

Bestemmingsplan

Weijpoort 20 - 21c

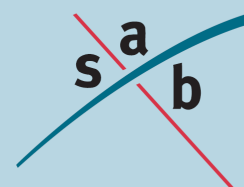
Toelichting

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Datum: 19 december 2018

Projectnummer: 160416

ID: NL.IMRO.1901.WEIJPOORT21-BP80



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Milieu	24
4.3	Omgevingsaspecten	39
5	Wijze van bestemmen	46
5.1	Methodiek	46
5.2	Bestemmingen	46
6	Economische uitvoerbaarheid	48
6.1	Inleiding	48
6.2	Beoordeling plan	48
6.3	Conclusie	48
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.1	Overleg	49
7.2	Terinzagelegging ontwerp	50

Bijlagen:

1. Historisch bodemonderzoek
2. Actualiserend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Quick scan flora en fauna
5. Nader onderzoek vleermuizen
6. Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Weijpoort 21 en 21a-c in Nieuwerbrug (gelegen tussen de kernen Bodegraven en Nieuwerbrug) is het bedrijf Van Doorn Groep gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in grond-, weg- en waterbouw. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft al geruime tijd in onderzoek om de locatie te transformeren van Bedrijf naar Wonen en Groen. Deze ontwikkeling past binnen de voormalige structuurvisie Oude Rijnzone.

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'. De locatie heeft op basis daarvan de bestemming 'bedrijf' (en voor een klein deel 'wonen'). Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om woningbouw op de gronden met een bedrijfsbestemming te realiseren. Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied Weijpoort 20 – 21c in Nieuwerbrug ligt aan het lint tussen Bodegraven en Woerden. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oude Rijn, aan de oostzijde door een sloot, aan de zuidzijde door de Weijpoort en aan de westzijde door bestaande lintbebouwing. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Bodegraven sectie H, nummers 788, 789 en 257.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



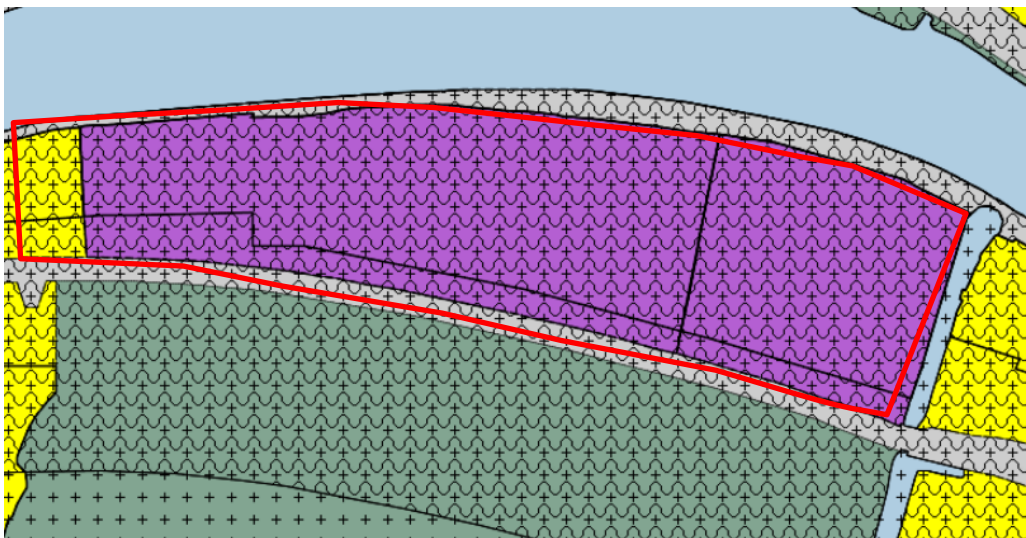
Globale ligging met aanduiding locatie (in rood) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Globale begrenzing plangebied met aanduiding locatie (in rood) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', dat op 22 november 2017 in werking is getreden. Hierbinnen zijn de percelen bestemd als 'bedrijf' en nader aangeduid als aannemersbedrijf, autoplaatwerkerij / autospuiterij. Het meest westelijk gelegen perceel is bestemd als 'wonen'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' met aanduiding locatie (in rood)

Strijdigheid met geldend bestemmingsplan

Op grond van het geldend bestemmingsplan is het gebruik van de gronden bestemd als 'bedrijf' ten behoeve van woningbouw niet toegestaan. Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

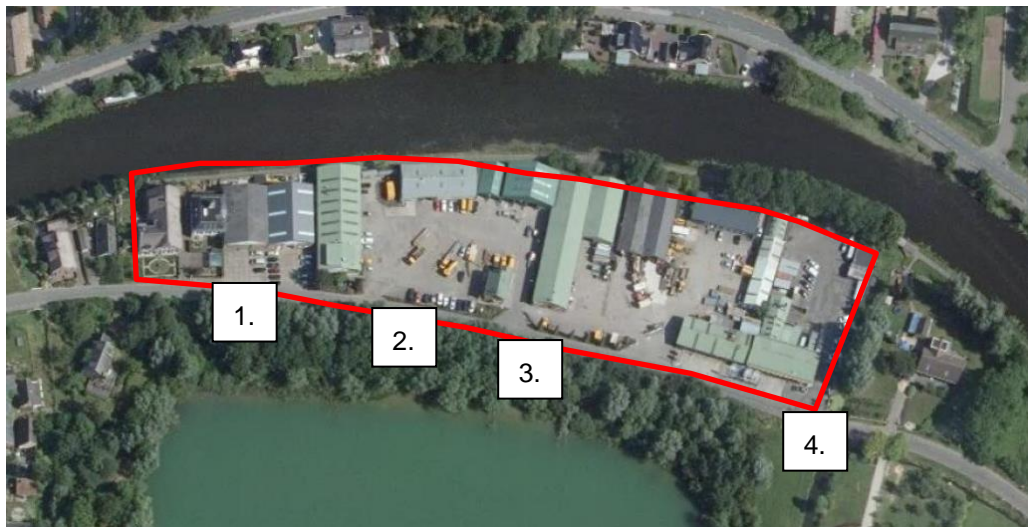
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Weijpoort ligt in het buitengebied van Bodegraven-Reeuwijk en maakt deel uit van het lint Bodegraven-Nieuwerbrug. Het lint volgt grotendeels de Oude Rijn, met plaatselijk een verdichting of een dorp (Nieuwerbrug).

De huidige functie van de bebouwing op het meest westelijke perceel is een woning met bijbehorende bijgebouwen aan de Weijpoort 21. Het perceel ten oosten hiervan is een aannemersbedrijf. Ten slotte bevindt zich op het meest oostelijke perceel een autoschadebedrijf. Op de navolgende afbeeldingen is een impressie van de huidige situatie weergegeven.



Globale begrenzing plangebied (in rood) (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



1.) Woning met bijbehorende bedrijfshal aan de Weijpoort 21 (Bron: Google Streetview)



2.) Aannemersbedrijf (Bron: Google Streetview)



3.) Aannemersbedrijf (Bron: Google Streetview)



4.) Autoschadebedrijf (Bron: Google Streetview)

Het bedrijventerrein kenmerkt zich door een hoge mate van verstering, een gebrek aan groen en een grote hoeveelheid bedrijfsgebouwen met wisselende bouwhoogtes en grotere bouwvolumes dan elders aan de Weijpoort. Het terrein maakt een rommelige indruk en vormt daardoor een verstoring van de ruimtelijke kwaliteit.

De locatie is door de gemeente aangewezen in het bestemmingsplan 'Buitengebied (2004)' als 'achterlaatlocatie met transformatie'. De gemeente heeft al geruime tijd het voornemen om de locatie te transformeren naar Wonen en Groen. Hiervoor wordt ook gekeken of de gronden van de locatie verworven kunnen worden. In het uiterste geval is de gemeente bereid om hiervoor het onteigeningsinstrumentarium in te zetten.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat de locatie te transformeren tot woningbouwlocatie. Voor de planontwikkeling is een stedenbouwkundig plan voor 17 grondgebonden woningen opgesteld. De woontypologieën zijn vrijstaande en rijwoningen. De prijsklassen zijn middelduur en duur. De nieuwe woningen sluiten daarmee qua functie en bebouwing aan bij de directe omgeving en vormen daardoor een samenhangend geheel met de directe omgeving.

De navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundig plan, dat in maart 2018 door IMOSS is opgesteld. Het betreft een proeve van verkaveling, die in het kader van het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke tot stand is gekomen. Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van hoe het gebied getransformeerd zal worden en een nadere uitwerking van een eerder inrichtingsplan, dat in het kader van het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke tot stand is gekomen.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt het ontwerp verder uitgewerkt, binnen de kaders van dit bestemmingsplan.



Stedenbouwkundig plan

De bebouwing is opgedeeld in drie clusters met ieder een eigen woonsfeer, onderscheiden door stroken met openbaar groen. Hier ontstaan doorzichten, die nieuwe ruimtelijke relaties leggen tussen de Weijpoort, over de Oude Rijn en naar het bebouwingslint aan de Weijland noordelijk van de rivier. Deze relaties komen de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan ten goede.

In het westen van het plangebied is sprake van doortrekking van het bestaande lint. Hier worden vijf vrijstaande 'comfort' woningen gerealiseerd. De kavels strekken zich uit tussen de Weijpoort en de Oude Rijn. Deze zijn ontsloten via een parallelweg die centraal in het cluster uitkomt op de Weijpoort. Vervolgens is sprake van zes vrijstaande 'gezins' woningen. Deze zes woningen worden doorkruisd door een groene zichtlijn. Aan de oostzijde eindigt het plan met zes rijwoningen die gericht zijn op de uiterst oostelijk gelegen haven.

Ook in het westen van het plangebied geldt nog de bestemming 'Bedrijf' (aannemersbedrijf). Het is niet gewenst dat deze bestemming wordt gehandhaafd, daarom wordt voor de gronden ook de bestemming 'Wonen' opgenomen. De bestaande bijeenkomst ruimte met bijbehorende appartement wordt positief bestemd. Met voorliggend plan wordt dan ook een goede functionele overgang gecreëerd tussen de westelijk gelegen woningen en de oostelijke woningbouwontwikkeling.

Juridische regeling

De locatie van de woningen in het stedenbouwkundig plan zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd door middel van bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken mogen in totaal 17 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

De bebouwing sluit aan bij de lintbebouwing in de omgeving. Naast de locatie en typologie van de woningen ligt ook de ontsluitingsstructuur vast. De woningen worden ontsloten via de Weijpoort.

Openbaar groen is in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van de bestemming 'Groen'. Op deze manier is gewaarborgd dat er twee verticale zichtlijnen in het plangebied aanwezig zullen zijn.

In het plangebied wordt parkeren deels op eigen terrein geregeld. Ook zijn er in het middengebied parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien. De wijze waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien is in paragraaf 4.3.5 getoetst aan de parkeernorm.

Conclusie

De ontwikkeling past qua functie beter in de omgeving dan de bedrijfsbestemming, aangezien de omliggende bebouwing voornamelijk uit woningen bestaat. De woonfunctie doet meer recht aan de kwaliteit van de plek. Ook stedenbouwkundig past het plan goed in de omgeving. Qua vorm en architectuur wordt aangesloten op het karakter van de rest van de omgeving. Tot slot wordt een onwenselijke situatie opgelost, een bedrijfslocatie met veel (vracht)verkeer maakt plaats voor nieuwbouw van woningen. Hiermee wordt een milieukundig ongewenste situatie opgeheven.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

Reikwijdte beleidskaders

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie, de regio en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie, regio of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege regionaal, provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om kaders te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaerwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in haar beleid. In de navolgende paragraaf wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Toetsing

Algemeen

De onderhavige ontwikkeling betreft het herontwikkelen van een bedrijfslocatie in een woningbouwlocatie. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken. Hierdoor zijn geen van de onderwerpen uit de SVIR van directe invloed op de ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorliggende plan ziet toe op de ontwikkeling van woningen en is daarom getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van meer dan 12 woningen wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Op basis van het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling die ruimte biedt aan maximaal 17 woningen aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom noodzakelijk.

Verzorgingsgebied

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

Een belangrijke indicator voor de omvang van het verzorgingsgebied van woningen is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat bijna 50% van alle gevestigde personen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2016

Verhuisbewegingen Bodegraven-Reeuwijk	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Bodegraven-Reeuwijk	1.472	49,7%
Vanuit andere gemeenten	1.324	44,7%
Vanuit het buitenland	165	5,6%
Totaal aantal verhuizingen	2.961	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie voornamelijk verhuisrelaties met de gemeente Gouda en de gemeente Alphen aan den Rijn. In iets mindere mate vinden er verhuisbewegingen plaats vanuit de gemeenten Rotterdam, Woerden, 's-Gravenhage (gemeente) en Utrecht (gemeente).

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

Tabel: Verhuisbewegingen naar Bodegraven-Reeuwijk naar herkomst in 2016

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Gouda	311	23,5%
Alphen aan den Rijn	123	9,3%
Rotterdam	76	5,7%
Woerden	75	5,7%
's-Gravenhage (gemeente)	69	5,2%
Utrecht (gemeente)	54	4,1%
Waddinxveen	49	3,7%
Amsterdam	37	2,8%
Krimpenerwaard	26	2,0%
Leiden	23	1,7%
Overig	481	36,3%
Totaal	1.324	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied met betrekking tot woningen zich primair richt op de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het voorliggende plan ziet niet op de toevoeging van bijzondere woningtypes, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit kopers van buiten de regio zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het plan is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Behoeft

Er moet worden beoordeeld of de beoogde ontwikkelingen voorzien in een behoefte. Dit verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk maakt deel uit van de regio Midden-Holland. Woningbouwprogramma's worden in Midden-Holland regionaal afgestemd door middel van een Regionale Projectenlijst Woningbouw. De RPW maakt onderdeel uit van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland. De RPW geldt in combinatie met het Regionale Afwegingskader Woningbouw Midden-Holland als regionaal kader voor de verantwoording van woningbouw in ruimtelijke plannen. Regionale afstemming van de RPW heeft reeds plaatsgevonden.

Per 1 juli 2017 bedraagt het aantal woningen in blok 1 van de RPW voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 1.794 woningen. In blok 1 gaat het om de regionaal afgestemde woningen. De woningen voor onderhavige locatie vallen daarbinnen.

Daarmee is dit plan conform de provinciale Verordening 2014 voldoende in regionaal verband afgestemd in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Stedelijk gebied

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Door de ontwikkeling is sprake van transformatie en herstructurering van een bestaand bedrijventerrein, gelegen tussen kernen Nieuwerbrug en Bodegraven. Het plangebied is gelegen tussen de kernen Nieuwerbrug en Bodegraven. Beide kernen, waar alle dagelijkse voorzieningen beschikbaar zijn, liggen op een aanvaardbare fietsafstand. De auto-ontsluiting is goed. De woningen die met deze planontwikkeling worden gerealiseerd zijn hiermee passend ontsloten.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen. Het initiatief voldoet hiermee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de visie is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. In de visie staan de volgende drie belangrijke ruimtelijke thema's centraal:

- Mobiliteit en bebouwde ruimte;
- Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed;
- Water, bodem en energie.

De provincie stuurt bij deze thema's op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Bij dit gebiedsgerichte beleid wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. 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.

Bij het handelingskader ruimtelijke kwaliteit wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

1 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.

2 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.

3 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 transformatieopgaven 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 en een kwalitatief optimaal resultaat.

Toetsing

De planontwikkeling voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied en is momenteel voorzien van bedrijfsbebouwing. Met dit plan worden nieuwe functies toegevoegd, de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor grondgebonden woningen die qua schaal en maatvoering aansluiten bij woningbouw in de lintbebouwing aan de Weijpoort. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet op relevante punten. Er is sprake van inpassing.

3.3.2 Verordening Ruimte 2014

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Verordening ruimte ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen.

In de verordening is, net als in Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en SVIR, ook de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen om het provinciaal belang bij toepassing van de ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

Voor dit plan zijn de aspecten ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke kwaliteit van belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1)

In de verordening is voor het begrip 'stedelijke ontwikkeling' de definitie uit het Bro gebruikt. In artikel 2.1.1 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1)

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan als voldaan wordt aan de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1). De voor dit plan relevante regels zijn hieronder opgenomen.

- 1 Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
 - c als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de deelplanring in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing

Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Bij ruimtelijke kwaliteit is de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). De planontwikkeling voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving. Er is sprake van inpassing.

De overige regels zijn niet getoetst. Het plangebied ligt binnen een van de beschermingscategorieën van de kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit' en is aangewezen als kroonjuweel cultureel erfgoed Oude Hollandse Waterlinie en Wierickerschans. Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling ziet door de ontwikkeling van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en 'Groen' toe op inpassing en versterking van het gebied. Hiermee wordt de belevingswaarde en dus de herkenbaarheid van het gebied sterk vergroot en past deze ontwikkeling binnen het provinciale beleid. Voor een uitgebreide toetsing aan de cultuurhistorische aspecten van de kroonjuwelen wordt verwezen naar paragraaf 4.3.4 van deze toelichting.

Er spelen geen andere voor dit bestemmingsplan specifieke provinciale belangen.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Ruimtelijke Agenda Midden-Holland 'Geslaagde kwaliteit in een vitale regio'

De gemeenten in Midden-Holland hebben in 2009 besloten om gezamenlijk het bestaande ruimtelijk beleid verder te ontwikkelen tot een uitvoeringsgerichte ruimtelijke agenda. Deze agenda heeft een doorlooptijd tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Op 15 februari 2010 heeft het portefeuillehoudersoverleg Groene Hart, RO en Volkshuisvesting de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland 'Geslaagde kwaliteit in een vitale regio' vastgesteld.

De agenda moet de kwaliteiten en samenbindende identiteit van het gebied formuleren en leiden tot meer regie op de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio in relatie tot ontwikkelingen vanuit provinciaal en rijksbeleid. De agenda moet de regio ook een duidelijk eigen gezicht geven in het geheel van de Randstad. Speerpunten zijn:

- verbetering van de noord-zuidverbinding door ontwikkeling van de N207-corridor;
- een regionaal programma ketenmobiliteit met een bijzondere functie voor de Gouweknoop;
- een regionaal programma voor verbeterde voorzieningen;
- een regionaal programma voor een gastvrij Midden-Holland, gekoppeld aan marketing van de regio;
- een regionaal fonds gekoppeld aan de doelen van de ruimtelijke agenda.

Het vergroten van de vitaliteit van de regio is met name relevant voor de gemeenten die te maken hebben met vergrijzing en ontgroening. Vanuit die problematiek is een regionale visie op dit thema van groot belang. De vitaliteit wordt in de kleine kernen niet alleen opgelost in de kleine kernen zelf, maar juist in samenhang met de kernen met een (sub)regionale functie en de verstedelijkte gemeenten die het aanbod van enkele centrale voorzieningen verzorgen. De aanpak verschilt per kern. In Waarder is vervanging van voorzieningen nodig. Dit is een belangrijke voorwaarde om de leefbaarheid te waarborgen. Centraal staat behoud en versterking van de vitaliteit.

Toetsing

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de regiovisie en de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland. In het bijzonder wordt tegemoet gekomen aan de wens om de vitaliteit van de kernen in stand te houden en te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving.

3.4.2 Regionale Agenda Wonen

In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013 – 2019 (RAW) hebben de gemeenten in Midden-Holland vastgelegd hoe zij vorm willen geven aan de samenwerking rond wonen. Doel van de Regionale Agenda Wonen is gemeenten op regionaal niveau een gemeenschappelijk kader te bieden waardoor zij met elkaar in staat zijn tijdig kansen of ongewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen te signaleren om vervolgens hierop vanuit een gezamenlijk belang adequaat in te spelen. Daarmee willen gemeenten de vitaliteit van Midden-Holland borgen.

De agenda is ook bedoeld als een visie op het wonen in Midden-Holland: het geeft richting aan de samenwerking en is een kader voor verdere verdieping. Jaarlijks worden op basis van actuele marktontwikkelingen en beschikbare cijfers en onderzoeken de planningslijsten geactualiseerd en voorgelegd aan de provincie.

Toetsing

Het plan past binnen de regionale planningslijst, zoals blijkt uit de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.2.

3.4.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Onderhavig plangebied maakt tevens deel uit van het “Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke” dat door de provincie Zuid-Holland eind 2014 is vastgesteld. In dit gebiedsprofiel wordt een aantal gebiedskenmerken toegekend, die voor de planvorming in het buitengebied als leidraad en specifieke waarde (kunnen) fungeren. Het raamwerk wordt daarbij door de volgende aanwijzingen of legenda-eenheden gevormd:



De ambities van het gebiedsprofiel richten zich op:

- het behouden van de grote openheid en uitgestrektheid van het veenweideland-schap van Gouwe Wiericke, het versterken van de samenhang met de andere ge-bieden van het Groene Hart, en het behoud van de polders, met de daarbij horen-de verkavelings- en waterpatronen, als dominante ruimtelijke eenheden;
- het behouden van de nuances tussen de polders en de beleefbaarheid van de ver-schillende stadia van veenontwikkeling;
- het behoud van de gevarieerde opbouw van de bebouwing langs de Oude Rijn en de panorama's vanaf de A12, N11 en de spoorlijnen;
- het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschil-lende bebouwingslinten;
- versterken van de recreatieve mogelijkheden, met name voor de landschapsbele-ving zowel vanaf het water als vanaf het land.

Toetsing

Door de ontwikkeling van woningen wordt het bestaande lint versterkt. Om de door-zichten te verbeteren, wordt een kenmerkende oude waterloop, die lange tijd aanwe-zig was op terrein, hersteld. Ook zijn in de indicatieve stedenbouwkundige schets doorzichten opgenomen, zodat er openheid wordt gecreëerd in het plangebied en de zichtlijn naar de molen wordt versterkt. Tot slot maakt een jaagpad voor langzaam verkeer onderdeel uit van de ontwikkeling.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Structuurvisie 'Structuurvisie Bodegraven 2010-2020, Vitaliteit op een knoop-punt'*

In de jaren voorafgaande aan de fusie hebben de gemeenteraden van Bodegraven en Reeuwijk verschillende structuurvisies vastgesteld die voor het nieuwe bestemmings-plan relevante hoofdlijnen bevatten. Hiertoe behoren onder andere de "Structuurvisie Bodegraven 2010-2020, Vitaliteit op een knooppunt" en de "Structuurvisie Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020".

De belangrijkste boodschap uit deze visies is, dat de gemeente door haar centrale lig-ging in het Groene Hart over enkele bijzondere kwaliteiten beschikt die vergeleken met andere delen van Nederland vrij uniek of zeldzaam zijn. Daarbij moet vooral wor-den gedacht aan kenmerken en kwaliteiten die aan het agrarische cultuurlandschap zijn verbonden zoals:

- de karakteristieke, vaak opstreckende kavelstructuren van het veenweideland-schap
- het open karakter van het polderlandschap met zijn bijzondere fraaie vergezichten en
- het eeuwenoude gebruik door de melkveehouderij.

De structuurvisies bepalen echter niet alleen het landschapsbeeld in Bodegraven-Reeuwijk, maar zijn tevens van belang voor de cultuurhistorie, de regionale natuurwaarden en de economische structuur van de gemeente. Binnen dit kader hebben de voormalige gemeenteraden van Bodegraven en Reeuwijk voor het buitengebied de volgende doelstellingen geformuleerd:

- behoud van de landbouw in de Meije, de Oude Rijn-zone, aan de Parallelweg en in het venster Bodegraven Woerden
- versterking van de grondgebonden veehouderij als belangrijkste grondgebruiker
- stimulering van agrarisch natuurbeheer
- ondersteuning van initiatieven op het vlak van verblijfsrecreatie en extensief water-toerisme.

De economische groei en wandel van de afgelopen decennia heeft echter ook tot gevolg dat het aantal landbouwbedrijven langzaam aan afneemt. Hierdoor is in het buitengebied regelmatig sprake van vrijkomende agrarische bebouwing of omschakeling naar niet agrarische bedrijfsactiviteiten. Deze kunnen langs de smalle polderwegen geregeld niet meer goed tot ontwikkeling komen (zie bijvoorbeeld de ontwikkeling van gebiedsvreemde ondernemingen zoals transportbedrijven, handelsbedrijven of groot-schalige bedrijfsverzamelgebouwen).

Voor deze gevallen dient het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden tot sanering of functieverandering te bevatten, zoals bij de Ruimte voor Ruimte - regeling. Met deze regeling is het mogelijk niet functionele bedrijfspanden geheel of gedeeltelijk te vervangen; bijvoorbeeld door een beperkt aantal woningen daarbij rekening houdend met de juridische kaders van de provinciale Verordening Ruimte.

Transformatie achterlaatlocatie

Het plangebied is in de structuurvisie aangewezen als 'transformatie achterlaatlocatie'. Uit een eerder uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek is gebleken dat uitplaatsing van een viertal bedrijven die momenteel overlast veroorzaken, de leefbaarheid van Nieuwerbrug ten goede zou komen. In eerste instantie is daarvoor door de gemeente en de bedrijven ingezet op realisatie van een werklint net buiten Nieuwerbrug. Na uitvoerig onderzoek is echter vastgesteld dat de die ontwikkeling niet haalbaar is. De uitplaatsing van de binnen het plangebied gelegen bedrijven is echter nog steeds een nadrukkelijke ruimtelijke wens/opgave.

Toetsing

De gemeentelijke structuurvisie maakt zowel woningbouw als natuurontwikkeling mogelijk in het plangebied. Het huidige planvoornemen, 17 grondgebonden woningen, sluit daarmee goed aan op de gemeentelijke ambitie voor het plangebied. Ook wat betreft ruimtelijke kwaliteit is door herontwikkeling van het plangebied sprake van versterking.

3.5.2 Woonvisie 2015-2020

De woonvisie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2015 tot 2020. De hoofddoelstelling van het woonbeleid is: goed wonen voor alle doelgroepen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Deze doelstelling is uitgewerkt in vier pijlers:

- 1 Vitale dorpen en wijken: kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en doekracht van bewoners;
- 2 Wonen met zorg en welzijn: aanpak voor een levensloopvriendelijke gemeente, waar mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen;
- 3 Duurzaamheid: klimaatneutraal in 2035, verduurzamingsopgave en verduurzamen nieuwe en bestaande woningen;
- 4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid: goed wonen voor iedereen mogelijk maken door uitbreiding van de bestaande woningvoorraad, betere verdeling van de woningen en voldoende betaalbare woningen.

Bij de uitvoering van het actieprogramma geeft de gemeente prioriteit aan de volgende actiepunten (in volgorde van de actiepunten):

- Waarborgen voldoende betaalbare huurwoningen;
- Aanpakken rotte plekken;
- Stimuleren verduurzamen koopwoningen;
- Kwantitatief aanpassen woningbouwprogramma;
- Kwalitatief aanpassen woningbouwprogramma.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 17 woningen op een inbreidingslocatie in Nieuwerbrug, aan het lint tussen Bodegraven en Woerden. Het plan is opgenomen in de gemeentelijke monitor woningbouwprogramma (1-7-2016), waarbij een ontwikkeling in de periode 2016-2019 is voorzien. Daarnaast voorziet de planontwikkeling in een kwaliteitsverbetering en verduurzaming door het herontwikkelen van een verouderde bedrijfslocatie. Hiermee wordt aangesloten bij pijler 1, 3 en 4 uit de woonvisie.

3.5.3 Parkeerbeleid

Op 10 maart 2015 is nieuw parkeerbeleid vastgesteld door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In de Nota Parkeernormen is opgenomen op welke wijze de parkeernormen worden toegepast voor het bepalen van de parkeereis in de gemeente. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317).

De Nota parkeernormen bestaat uit twee delen die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden:

- 1 De kwantitatieve parkeernormen: de eenheden die worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. De kwantitatieve basis bestaat uit een tabel met 'parkeernormen'.
- 2 Het vaststellen van de parkeereis: parkeernormen worden gebruikt om de parkeereis voor een bouwplan vast te stellen. De factoren die daarbij een rol spelen zijn: mogelijkheden tot dubbelgebruik, de maatgevende vraag (piek gedurende verschillende momenten van de week), benutten van restcapaciteit en vrijstellingen.

Omdat de parkeervraag tevens afhangt van de gebiedstypologie (dichtheid, aanwezigheid openbaar vervoer) is de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, mede op basis van het aantal adressen per km² ingedeeld in de volgende categorieën:

- Matig stedelijk: bebouwde kom Bodegraven met onderscheid naar centrum (kernwinkelgebied Bodegraven) en rest bebouwde kom.
- Weinig stedelijk: dit gebied bestaat uit de kernen Reeuwijk-Brug, Reeuwijk-Dorp, Waarder, Driebruggen, Nieuwerbrug in de categorie 'rest bebouwde kom' en het buitengebied met daarin tevens de overige kleine kernen De Meije, Sluipwijk, Tempel, Hogebrug.

Toetsing

De parkeernormen worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317. Het plangebied ligt in de categorie Weinig stedelijk, buitengebied. In de planregels is een verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De (bouw)plannen zullen dan ook altijd moeten voldoen aan de geldende parkeernorm. In paragraaf 4.3.5 is het plan nader getoetst aan de Nota parkeernormen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wabo en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied en omgevingsaspecten toegekend. Deze hebben of kunnen ook betrekking hebben op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingskwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu

4.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

4.2.2 Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Het bevoegde gezag (het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad) moet voorafgaande aan het besluit inzake het plan formeel de beslissing nemen of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. Het bevoegd gezag kan dit besluit nemen aan de hand van een 'aanmeldingsnotitie'. Het uiteindelijke besluit dient als bijlage bij de stukken van het ruimtelijke plan worden gevoegd.

4.2.3 Toetsing

Stedelijke ontwikkelingsprojecten

Onderhavig plan, zoals beschreven in de paragraaf 0, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfspvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling, wat een oppervlakte van circa 15.000 m² en 17 woningen betreft, blijft onder de voorgaand gestelde drempelwaarden.

Conclusie

De omvang van onderhavig plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

4.2.4 Beoordeling

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor dit project. Tegelijk met het besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, nemen het college een m.e.r.-beoordelingsbesluit waarin zij aangeven of een milieueffectrapport nodig is.

Deze notitie, die hierna wordt weergegeven, vormt de onderbouwing voor dat besluit.

Projectnaam	Bestemmingsplan 'Weijpoort 21 a/c, Nieuwerbrug aan den Rijn
1) Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	<ul style="list-style-type: none">• Beëindigen aannemingsbedrijf, sloop gebouwen.• Bouw van 17 woningen Deze activiteiten vallen onder D11.2 'stedelijk ontwikkelingsproject'
Cumulatie met andere projecten	Het aannemingsbedrijf wordt verplaatst naar een andere locatie, op ruim 8 km afstand. Gezien deze afstand is er geen samenhang met de ontwikkeling van de Weijpoort 21 a-c. In de directe omgeving zijn er geen andere ontwikkelingen voorzien.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Geen
Productie afvalstoffen	Geen

Verontreiniging en hinder	Er verdwijnt vrachtverkeer van een lokale weg (de Weijpoort) die hierop niet berekend is. Er komen ca. 90 autobewegingen per etmaal bij. Per saldo gaat de leefomgeving er op vooruit.
Risico voor ongevallen	De ontwikkeling leidt zelf niet tot ongevallen. In de nabijheid ligt een transportroute voor gevaarlijke stoffen (N458). De ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van het aantal aanwezigen in het gebied. Deze toename is volgens B&W verantwoord, zoals beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan.
Risico's voor de menselijke gezondheid	Het project vormt geen risico's voor de menselijke gezondheid.
2) Plaats van het project	
Bestaande grondgebruik	Industrie, opslag
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/ richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	<ul style="list-style-type: none"> • N2000 gebieden op 3,5 km en 4 km afstand. • De ontwikkeling vindt plaats in een gebied met hoge landschapswaarde (venster Bodegraven-Woerden). De ontwikkeling heeft als doel om deze waarden te versterken, waarmee een positief effect op het landschap optreedt. • De ontwikkeling ligt in een gebied met een hoge archeologische waarde (oevers Oude Rijn, Romeinse Limes). Deze waarden worden beschermd door een onderzoeksplicht, die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.
3) Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Gezien het verdwijnen van een milieubelastende activiteit (bedrijf) en de beperkte omvang van de nieuwbouw, is het effect zeer beperkt.
Grensoverschrijdend karakter	Geen
Orde van grootte en complexiteit effect	Zoals bij 1) gesteld, zijn de effecten op de leefomgeving nihil tot positief. Effecten op archeologische erfgoed worden al voorkomen door een beschermingsregime.
Waarschijnlijkheid effect	Weinig onzekerheid over effect.

Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	De effecten zijn permanent.
De mogelijkheden om effecten doeltreffend te verminderen	Niet van toepassing
CONCLUSIE	Op voorhand kan worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op milieu en leefomgeving te verwachten zijn. Er is geen aanleiding om een milieueffectrapport op te stellen.

4.2.5 Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2.6 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Historisch bodemonderzoek

In maart 2017 is door Rouwmaat een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

Uit het uitgevoerde historisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er dient een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de huidige verdachte deellocaties ter plaatse van Weijpoort 21a. Dit zijn de huidige wasplaats, tankinstallatie, werkplaats, bovengrondse dieselolietank (20.000 l.), opslag mengsmering/benzinekast en oliehoek (motor-, hydrauliek- en afgewerkte olie).
- Er dient een herhaling van de grondwatermonitoring ter plaatse van het voormalige tankstation uitgevoerd te worden ter plaatse van de Weijpoort 21a.
- Er dient een actualisatie van de restverontreiniging met minerale olie ter plaatse van de werkplaats aan de Weijpoort 21a uitgevoerd te worden.
- Er dient een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de huidige verdachte deellocaties ter plaatse van Weijpoort 21c. Dit zijn de huidige wasstraat, bovengrondse dieselolietank 3.000 l.) en overige opslaglocaties van oliën, accu's en overige bodembedreigende stoffen.
- Voor de herontwikkeling van het terrein naar woningbouw en recreatie dient er op het overig terrein een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De

voorgaande onderzoeken zijn verouderd en er zijn delen van het plangebied nog niet eerder onderzocht.

- Hierbij dienen de volgende deellocaties als verdachte deellocaties meegenomen te worden:
 - Bodem onder de vloer van de voormalige houtzagerij (huidige situatie Hogenboom) in verband met het toepassen van kolensintels.
 - Zandlaag onder de verhardingslaag van het gehele terrein, deze is eerder sterk verontreinigd met PAK bevonden.
- Na de sloop en na verwijdering van de verhardingen dient er een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd te worden.

Actualiserend bodemonderzoek

In opdracht van de Van Doorn Groep heeft Hoste Milieutechniek BV in juni 2015 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Weijpoort 21, 21a en 21b te Nieuwerbrug. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. Doel van dit onderzoek was meerledig, namelijk:

- Actualisatie van reeds bekende verontreinigingssituaties;
- Actualisatie van algemene bodemkwaliteit;
- Globale indicatie bodemkwaliteit met betrekking tot verwerkingsmogelijkheden bij afvoer;
- Globale indicatie verhardingslagen (puinfundering) met betrekking tot verwerkingsmogelijkheden bij afvoer.

Aandachtpunten vanuit de uitvraag bij het behalen van de doelstellingen zijn:

- Asbest; De aanwezige puinverhardingen zijn gezien de leeftijd hiervan asbestverdacht;
- Uitlogingsgedrag van aanwezige verhardingsmaterialen.

In hoofdlijnen zijn de onderzoeksresultaten als volgt:

- De aanwezige slakkenlaag kan bij indicatieve toetsing beschouwd worden als een bouwstof
- De aanwezige puinverharding kan bij indicatieve toetsing deels beschouwd worden als bouwstof
- (Balkenhaven) en deels als niet toepasbaar (overig terrein);
- In het verhardingsmateriaal is geen asbest aangetoond;
- De grond onder de verhardingslagen is overwegend niet tot slechts licht verontreinigd. Het grondwater is overwegend niet tot slechts licht verontreinigd. Bij herinrichting / bestemmingsplanwijziging zijn hiervoor geen sanerende maatregelen nodig. Tijdens graafwerkzaamheden zullen naar verwachting wel "spots" worden aangetroffen.
- De verontreinigingssituatie ter plaatse van het voormalige tankstation blijkt door de jaren heen nauwelijks te zijn afgenomen. Bij herinrichting / bestemmingsplanwijziging zijn hiervoor wel sanerende maatregelen nodig.
- De verontreinigingssituatie ter plaatse van de voormalige smeerkuil blijkt afgenomen ten opzichte van de verontreinigingssituatie in 1995 en lijkt niet meer aanwezig.
- Ter plaatse van de aanwezige restverontreiniging bij de nieuwe garage kan in ieder geval worden aangenomen dat de aanwezige restverontreiniging nabij de oorspronkelijke bron niet of nauwelijks is afgenomen. Op basis van de onderhavige onderzoeksresultaten is met enige voorzichtigheid aan te nemen dat horizontale

verspreiding niet heeft plaatsgevonden. Ook verticale verspreiding in de grond heeft niet plaats gevonden. Bij herinrichting / bestemmingsplanwijziging zijn hiervoor sanerende maatregelen nodig.

Op basis van onderhavig actualisatie onderzoek is met betrekking tot een geplande herinrichting een goed inzicht verkregen in de milieuhygiënische risico's die in de voorbereiding van de plannen te verwachten zijn en zijn deze goed te vertalen in bijbehorende kosten. Er is op basis van het actualiserend bodemonderzoek een saneringsraming uitgewerkt.

Voorwaardelijke verplichting

Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is juridisch-planologisch geborgd dat de woningen niet eerder in gebruik mogen worden genomen, dan dat een bodemsaneringsplan is vastgesteld en op een in de ogen van het bevoegd juiste wijze is uitgevoerd.

Conclusie

Met het saneren van de bodem doet zich geen belemmering voor ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit plan voor het aspect bodem.

4.2.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende milieucategorieën staan in de navolgende tabel.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevings-type rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevings-type gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Toetsing

Bedrijvigheid in het plangebied

In het plangebied worden geen functies gerealiseerd, die milieuhinder veroorzaken. De woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voornoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Gezien het feit dat het plangebied langs hoofdinfrastructuur ligt en grenst aan niet-woonfuncties, kan het plangebied worden gezien als een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden worden verminderd.

De hinderveroorzakende functies zijn uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' overgenomen en in de navolgende tabel weergegeven. Tevens is de feitelijke situatie aan de hand van de VNG publicatie opgenomen. De beschreven richtafstanden in de tabel zijn (met uitzondering van het aspect 'gevaar') verminderd met 1 stap.

Locatie	Max categorie volgens vigerend BP	Type inrichting VNG-publicatie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afstand tot plangebied
Meubelmakerij (Weijland 9)	3.2 (50 m gemengd gebied)	Meubelfabrieken	30	30	50	30	70 m
Pluimveeslachterij (Weijland 19)	3.2 (50 m gemengd gebied)	slachterijen en pluimveeslachterijen	50	0	50	50	130 m
Timmerwerkplaats (Weijland 20)	3.1 (30 m gemengd gebied)	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	0	10	30	0	230 m

Er wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstanden. De afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de omliggende functies geeft geen aanleiding tot verder onderzoek.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.8 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Een woning is een zogenoemd geurgevoelige object. Voor geurgevoelige objecten, die worden gerealiseerd in de nabijheid van een agrarisch bedrijf (veehouderij), dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit te worden beoordeeld of er mogelijke belemmeringen te verwachten zijn als gevolg van de agrarische activiteiten in de omgeving.

Geurverordening gemeente Bodegraven

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Bodegraven heeft op 11 februari 2010 de 'Verordening geurhinder en veehouderij, gemeente Bodegraven 2009' vastgesteld. Deze verordening is bedoeld om knelpunten die zijn ontstaan door de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit en van de Wet geurhinder en veehouderij en die botsen met het ruimtelijke beleid van de gemeente waar mogelijk op te heffen. Met deze verordening wil de gemeente ruimte bieden aan bestaande melkveehouderijbedrijven, cultuurhistorische waardevolle gebouwen behouden en nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de bebouwde kom mogelijk te maken. In de Geurverordening wordt het mogelijk gemaakt om de vaste afstanden te verkleinen om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij geldt binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de stal. Buiten de bebouwde kom geldt een minimale afstand van 25 meter

Toetsing

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van drie agrarische bedrijven, te weten Weijland 16, Weijland 17 en Weijland 20. Het aantal dieren, zoals opgegeven door de Omgevingsdienst Midden-Holland, zijn navolgend weergegeven:

Weijland 16

- 315 melkkoeien (zonder geuremissiefactor);
- 200 stuks jongvee (zonder geuremissiefactor).

Weijland 17

- 120 melkkoeien (zonder geuremissiefactor);
- 250 mestvarkens (met geuremissiefactor);
- 10 legkippen (met geuremissiefactor).

Weijland 20

- 165 varkens (met geuremissiefactor);
- 65 koeien (zonder geuremissiefactor);
- 20 kippen (met geuremissiefactor).

Toets woon- en leefklimaat: afstandsnormen

In de Wgv zijn diverse afstandsnormen genoemd welke gelden voor geurgevoelige bestemmingen. In onderstaande tabel zijn de afstanden vermeld die volgens de Wgv bij deze ontwikkeling in acht moeten worden gehouden. Ter plaatse van de veehouderij aan de Weijland 16 zijn melkkoeien en jongvee aanwezig. Dit zijn dieren zonder geuremissiefactor. Conform de Wgv dient een afstand aan te worden gehouden van minimaal 50 meter (vanaf het emissiepunt tot aan het geurgevoelig object).

Ter plaatse van de veehouderij aan de Weijland 17 zijn melkkoeien, mestvarkens en legkippen aanwezig. Mestvarkens en legkippen zijn dieren met een geuremissiefactor. Conform de Wgv dient een afstand aan te worden gehouden van minimaal 25 meter (vanaf het dierverslijf tot aan het geurgevoelig object).

Ter plaatse van de veehouderij aan de Weijland 20 zijn koeien, varkens en kippen aanwezig. Varkens en kippen zijn dieren met een geuremissiefactor. Conform de Wgv dient een afstand aan te worden gehouden van minimaal 25 meter (vanaf het dierverslijf tot aan het geurgevoelig object).

Gevoelig object	Dieren met geuremissiefactor	afstand emissiepunt tot geurgevoelig object		Dieren zonder geuremissiefactor		Alle dieren		
		waarde geurbelasting	afstand emissiepunt tot geurgevoelig object		afstand emissiepunt tot geurgevoelig object		afstand dierverslijf tot geurgevoelig object	
			binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom	binnen bebouwde kom	buiten bebouwde kom
A	Ruimte voor ruimte woning of geurgevoelig object	n.v.t.	100 m	50 m	100 m	50 m	n.v.t.	n.v.t.
B	Bedrijfswoning (of geurgevoelig object) behorende bij een andere veehouderij	n.v.t.	100 m	50 m	100 m (≥ 50 m)	50 m (≥ 25 m)	50 m	25 m
C	Voormalige bedrijfswoning (of geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een andere veehouderij	n.v.t.	100 m	50 m	100 m	50 m	50 m	25 m
D	Voormalige bedrijfswoning (of geurgevoelig object) al voor 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een andere veehouderij	Conform artikel 3, lid 1	n.v.t.	n.v.t.	100 m (≥ 0 m)	50 m (≥ 0 m)	50 m	25 m
E	Alle woningen en geurgevoelige objecten die niet onder categorie A t/m D vallen	Conform artikel 3, lid 1	n.v.t.	n.v.t.	100 m (≥ 50 m)	50 m (≥ 25 m)	50 m	25 m

Het studiegebied ligt buiten de afstandsnorm van 50 meter van de veehouderij aan de Weijland 16 en buiten de afstandsnorm van 25 meter van de veehouderijen aan de Weijland 17 en 20. Hiermee wordt in ieder geval voldaan aan een eventuele afstandsnorm van de Wgv. De afstandsnormen van de Wgv vormen hiermee geen belemmering voor de realisatie van woningbouw in het gebied.

Voorgaand is aangetoond dat voldaan kan worden aan de afstandsnormen van de Wgv. Zoals eerder gesteld wordt het in de geurverordening mogelijk gemaakt om de vaste afstanden te verkleinen om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zijn de afstanden uit de Wgv strikter dan die uit de geurverordening. Aangezien het plangebied buiten de bebouwde kom ligt, geldt een minimale afstand van 25 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de stal. Hiermee wordt tevens aangetoond dat er ruimschoots wordt voldaan aan de afstanden uit de geurverordening van de gemeente Bodegraven.

Toets woon- en leefklimaat: geurnormen

De geurbelasting (voorgrondbelasting) van de veehouderijen aan de Weijland 17 en 20 dienen te worden bepaald met behulp van het software programma V-Stacks Vergunning (versie 2010.1). Gezien het aantal dieren met een emissiefactor en de afstand tot het gebied (respectievelijk 90 en 120 meter), is de verwachting dat de geurbelastingen niet dusdanig zijn dat sprake is van een belemmering voor de ontwikkeling van het gebied.

Rechten van bestaande veehouderijen

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In de directe nabijheid van het studiegebied ligt een drietal veehouderijen (aan de Weijland 16, 17 en 20). De realisering van woningen heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van deze veehouderijen aangezien er tussen het studiegebied diverse geurgevoelige objecten (woningen) zijn gelegen waarbij de voorgrondbelasting hoger is dan bij de nieuwe geurgevoelige objecten in het studiegebied. Deze reeds aanwezige woningen zijn beperkend voor de toekomstige uitbreidingsplannen van deze veehouderij.

Door de realisatie van het initiatief worden de omliggende veehouderijen vanuit praktisch oogpunt niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De aanwezigheid van de veehouderijen staat de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is de verwachting dat het aspect geurhinder veehouderijen geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het gebied.

4.2.9 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting.

Toetsing

In mei 2018 is er door de Omgevingsdienst Midden-Holland een akoestisch onderzoek ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting (in de situatie zonder maatregelen):

- Ten gevolge van de Weijpoort blijkt dat de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt;
- de geluidsbelasting ten gevolge van de Weijland boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB. Daarmee wordt wel voldaan aan de maximale grenswaarde van 53 dB.

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke geluidsreducerende maatregelen.

Hierbij blijkt dat:

- Vervoerskundig / verkeerskundig: om de bereikbaarheid voldoende te waarborgen is het vanuit verkeerskundig oogpunt niet gewenst om het verkeer te beperken of de snelheid te verlagen op beide wegen.
- Financieel: Om een akoestisch effect te behalen zal over een traject van ca. 500 meter stil asfalt aangelegd moeten worden op beide wegen. De totale kosten voor het stil asfalt voor beide wegen worden ingeschat op ca. € 300.000,=. Het toepassen van stil asfalt wordt als niet kosteneffectief gezien.
- Doeltreffendheid: Het plaatsen van geluidsschermen is niet gewenst omdat ter plaatse van de inritten het scherm onderbroken te worden, zodat het akoestisch effect van het scherm nihil is. Daarmee is deze maatregel onvoldoende doeltreffend.

Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren stuiten op bezwaren van vervoerskundige, verkeerskundige, financiële aard en zijn de maatregelen onvoldoende doeltreffend.

Er dienen hogere grenswaarden te worden verleend voor de ontwikkeling van een tweetal percelen (zie onderstaande tabel). Na de verlening van hogere waarden is er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering om woningen te realiseren.

Kadastrale percelen	Aantal nieuwbouw woningen	Bron	Hogere waarden (dB)
BDG00 sectie H nummer 789	18	Weijland	53
BDG00 sectie H nummer 257		Weijpoort	53

Conclusie

Tegelijkertijd met de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan zal ook een ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage worden gelegd. Daarmee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.10 **Luchtkwaliteit**

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Toetsing

Het planvoornemen is om de huidige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe grondgebonden woningen te ontwikkelen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor woningen. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool² uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied voor (onder andere) de jaren 2015, 2020 en 2030.

² <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de Weijpoort. De concentraties langs deze weg kunnen als meest representatief worden beschouwd. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied. In onderstaande tabel is telkens de hoogste waarde van de rekenpunten genomen.

	Concentraties langs de Weijpoort rekenpunten 15476167, 15476381 en 15476895		
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2015	18,2 µg/m ³	28,5 µg/m ³	11,2 µg/m ³
2020	15,0 µg/m ³	20,0 µg/m ³	12,4 µg/m ³
2030	10,8 µg/m ³	18,1 µg/m ³	10,7 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie zichtjaren (2015, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.11 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

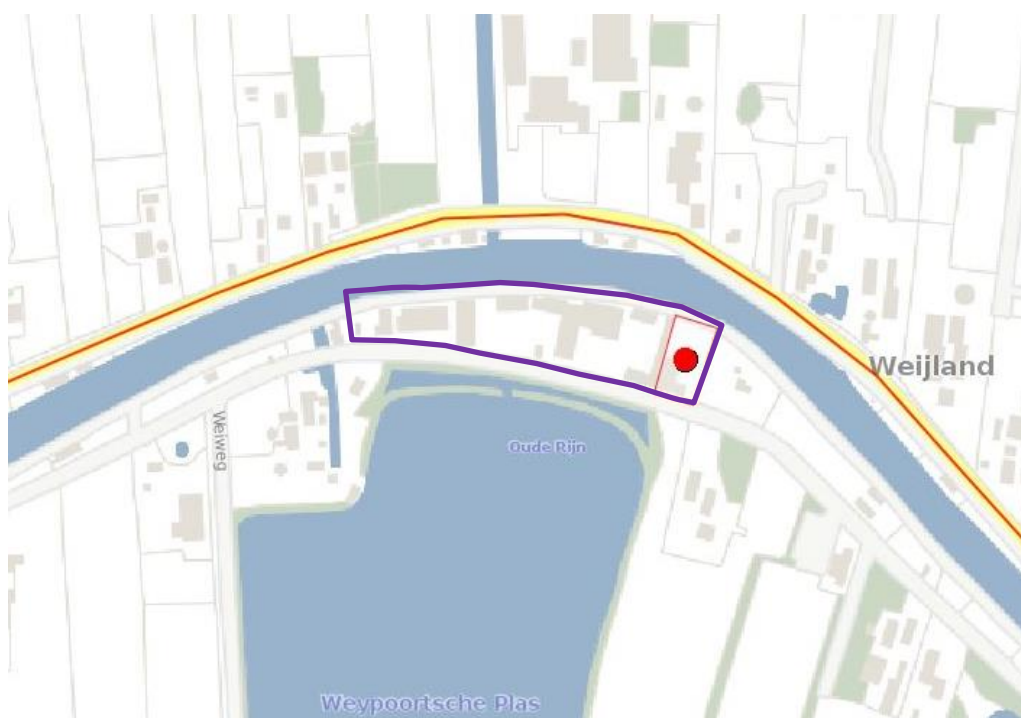
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart, met aanduiding studiegebied (in paars)

Wegtransport

Op ongeveer 80 meter ten noorden van studiegebied ligt de N458, deze weg is aangewezen als route voor transport van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied van deze weg bedraagt 200 meter. Er is een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld, deze is in bijlage terug te vinden. Tevens is het advies van de Veiligheidsregio

Hollands-Midden bijgevoegd. Navolgend zal de verantwoording samengevat worden weergegeven.

Plaatsgebonden risico

Provinciale wegen zijn door de Provincie in principe vrij gegeven voor het transport van gevaarlijke stoffen. Over deze wegen vindt binnen de gemeente vooral het transport van brandbare gassen (propan) plaats. Eind 2008 zijn tellingen uitgevoerd van het aantal transporten gevaarlijke stoffen over de meeste provinciale wegen in Midden-Holland voor het opstellen ten behoeven van een signaleringskaart. Op basis van deze tellingen zijn ook berekeningen uit gevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat voor de N458 geen PR 10-6 contour buiten de weg zelf ontstaat. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen beperking voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico in verband met de N458 is (ook in de toekomstige situatie) kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Ter beperking van het groepsrisico worden door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de volgende maatregelen getroffen:

- Afstand tussen de opstelplaats van brandweervoertuig en toegangen van de woningen verkleinen tot maximaal 40 meter afstand (tevens eis Bouwbesluit);
- Bluswatervoorzieningen uitvoeren conform het voorstel van de Veiligheidsregio;
- Woningen uitvoeren met de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Dit kan bereikt worden door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren;
- Geringe overschrijding opkomsttijd accepteren.

Verantwoording

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk hebben kennis genomen van de inhoud van de rapportage en achten het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er liggen geen hoge druk gasleidingen in de omgeving van het plangebied, waardoor er voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

In het plangebied bevindt zich een bovengrondse propaantank. Ten behoeve van de planvorming zal deze verwijderd worden.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen voor externe veiligheid relevante inrichtingen gelegen. Er is vanuit inrichtingen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

In december 2016 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, waarbij is ingegaan op de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Wel liggen er twee Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Aan de hand van een proefberekening van de toename in stikstofdepositie is er geen significante toename op de stikstofgevoelige habitats in deze gebieden te verwachten, waardoor negatieve effecten als vermessing en verzuring zijn uit te sluiten. Ook andere verstoringen zijn door de afstand tot Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen en kernkwaliteiten in deze gebieden zijn daarmee uitgesloten. Een nader onderzoek in de vorm van een voortoets wordt niet noodzakelijk geacht en de Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland of in een weidevogelgebied. De ligging van deze gebieden vormen daarom geen beperkingen voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

Volgens de verspreidingsgegevens van de NDFF komen er verschillende beschermde soorten in de omgeving van het plangebied voor. Echter voor de meeste van deze soorten is in het plangebied geen geschikt habitat aanwezig. Enkel boombewonende vleermuizen kunnen niet op voorhand in het plangebied worden uitgesloten. Het verwijderen van de in het plangebied aanwezige bomenrij kan verblijfplaatsen van deze mogelijk aanwezige dieren vernietigen. Anderzijds kunnen werkzaamheden rondom de bomen de verblijfplaatsen verstoren. Nader onderzoek is noodzakelijk om de gebruiksfuncties van boombewonende vleermuizen in het plangebied inzichtelijk te maken om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Daarnaast vormt de Oude Rijn (direct naast het plangebied) mogelijk een belangrijke vlieg- en migratieroute voor vleermuizen. Kunstmatige verlichting in het plangebied kan er voor zorgen dat een essentiële vliegroute verstoord wordt, waardoor er mogelijk toch sprake kan zijn van een overtreding van de Wet natuurbescherming, ook al

bevindt de vliegroute zich buiten het plangebied. Ter voorkoming van een mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming dient er daarom voor gezorgd te worden dat er geen verlichting op de Oude Rijn schijnt.

Nader onderzoek vleermuizen

In het plangebied is nader onderzoek verricht naar vleermuizen. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat een zomerverblijfplaats en paarterritorium inclusief paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het plangebied aanwezig is. Duidelijk is dat beide één en dezelfde verblijfplaats is. Ook is de bomenrij aan de noordzijde van het plangebied essentieel foerageergebied voor de vleermuis met zijn zomer/paarverblijfplaats. Met de geplande ruimtelijke ingrepen zal de bebouwing in het plangebied gesloopt worden, waarmee de zomer/paarverblijfplaats verloren gaat. Mogelijk wordt ook de bomenrij ten noorden van het plangebied gekapt, waardoor de zomer/paarverblijfplaats zijn functionaliteit verliest. Indien geen maatregelen worden genomen is dan sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Momenteel wordt een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De feitelijke werkzaamheden worden pas uitgevoerd na het verkrijgen van deze ontheffing. In de ontheffingsaanvraag is een voorstel gedaan voor mitigerende maatregelen. Hier toe worden onder meer vier vleermuiskasten in het plangebied opgehangen. Deze maatregel is als gebruiksregel in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

Conclusie

Met het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming en het treffen van mitigerende maatregelen ten aanzien van de ruige dwergvleermuis vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.3.2 Water

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode.

De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. Bescherming tegen overstromingen blijft dan ook onverminderd belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers maken de verdeling van zoet water tot een heus maatschappelijk vraagstuk. De chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater moet verbeterd worden. Het watersysteem vereist aanpassingen om deze effecten de baas te blijven. Dit alles leidt tot vier kernopgaven voor de provincie Zuid-Holland:

- waarborgen waterveiligheid;
- realiseren mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;
- realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem.

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft zijn digitale waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' op 16 maart 2016 vastgesteld. Hierin legt het hoogheemraadschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

De Waterkoers beschrijft de opgaven en de werkwijze van het waterschap. De Waterkoers bevat bewust géén maatregelen. Welke maatregelen waar en hoe het beste opgepakt kunnen worden, bepaalt het waterschap samen met de gebiedspartners. Met andere woorden: de uitwerking van de Waterkoers gebeurt via gebiedsprocessen, beleids- en uitvoeringsplannen en grote projecten van waterschap en partners.

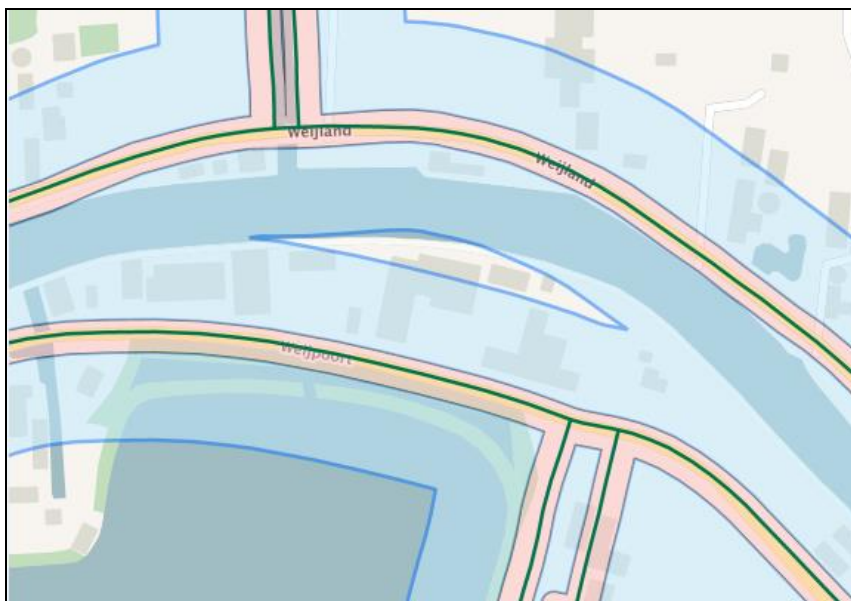
Toetsing

In het kader van dit bestemmingsplan is de digitale watertoets ingevuld. De conclusie is dat de normale procedure zal moeten worden doorlopen. Het initiatief zal moeten voldoen aan de eisen van het waterschap. Dit betekent dat hemelwater zoveel mogelijk zal worden opgevangen in het gebied zelf. Om dit te bereiken zal allereerst de bestaande verharding (het plangebied is nu volledige verhard) worden verwijderd. Binnen het plangebied worden naast de (grote) tuinen bij de woningen, substantiële groengebieden aangelegd, waarbinnen waterberging mogelijk is. Ook zal, aansluitend aan de bestaande watergang ten oosten van het plangebied, binnen het plangebied een haven worden gecreëerd waardoor extra waterberging mogelijk is. Net als in de bestaande situatie zal het vuilwater worden afgevoerd via het bestaande (druk)rioolstelsel. Regenwater zal worden afgevoerd binnen het plangebied alsmede op de Oude Rijn (al dan niet via de voornoemde haven). Deze wijze van afvoeren van hemelwater vindt ook bij de overige woningen aan de Weijpoort plaats.

Waterveiligheid

In het noorden grenst het gebied aan de Oude Rijn. De primaire waterkering van deze waterweg vraagt om een juiste planologisch inpassing. Zoals uit navolgende uitsnede blijkt, is het studiegebied gelegen binnen de leggerzone van een regionale waterkering. Binnen deze leggerzone mag uitsluitend worden gebouwd, indien aan de eisen voldaan wordt die de waterkeringenbeheerder in een watervergunning stelt. Het plangebied is gelegen in boezemland. De Oude Rijn boezem heeft een belangrijke regio-

nale bergende en afvoerende functie bij hevige neerslag. Daarnaast heeft de boezem een regionale functie bij de aanvoer van water tijdens droge perioden. Hiervoor zijn maatregelen noodzakelijk waarvoor het Hoogheemraadschap het project KWA (Klimaatbestendige Water Aanvoer) in het leven geroepen. Bij de bouw van de woningen moet om deze reden rekening worden gehouden met de fluctuatie van de waterstand in de Oude Rijn. Gelet hierop is er, op verzoek van het Hoogheemraadschap, een minimale toetshoogte (peil) in het bestemmingsplan opgenomen (van 0,05m +NAP). Met het plan wordt de waterbergende functie verbeterd. In algemene zin wordt geconcludeerd dat het initiatief een goede waterhuishouding niet in de weg zal staan.



Legger Regionale Waterkeringen (bron: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.3.3 Archeologie

Algemeen

De Erfgoedwet verschilt verschillende specifieke regelingen en wetten die er zijn voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed. In deze wet legt de overheid overzichtelijk en kenbaar vast hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Daarmee wordt, naast dat integraliteit wordt bevorderd, tevens uitdrukking gegeven aan het grote maatschappelijke belang van een zorgvuldige omgang met ons cultureel erfgoed.

In de Erfgoedwet is voor bepaalde onderdelen, tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, overgangsrecht opgenomen. Dit is vastgelegd in artikel 9.1 van de Erfgoedwet. Dat artikel regelt dat de onderdelen van de Monumentenwet 1998 die overgaan naar de Omgevingswet toch van kracht blijven tot de inwerkingtreding daarvan, zodat er geen lacunes in de bescherming ontstaan. Het gaat onder meer om de aanwijzing en bescherming van stads- en dorpsgezichten (artikel 35 en 36 van de Monumentenwet 1998) en om de bescherming van archeologie in ruimtelijke besluiten (artikelen 38 tot en met 43 van de Monumentenwet 1998).

Toetsing

Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is er een zeer grote kans op archeologische sporen. Er dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm worden gerealiseerd. In dit geval is hier sprake van. Er dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In februari 2017 is door Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

Het plangebied ligt in het archeologische landschap 'Rijn Maas-delta'. De top van de pleistocene afzettingen ligt op ca. -9 m NAP. Hierop ligt een Basisveen Laag en daarop hoofdzakelijk klastische fluviatiele afzettingen (Formatie van Echteld). Door het plangebied loopt de beddingordel Oude Rijn middeleeuwse fase. Op de oeverafzettingen kunnen resten uit de IJzertijd en recenter aanwezig zijn.

In het plangebied zijn zeventien boringen geplaatst. In zes boringen is de natuurlijke ondergrond bereikt. Uit de boringen blijkt dat de top van de beddingafzettingen ligt tussen 280 en 360 cm-mv (-314 en -257 cm NAP). Hierop liggen oeverafzettingen en restgeulafzettingen. In de huidige top van de oeverafzettingen is geen (restant van) bodemvorming aanwezig. De oorspronkelijke top van de oeverafzettingen is vergraven. Er zijn geen archeologische relevante lagen aanwezig. Archeologische resten zijn waarschijnlijk afwezig.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

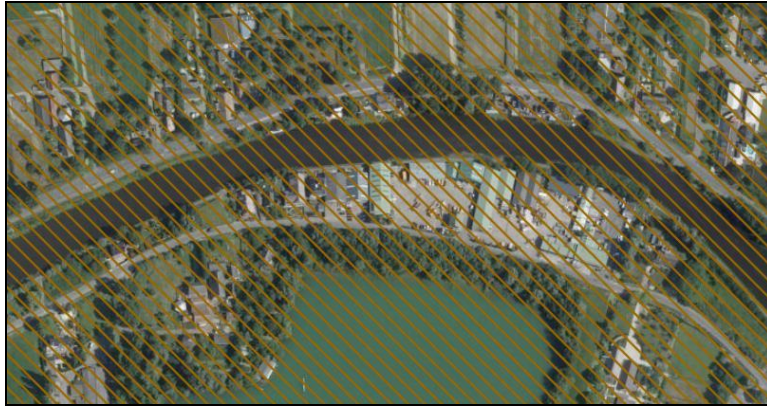
4.3.4 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmings- en bestemmingsplannen.

Toetsing

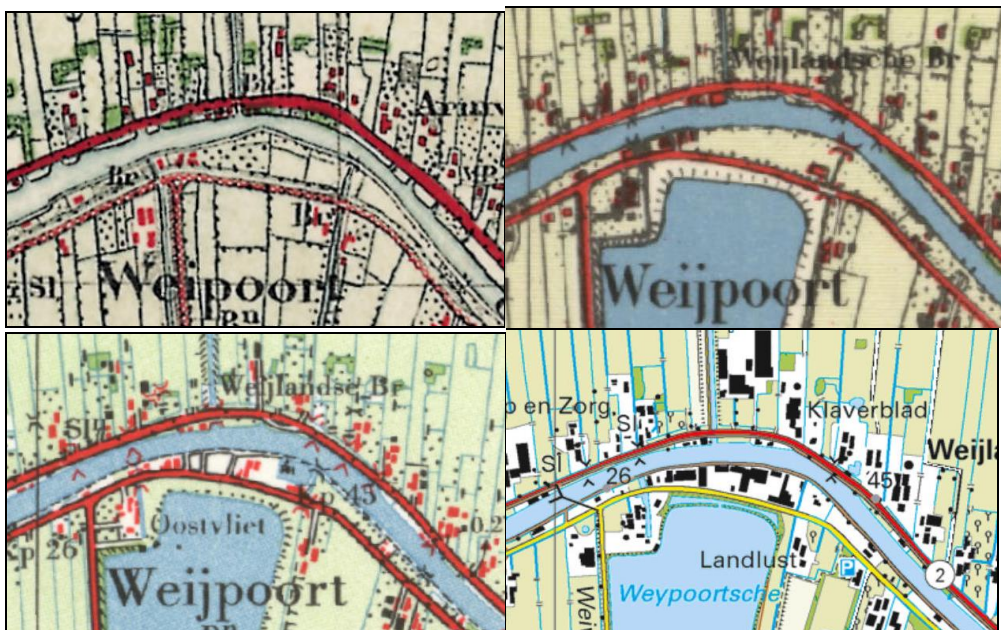
Uit navolgende afbeelding blijkt dat het gebied op de kaart 'cultureel erfgoed' is aangewezen als kroonjuweel: Oude Hollandse Waterlinie en Wierickerschans.



Kaart 'Cultureel erfgoed', gebied aangewezen als kroonjuweel cultureel erfgoed

Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn behoud van uitzonderlijke kwaliteit. Met deze richtlijn wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie is hier dé drager van ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen: zowel de structuur alsook van fysieke elementen (gebouwen, waterlopen, kades, e.d.) te behouden en versterken van door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingspatroon, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen).

Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt de cultuurhistorische en landschappelijke belangen in principe prevaleren boven andere belangen c.q. dat ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt in principe uitgesloten zijn (tenzij sprake is van een groot openbaar/maatschappelijk belang). Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk. Op de navolgende afbeeldingen is het gebied weergegeven op uitsneden van historische kaarten.



Historische kaarten Bunniklocatie en omgeving; 1948, 1954, 1968 en 2015

Op voorgaande historische kaarten is te zien dat de eerste bebouwing in het gebied tussen 1948 en 1954 is gebouwd in het studiegebied. Deze bebouwing is vervolgens uitgebreid in de periode tussen 1954 en 1986. Op dit moment is het gebied grotendeels bebouwd. Daarnaast is op bovenstaande kaarten ook te zien dat in de loop van de tijd steeds meer lintbebouwing is ontstaan aan de Weijpoort.

Door de ontwikkeling van woningen wordt de bestaande lintbebouwing aan de Weijpoort versterkt, waardoor aansluiting wordt gezocht op de omgeving. Ook zijn in de indicatieve stedenbouwkundige schets doorzichten opgenomen, zodat er openheid wordt gecreëerd in het gebied en de zichtlijn naar de molen wordt versterkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De locatie wordt door middel van meerdere erftoegangswegen ontsloten op de Weijpoort. Doordat de locatie op dit moment in gebruik is voor bedrijvigheid, neemt het aantal verkeersbewegingen af vergeleken met de huidige situatie.

Parkeren

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk beschikt over een Nota Parkeernormen (maart 2015). De parkeernormen uit de nota zijn afgestemd op de CROW-publicatie 317. Op basis van de gebiedsindeling uit de Nota Parkeernormen ligt het plangebied in het gebiedstype 'weinig stedelijk'. De locatie valt binnen de categorie 'buitengebied'. Het bestemmingsplan staat de realisatie maximaal 17 woningen toe. Uitgaande van een worst case scenario dat uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd levert dat de volgende parkeerbehoefte op.

Volgens de CROW-kencijfers bedraagt de bandbreedte 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per vrijstaande woning bij een dergelijke ontwikkeling. In de parkeernorm wordt uitgegaan van de gemiddelde normen, wat resulteert in 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning (waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers).

Voor de rijwoningen geldt de bandbreedte van 1,6 tot 2,4 parkeerplaatsen per woning. In dit geval wordt er bij een gemiddelde norm uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers).

Voor het plangebied geldt een totale parkeerbehoefte van 46 parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen worden zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte gerealiseerd. Het plangebied biedt voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein of openbaar gebied te realiseren.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Methodiek

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.2 Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Hierna wordt kort op de gebruiks- en bouw mogelijkheden van deze bestemmingen ingegaan.

Groen

De bestemming Groen betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, water etc. is toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

In het Verkeer - Verblijfsgebied zijn de parkeerplaatsen met ontsluitingsruimte en de langzaam verkeersverbindingen in het plan opgenomen. Tevens is de aanleg van groen- en speelvoorzieningen en water mogelijk.

Wonen - 1 en Wonen - 2

De op de verbeelding voor 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' aangeduide gronden zijn bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding bouwvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. Het maximum aantal wooneenheden, het maximum bebouwingspercentage en de maximum goot- en bouwhoogte is opgenomen in de regels.

De bestemming Wonen - 2 onderscheidt zich van de bestemming Wonen - 1 vanwege het feit dat ter plaatse ook vergader-, cursus-, praktijk-, bijeenkomstruimten en dagbesteding is toegestaan.

Waterstaat - Waterkering

De bescherming van de in het plangebied gelegen waterkeringen 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 bouwmogelijkheden 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.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is de vraag relevant of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

6.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De gemeente heeft in oktober 2016 een voorbereidingsbesluit genomen voor de locatie. Met de eigenaar liepen op dat moment al gesprekken over verwerving van de gronden. In de tussentijd zijn partijen in contact gekomen met een ontwikkelende partij die de gronden wil herontwikkelen naar Wonen en Groen. De gemeente en de ontwikkelaar sluiten een exploitatieovereenkomst waarin afspraken worden gemaakt over de kosten voor de exploitatie van de gronden. De kosten die de gemeente maakt voor de exploitatie zullen door de afspraken in deze overeenkomst worden gedekt. In de overeenkomst worden verder afspraken gemaakt over inrichting en overname van toekomstig openbare gronden.

6.3 Conclusie

De economische haalbaarheid is gelet op bovenstaande voldoende aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

De provincie heeft per e-mail van 7 juli 2017 laten weten dat het voorontwerpplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Ook Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben bij het plan.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft per brief van 19 juli 2017 de volgende opmerkingen gemaakt.

- Verzocht is om verkleining van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Die aanduiding lag op het gehele plangebied maar dit is niet noodzakelijk. Verzocht wordt om binnen de (nieuwe) aanduiding Waterkering, geen bomen te realiseren. In het stedenbouwkundig plan is daarnaast een haven ingetekend. Dit betreft een aandachtspunt in het kader van de watervergunning (hiervoor dient met een stabiliteitsberekening te worden aangetoond dat de stabiliteit van de waterkering niet wordt aangetast).
- Bij de bouw van woningen moet rekening worden gehouden met fluctuatie van de waterstand in de Oude Rijn. De bergende functie mag niet worden beperkt door de aanwezigheid van woningen. Geadviseerd wordt om het maaiveld in het plangebied minimaal op de toetshoogte te houden (NAP +0,05 m)
- Verzocht wordt om een toelichting op het afvoeren van regenwater.

De Veiligheidsregio Midden-Holland (VRHM) heeft de volgende opmerkingen gemaakt:

- Geadviseerd wordt om in de planregels op te nemen dat de woningen eenvoudig afschakelbaar zijn waardoor bij een calamiteit rookgassen en toxische stoffen buiten de woning worden gehouden.
- Voorts is verzocht om een nadere uitwerking i.v.m. rampenbestrijding (bijvoorbeeld maximaal 40 meter afstand tussen opstelplaats brandweervoertuig en toegang woning(en)).
- Ten slotte is geadviseerd om de zeer geringe (en theoretisch berekende) overschrijding van de opkomsttijd van 45 seconden te accepteren aangezien er geen wijzigingen aan het wegennet plaatsvinden en de nieuwe woningen aan een kwaliteitsniveau t.a.v. brandveiligheid zullen voldoen.

De voorgestelde aanpassingen van het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 21 juni 2018 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingebracht. Deze zienswijzen zijn in een separate zienswijzennota samengevat en van een beantwoording voorzien.