.000 vrachtwagens per dag en 4.000 uren aan hijskranen (200 kWh = 270 kg NO_x) is er nog geen sprake van een depositiewaarde hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Omdat de woningen gasloos worden uitgevoerd, zal ook in de feitelijke gebruiksfase de depositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar zal bedragen.

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 beschermingsregimes soorten Vogelrichtlijn (wnb-vrl) en beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (wnb-hrl)) en nationaal beschermde soorten vallen onder beschermingsregime 'andere soorten' (wnb-andere soorten).

Voor een deel van de beschermde soorten geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ont-heffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Binnen het plangebied is een (oud) eksternest aangetroffen. Op het moment van het veldbezoek was het nest niet in gebruik. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient daarom een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

De woning is niet geschikt voor jaarrond beschermde nesten van de Gierzwaluw en Huismus. De dakpannen zijn zeer vlak, waardoor er geen ruimte is onder de pannen. Er zijn geen invliegopeningen aangetroffen. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van Gierzwaluw en Huismus kunnen worden uitgesloten. Nesten van uilen en/of roofvogels zijn niet aangetroffen. Ook jaarrond beschermde nesten van deze soorten kunnen worden uitgesloten.

Uit de bureaustudie blijkt dat de Heikikker (wnb-hrl / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') en Rugstreeppad (wnb-hrl / Rode lijst status 'gevoelig') voorkomen in de directe omgeving van het

⁵ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Laageind 13, 3465KG Driebruggen, Aeriussenmerk S5yd37kE7Gt9, Amersfoort, 11 februari 2020

plangebied (0-1 kilometer). Het plangebied voldoet niet aan de specifieke eisen die de Heikikker stelt aan zijn leefgebied. De aanwezigheid van deze soort binnen het plangebied kan worden uitgesloten. Het huidige plangebied is niet geschikt als leefgebied voor de Rugstreepad. Er zijn geen voortplantings- en overwinteringsmogelijkheden. Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreepad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Uit de geraadpleegde verspreidingskaarten blijkt dat de Ringslang (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt in de directe omgeving van het plangebied (0-1 kilometer). Het plangebied is niet geschikt als leefgebied voor de Ringslang door de afwezigheid van geschikte oevers en locaties die kunnen dienen als voortplantingslocatie. De aanwezigheid van de Ringslang binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

Uit de bureaustudie blijkt tevens dat de Waterspitsmuis (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt in de directe omgeving van het plangebied (0-1 kilometer). De Boomarter (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar'), Steenarter (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') en Bever (wnb-hrl, Rode lijst status 'gevoelig') komen voor in de omgeving van het plangebied (1-5 kilometer). Voor de Waterspitsmuis, Boomarter en Bever geldt dat het plangebied niet voldoet aan de specifieke eisen die deze soorten stellen aan hun leefgebied. Binnen het plangebied zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van de Steenarter. De aanwezigheid van Boomarter, Steenarter, Waterspitsmuis en Bever binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger (0-1 kilometer), Baardvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis (1-5 kilometer). De aanwezige bomen zijn door hun omvang en de afwezigheid van holtes en gaten niet geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. De woning is, door onder meer de afwezigheid van een spouwmuur en de zeer vlakke dakpan niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen kan worden uitgesloten. De aanwezige bomen kunnen onderdeel zijn van een foerageergebied. Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn. Dit is hier niet aan de orde. Er is voldoende alternatief aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. De geplande werkzaamheden zullen geen schade veroorzaken aan de gunstige staat van instandhouding van de verschillende populaties vleermuizen.

Uit de bureaustudie blijkt dat Groene glazenmaker (wnb-hrl / Rode lijst status 'bedreigd') voorkomt in de directe omgeving van het plangebied (0-1 kilometer). Door het ontbreken van Krabberscheer in de sloten rond het plangebied is er geen geschikt leefgebied aanwezig voor deze soort. De aanwezigheid van de Groene glazenmaker binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

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

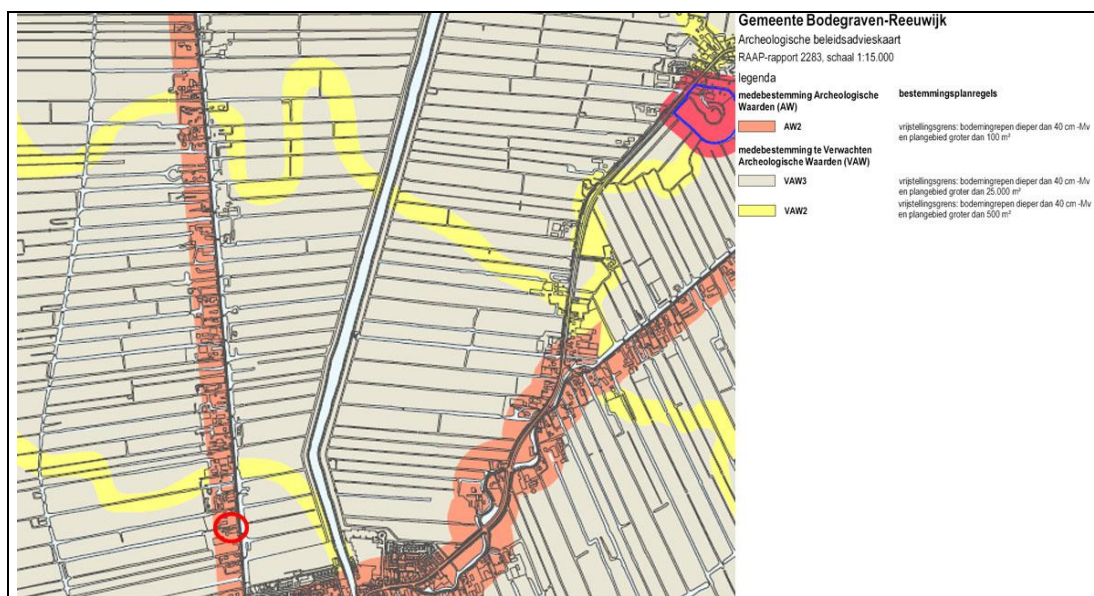
Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig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

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel geen archeologische dubbelbestemming. Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de locatie de aanduiding 'AW2'. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m². De uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden is kleiner dan 100 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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.

Afbeelding 15: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



4.10. Bestaande bedrijvigheid

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

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende 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 16: 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

Een hoveniersbedrijf is zelf geen gevoelige functie. Het bedrijf zelf heeft uiteraard wel invloed op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Hoveniersbedrijven groter dan 500 m² (SBI 16.4) behoren tot milieucategorie 3.1 en hebben een richtafstand van 50 meter. Die richtafstand van 50 meter heeft uitsluitend te maken met het aspect 'geluid'. In nieuwe situaties zijn dit bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie. De beide woningen aan weerszijden van het perceel staan op kortere afstand.

Derhalve is akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. Voor het onderzoek is daarbij uitgegaan van een representatieve bedrijfssituatie. De activiteiten van het hoveniersbedrijf vinden in hoofdzaak plaats op locatie. Op het terrein aan het Laageind betreft het opslag van restpartijen van tuinmaterialen en grond. Het gaat om beperkte hoeveelheden omdat er in de regel op locatie wordt gewerkt. Deze activiteiten vinden al vele jaren op deze manier plaats. Er zijn momenteel geen groeiplannen voorzien. De bestaande situatie geeft daarmee een representatief beeld van de toekomstige situatie weer.

⁶ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek Multituin en Landschap Laageind 11a te Driebruggen 2016005, Versie Dec.18-v3, Ermelo, 21 december 2018

Ten behoeve van de aanpassing van het bestemmingsplan wordt een uitspraak gedaan over een al dan niet akoestisch goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de standaardgeluidswaarden uit het Activiteitenbesluit, waar het hoveniersbedrijf in principe aan dient te voldoen als uitgangspunt gehanteerd:

- het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dag, avond en nachtperiode van respectievelijk 50/45/40 dB(A) mag bedragen;
- de maximaal optredende geluidsniveaus op de gevel van gevoelige gebouwen in respectievelijk de dag, avond en nachtperiode 70/65/60 dB(A) mogen bedragen en 55 dB(A) 50 dB(A) 45 dB(A) in in- en aanpandige gevoelige gebouwen.

In de milieuwetgeving wordt naast een beoordeling van de geluidemissie ten gevolge van de activiteiten op het terrein van de inrichting, ook gevraagd om een beoordeling van de activiteiten buiten het terrein van de inrichting, voor zover deze direct verband hebben met de inrichting. Op basis van jurisprudentie en het gestelde in de Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening van 21 oktober 1998 geldt voor de indirecte hinder een beperking van de reikwijdte van de milieuvergunning tot die afstand, waarbinnen de herkomst van het verkeer in alle redelijkheid kan worden teruggevoerd op de aanwezigheid van de inrichting.

De voor geluid relevante activiteiten bestaan uit het gebruik van een heftruck, het één maal per week schoonspuiten van het terrein en de transportbewegingen. Vrachtwagens komen alleen in de dag. Bepalend zijn de komende personenauto's en de vertrekkende bestelbussen tussen 6.00-7.00 uur. Dat valt onder de nachtperiode.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de representatieve bedrijfssituatie is op de huidige woning zonder maatregelen berekend op $L_{Ar;Lt} = 41, 23$ en 27 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode en voldoet aan het activiteitenbesluit. De nieuwe woningen komen weliswaar dichtbij het bedrijf op nummer 11a dan de bestaande woning, maar gelet op het zeer ruime verschil met het aanvaardbare langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar;Lt} = 50, 45$ en 40 dB(A)) is het niet reëel om te veronderstellen dat deze waarden worden overschreden. De maximale niveaus op de gevel van de bestaande woning zijn respectievelijk $L_{Amax} = 62, 57$ en 57 dB(A). Hierbij zijn laden- en lossen in de dagperiode niet meegerekend (uitgezonderd van toetsing). De maximale niveaus worden met name veroorzaakt door (dichtslaan de deuren van) auto's. Dat betekent dat het verkeer over de inrit een bepalende factor is. Omdat de afstand van de nieuwe woning (ongeveer 22 meter) tot die inrit kleiner is dan tot de bestaande woning (ongeveer 36 meter). Voor een halvering van de afstand voor wegverkeer leidt tot een verhoging van de geluidsbelasting met 3 dB. Derhalve mag, omdat er geen sprake is van een halvering van de afstand, verondersteld worden dat in de dag, avond en nachtperiode geen overschrijding plaatsvindt van het maximaal optredende geluidsniveau van 70/65/60 dB(A). Ook voor de maximale geluidsniveaus wordt voldaan aan het activiteitenbesluit.

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 bestemmingsplan toegepast.

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

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij de vigerende bestemmingsplannen, recente bestemmingsplannen voor het Laageind en bij de "Standaardtekst regels/voorschriften bestemmingsplan" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Laageind 13 Driebruggen/Dammekant 75-77 Bodegraven is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.Laageind13Damknt75-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 2 kaartbladen (genummerd 1901-32-P01 en -P02). De kaartbladen 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 bestemmingsplan beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

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

5.4. Regels

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

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

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). 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

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsregels waar mogelijk geharmoniseerd. Gelet op het feit dat het bestemmingplan "Buitengebied Noord" van recentere datum is dan het bestemmingsplan "Lange Ruige Weide" is eerstgenoemd plan als uitgangspunt gebruikt. De beide percelen hebben de bestemming "Wonen". In het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven waarin de woning en de bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd. Door middel van een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is per perceel het maximum aantal woningen aangegeven. Gelet op de afspraken over de stedenbouwkundige uitgangspunten is aan het Laageind een 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding aangegeven. Omdat het niet gewenst is om geparkeerde auto's dominant zichtbaar te hebben voor de woningen aan het Laageind is verder bepaald dat op de gronden niet mag worden geparkeerd. De gronden langs de rand van dit perceel ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' zijn bestemd voor een natuurvriendelijke oever.

De sloten aan rondom het perceel aan het Laageind hebben de bestemming "Water".

Gelet op de archeologische verwachtingswaarde is voor beide plandelen de bestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. De vrijstellingsgrens voor onderzoek is gebaseerd op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dat betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m² onderzoek noodzakelijk is. Deze bestemming is in de vigerende bestemmingsplannen als gevolg van de standaardisatie min of meer identiek. Daarom is in het onderhavige bestemmingsplan een en dezelfde dubbelbestemming opgenomen. Bouwwerken op gronden met deze dubbelbestemming en met een andere samenvallende bestemming kunnen na toepassing van een afwijkingbevoegdheid worden gerealiseerd, maar dan met inachtneming van de regels en voorwaarden die zijn opgenomen in de dubbelbestemming. Als uit onderzoek geen sprake blijkt van archeologische waarden, dan kunnen bouwwerken worden gerealiseerd.

Door grondwerkzaamheden die samengaan met de aanleg van bijvoorbeeld wegen, bebouwing en watergangen worden archeologische waarden bedreigd. Ook ingrijpende agrarische werkzaamheden (diepploegen, onderbemalen) kunnen het bodemarchief onherstelbaar beschadigen en de daarin opgeslagen informatie verloren doen gaan. Daarom is er voor een aantal werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht opgenomen.

Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen toegestaan voor zover de archeologische waarde niet worden geschaad en genoemde werken en werkzaamheden zijn zonder omgevingsvergunning niet toegestaan.

De bescherming van de waterkeringen langs de Dammekant is binnen de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" geregeld. Met de hierin opgenomen regels wordt het bouwen en het uitvoeren van andere werkzaamheden ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst aan randvoorwaarden die door de waterbeheerders worden gesteld. Dit komt erop neer dat schade aan de waterkering en een belemmering van het onderhoud aan de waterkering dient te worden voorkomen. Eén en ander betekent dat pas gebruik gemaakt kan worden van de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming als duidelijk is dat de belangen van de waterkering daarmee niet worden geschaad. In dat verband wordt advies gevraagd bij de beheerder van de waterkering.

Algemene regels

In artikel 7 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 8. 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 9 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten. 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.

Omdat er in de nabijheid van de Dammekant zich bedrijfslocaties bevinden die op grond van de Wet geluidhinder geluidszoneringsplichtig zijn is de aanduiding 'geluidzone - industrie' op de verbeelding aangegeven. Het is binnen deze zone niet toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige bebouwing te realiseren. Dergelijke bebouwing kan alleen door middel van een afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan als de gevraagde bebouwing volgens de onderliggende bestemming is toegestaan én voor deze bebouwing een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is toegestaan. Deze regeling is opgenomen in de Algemene aanduidingsregels in artikel 10.

De algemene afwijkingsregels (artikel 11) 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.

In artikel 12 is in de algemene wijzigingsregels de bevoegdheid gegeven wijzigingen aan te brengen in plaats, richting en of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan.

Artikel 13 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

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 initiatiefnemer. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de woning op het perceel.

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.

In het kader van het participatietraject heeft de initiatiefnemer van de bouwplannen aan het Laageind de plannen in maart 2020 gepresenteerd aan omwonenden door hen persoonlijk te informeren. Al die omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen planontwikkeling.

6.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken heeft van donderdag 24 september tot en met woensdag 4 november 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

