

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Wijzigingsplan huisartsenpraktijk en vijf terraswoningen in plan De Wijde Wiericke, Nieuwerbrug



Luchtfoto plangebied e.o.

IDN NL.IMRO.1901.WijdewierickeHOED-WP80

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	30 augustus 2013	2e concept
Voorontwerp		
Ontwerp	26 september 2013	1 ^e versie
Vastgesteld	17 december 2013	1 ^e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Toelichting

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid en provinciaal beleid	7
2.1.1	Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland	7
2.1.2	Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland	8
2.2	Gemeentelijk beleid	9
2.2.1	Structuurvisie Bodegraven 2010-2020	9
2.2.2	Duurzaam bouwen	10
2.3	Conclusie	10
3.	Planbeschrijving	11
3.1	Bestaande situatie plangebied en omgeving	11
3.2	Nieuwe situatie	11
4.	Omgevingsaspecten	15
4.1	Milieu	15
4.1.1	Besluit m.e.r.	15
4.2	Waterparagraaf	16
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.4	Flora- en fauna	19
4.5	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	20
4.5.1	Kabels en leidingen	20
5.	Juridische planbeschrijving	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Verbeelding	21
5.3	Regels	21
5.3.1	Inleidende regels	21
5.3.2	Bestemmingsregels	21
5.3.3	Algemene regels	22
5.3.4	Overgangs- en slotregels	22
5.4	Handhaving wijzigingsplan	22
6.	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
	Bijlagen	27

1. Inleiding

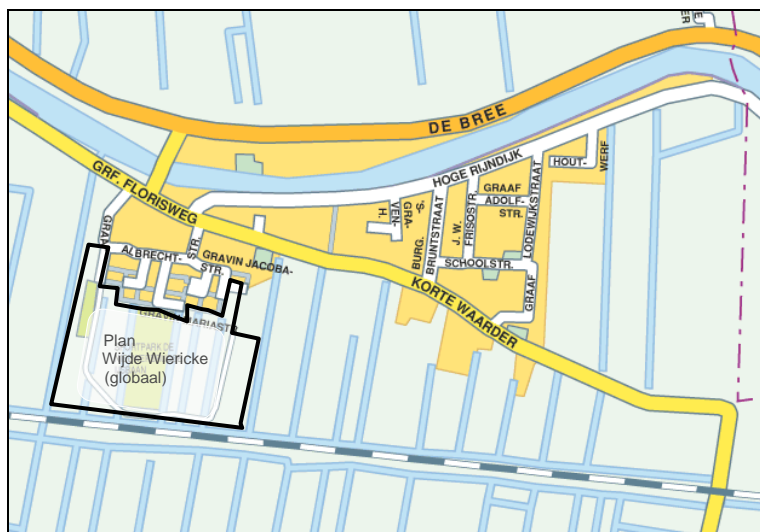
1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 11 november 2010 het bestemmingsplan De Wijde Wiericke vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk van circa 120 woningen om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de kern Nieuwerbrug. Bij uitwerking van het eerste deelplan blijkt dat de situering van de huisartsenpraktijk en vijf terraswoningen binnen de bestemming 'Wonen' (met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisartsenpraktijk') niet volledig binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak kunnen worden gerealiseerd. De gronden ten oosten van het plangebied zijn bestemd voor 'Groen'. Bebouwing, (parkeer)voorzieningen en verhardingen ten behoeve van de huisartsenpraktijk en vijf terraswoningen met terrassen zijn in de bestemming 'Groen' niet toegestaan.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisartsenpraktijk'. De voorgestane aanpassing van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer besproken met de gemeente, omdat de verkavelingsstructuur (in geringe mate) wordt aangetast. Op basis van bereikte overeenstemming dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld om deze planontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied De Wijde Wiericke, waarin de projectlocatie is gesitueerd, ligt ten zuiden van de kern Nieuwerbrug. De nieuwe woonwijk komt te liggen ten westen van de Gravin Margarethastraat, Gravin Mariastraat en Gravin Jacobastraat. De hoofdontsluiting vindt plaats via de Graaf Albrechtstraat. In westelijke richting wordt de woonwijk begrensd door de Dubbele Wiericke. Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Alphen – Woerden/ Utrecht. Het plangebied is aangeduid in figuur 1.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

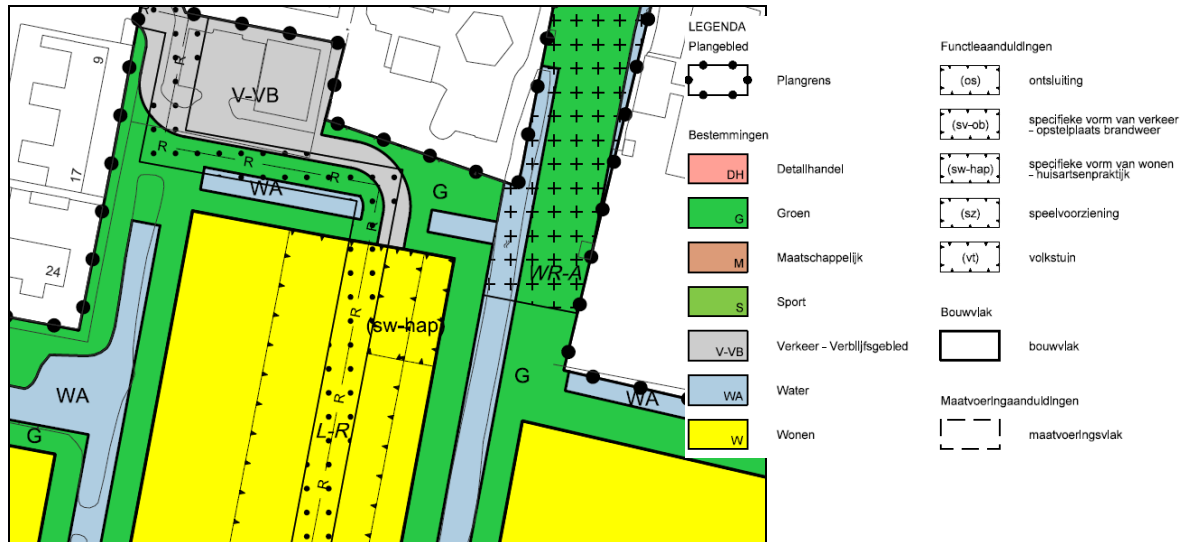
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het betreffende plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
Bestemmingsplan "De Wijde Wiericke"	11 november 2010	13 februari 2013, waarin het exploitatieplan is vernietigd.

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Wonen' en 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' is bebouwing, alsmede voorzieningen ten behoeve van een huisartsenpraktijk en terraswoningen niet toegestaan. Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 2. In artikel 4.3 van de planregels (bestemming 'Groen') is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisartsenpraktijk' opgenomen, met dien verstande dat wordt voldaan aan de volgende bepaling:

- a. de wijziging ten behoeve van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisartsenpraktijk' is enkel toegestaan indien de aangrenzende gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen - huisartsenpraktijk'.



Figuur 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan De Wijde Wiericke.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit wijzigingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, waaronder de watertoets. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid.



Luchtfoto Plangebied De Wijde Wiericke en omgeving (bron: Google Earth).

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Overheid	Beoordelingsaspect	afweging
<i>Rijksbeleid</i>		
'Structuurvisie Infrastructuur en Milieu' (2011) en 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (2011)	De Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door het Rijk te voeren ruimtelijk beleid.	Bij kleinere ontwikkelingen heeft het rijksbeleid een te hoog abstractieniveau voor een concrete toetsing.
<i>Beleid provincie Zuid-Holland</i>		
'Provinciale Structuurvisie' (2010)	De provinciale Structuurvisie bevat hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.	Het plangebied ligt in het bestaand stads- en dorpsgebied van de functiekaart (zie figuur 3). Het plan leidt niet tot aantasting van de provinciale belangen.

Actualisering 2011 en 2012 provinciale Structuurvisie

Provinciale Staten hebben op 29 februari 2012 de Actualisering 2011 Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgesteld. Op 30 januari 2013 is de Actualisering 2012 vastgesteld. De hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid blijven ongewijzigd. De belangrijkste wijzigingen gaan over de volgende onderwerpen:

- Verbeterde Kwaliteitskaart (effectiever sturen op kwaliteit);
 - Kantorenbouw (beperking aantal nieuwe kantorenlocaties);
 - Woningbouw (inspelen op ontwikkelingen woningmarkt);
 - Opnemen regionale afstemming nieuwe ontwikkelingen ladder voor duurzame verstedelijking.
- Daarnaast zijn er enkele technische correcties doorgevoerd.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen. Het plan is voorts in overeenstemming met het provinciaal beleid, omdat de locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Voorts heeft de provincie eerder ingestemd met het bestemmingsplan 'De Wijde Wiericke', waarin deze woningbouw al mogelijk is gemaakt. Dit wijzigingsplan blijft beperkt tot een gewijzigde situering van een huisartsenpraktijk en vijf terraswoningen. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze en woningbouwprogrammering.

2.1.1 Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland

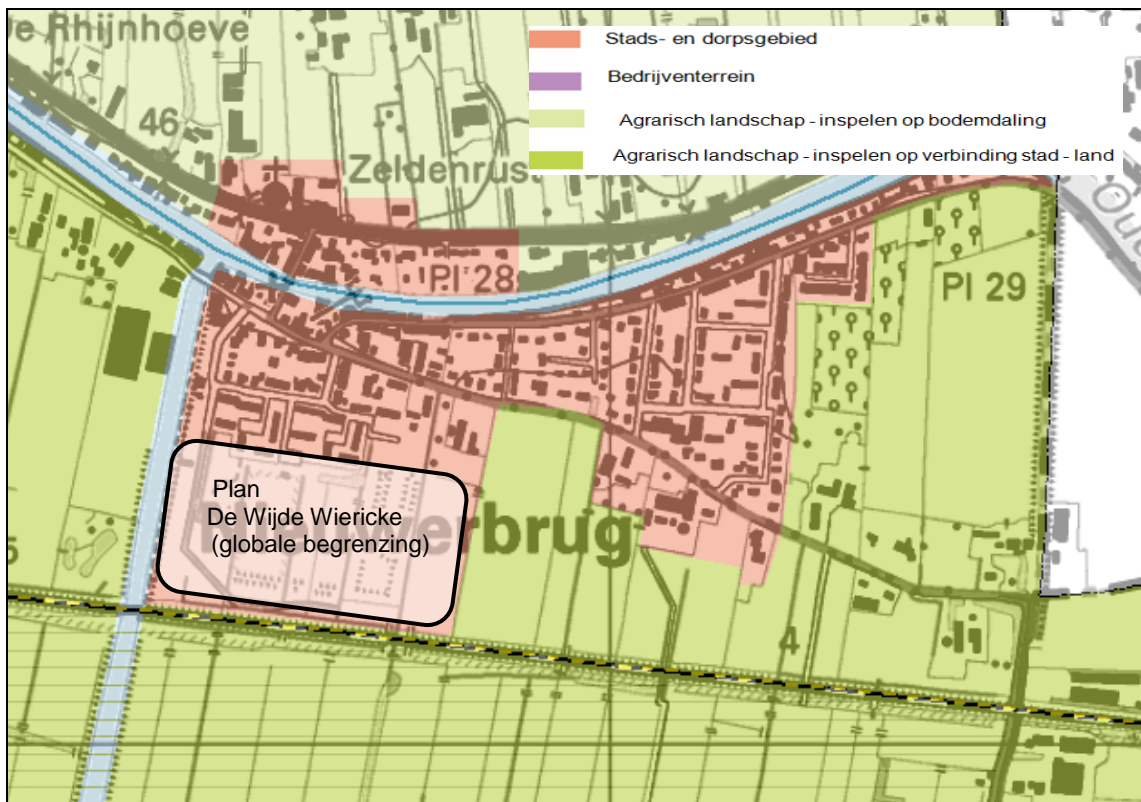
Op grond van artikel 3, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen, waaronder mede wijzigingsplannen worden begrepen, voor gronden buiten de bebouwingcontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke functies (waaronder woonfuncties en daaraan verbonden functies zoals parkeerplaatsen) binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie ligt binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte.

Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan achterwege blijven, omdat geen sprake is van extra nieuwbouw van woningen. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour (kaart 1), zoals opgenomen de Verordening Ruimte. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot locatiekeuze, regionale

afstemming en ladder voor duurzame verstedelijking, temeer daar feitelijk een geringe wijziging plaatsvindt van het bestemmingsplan De Wijde Wiericke, waarmee de provincie eerder heeft ingestemd.



Figuur 3: uitsnede functiekaart.

2.1.2 Regioprofielen cultuurhistorie Zuid-Holland

Om cultuurhistorische waarden binnen de provincie te behouden of in te passen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de provincie als uitwerking van de provinciale Structuurvisie zogenoemde Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De regioprofielen zijn een aanscherping van het bestaande beleid voor cultuurhistorie en ruimtelijke planvorming. Ze bevatten, naast gebiedsspecifieke richtlijnen, ook een korte beschrijving van cultuurhistorische kenmerken, waarden en ontstaansgeschiedenis per gebied. De provincie verwacht dat in bestemmingsplannen rekening wordt gehouden met wat is opgenomen in de regioprofielen. Voor dit plangebied is het regioprofiel Reeuwijksche Plassen/ Oude Hollandse Waterlinie van toepassing. In dit door Gedeputeerde Staten op 20 april 2010 vastgestelde regioprofiel is het gebied aangewezen als waardevol.

Het plangebied ligt nabij de zone dat ter weerszijden van de A12 is aangemerkt als Nationaal Snelwegpanorama Wiericke. Het Venster Woerden-Bodegraven is een van de weinige plekken waar nog een visueel open verbinding van redelijk formaat bestaat tussen de zuidelijke en noordelijke grote open ruimten in het Groene Hart. De opgave voor het project is behoud en versterking van de kwaliteiten van het Venster: de openheid van het veenweidelandschap (inclusief het zichtpanorama vanaf de snelweg A12 en de spoorlijn) en de lommerrijke lintbebouwing langs de Oude Rijn.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling is al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan De Wijde Wiericke. De aanpassing die dit wijzigingsplan mogelijk maakt voorziet alleen in een gedeeltelijk aangepaste bestemming om bebouwing en voorzieningen voor een huisartsenpraktijk en vijf terraswoningen mogelijk te maken. Deze aanpassingen in het plangebied tasten de richtlijnen van het regioprofiel niet aan. Het aangrenzende veenweidegebied met het karakteristieke slotenpatroon wordt in tact gehouden.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie Bodegraven 2010-2020

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 juni 2011 de geactualiseerde structuurvisie Bodegraven 2010-2020 met de titel "Vitaliteit op een knooppunt" vastgesteld. Deze visie geeft de ambities en beleidsuitgangspunten weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Met het opstellen van deze visie is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij beleidskaders van het rijk, de Provinciale Structuurvisie (2010), en de bestuursovereenkomst Oude Rijnzone. Waar het accent in de vorige structuurvisie (2004) lag op het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt in de nieuwe structuurvisie de focus daarnaast ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

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

In Nieuwerbrug is de Oude Rijn met de aanwezige lintbebouwing bepalend voor de hoofdstructuur. De Dubbele Wiericke bakent aan de westzijde min of meer de woonkern af. Slechts enkele gebouwen zijn ten westen van deze structurerende waterlijn gesitueerd. De dorpskern bevindt zich ter hoogte van de brug over de Oude Rijn. In de directe omgeving komen de verschillende zogenoemde 'structurende lijnen' - Hoge Rijndijk, Korte Waarder en Weijpoort-Graaf Florisweg - bij elkaar.

Bodegraven-Reeuwijk is een actieve, gedreven gemeente. Mede vanwege belangrijke maatschappelijke en ruimtelijke opgaven kiest de gemeente er bewust voor om de regie te voeren over de kwaliteit van de gemeente en om dienstengevolge actief sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De kernkwaliteiten en ambities vormen daarbij de leidraad; het rijke verleden van de gemeente als inspiratiebron. De centrale visie is uitgewerkt aan de hand van een zevental integrale kernambities, te weten:

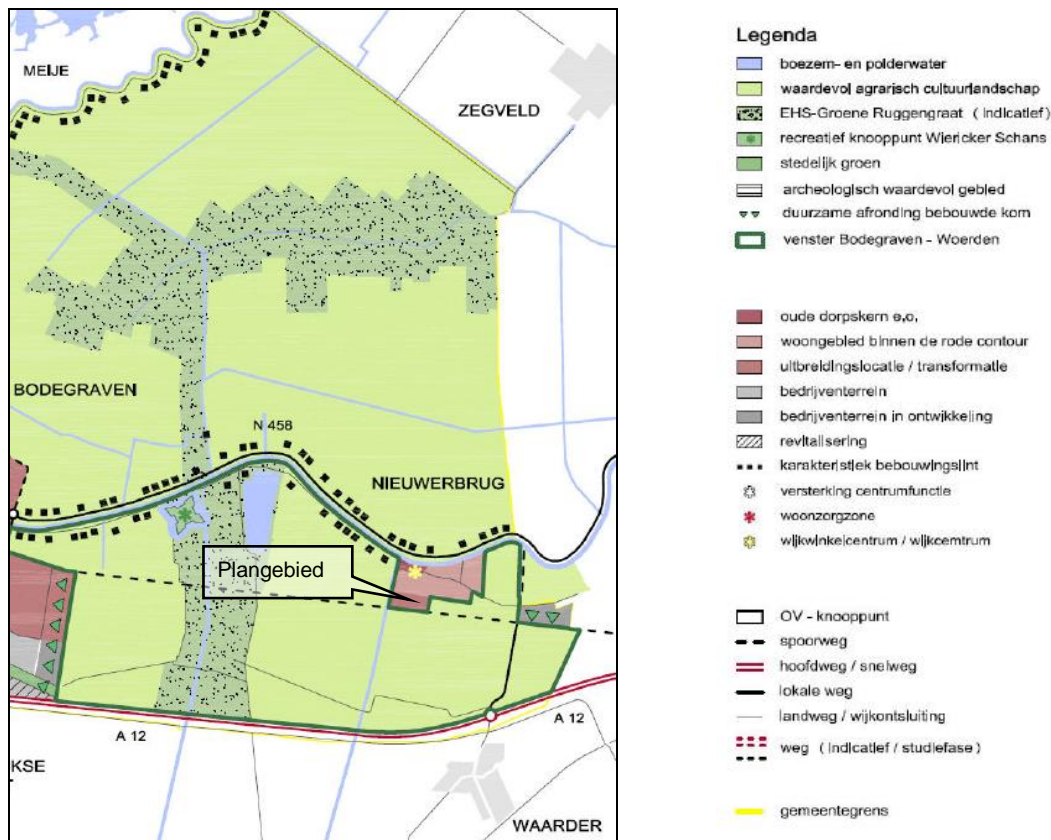
- 1) Vitaal en beleefbaar platteland
- 2) Vitale woonkernen en woonwijken met voor elk wat wils
- 3) Vitaliteit door een goed voorzieningenaanbod
- 4) Vitaliteit door ruimtelijke kwaliteit
- 5) Vitaliteit door een goede bereikbaarheid
- 6) Vitale economie
- 7) Vitaliteit door een duurzame ontwikkeling.

Deze kernambities zijn nader uitgewerkt in het document.

Voor deze planontwikkeling zijn in het bijzonder de kernambities 2 en 3 relevant. De woningbouwlocatie Wijde Wiericke is als project benoemd om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de periode 2010 - 2020. Het behouden van de vitaliteit door een goed voorzieningenaanbod is vastgelegd in kernambitie 3. Naast een versterking van het wijkwinkelcentrum moet hierbij worden gedacht aan uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen zoals het oprichten van een HOED. Op de plankaart (figuur 4) is het gebied aangeduid als "uitbreidingslocatie/ transformatie".

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de ruimtelijke strategie van de Structuurvisie, omdat de aanpassingen in overeenstemming zijn met de kernambities 2 en 3, waarbij de verkavelingsstructuur van het plangebied wordt gerespecteerd door de voorzieningen bij de huisartsenpraktijk en vijf terraswoningen goed te laten aansluiten op de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de nieuwbouwwijk.



Figuur 4: Uitsnede plankaart ruimtelijke structuurvisie Bodegraven.

2.2.2 Duurzaam bouwen

In november 1996 werd de intentieverklaring Duurzame Woningbouw Midden-Holland ondertekend door onder meer alle gemeenten binnen het gebied van het Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden-Holland. Met deze verklaring zijn afspraken gemaakt tussen gemeenten en marktpartijen over de wijze waarop aandacht wordt gegeven aan duurzame maatregelen bij nieuwbouw. Het initiatief daarvoor ligt bij de opdrachtgever. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de uitvoering zal plaatsvinden overeenkomstig alle vaste en kostenneutrale maatregelen en tenminste 30% van de variabele (niet-kostenneutrale) maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen – Utiliteitsbouw en Nieuwbouw woningen.

Conclusie

Bij uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met het gemeentelijke beleid op het gebied van Duurzaam Bouwen.

2.3 Conclusie

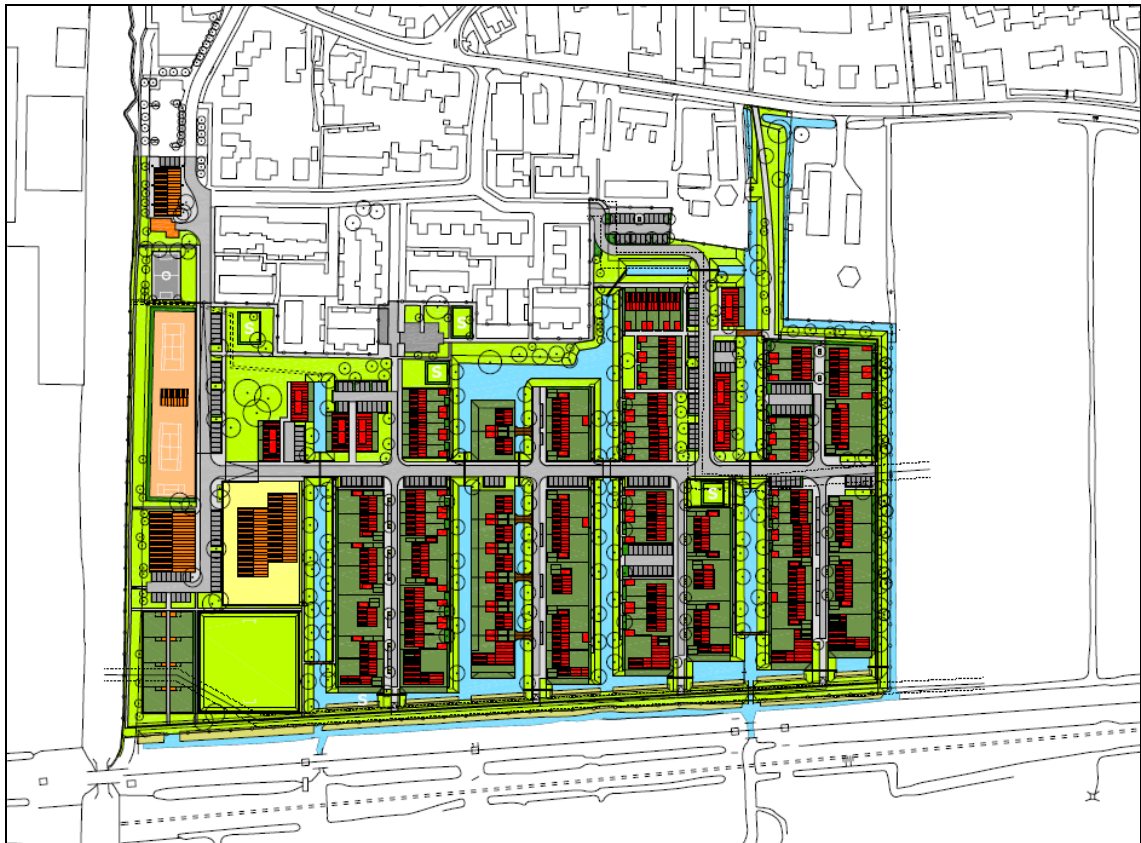
Met dit planinitiatief zijn geen rijksbelangen gemoeid. Er is mitsdien geen strijdigheid met de rijksbelangen. In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte is het gebied opgenomen binnen de bebouwingscontour. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Verordening Ruimte. De planontwikkeling op onderhavige locatie past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt gekenmerkt door de typerende slagenverkaveling, zoals het gehele landschap van het Hollands-Utrechts veenweidegebied. Het is ontstaan door ontginning vanuit de zuidelijke oeverwal langs de Oude Rijn. De verhoogd aangelegde spoorlijn en de A12, doorsnijden de oorspronkelijke slagenverkaveling. De Dubbele Wiericke vormt de verbinding tussen Oude Rijn en Hollandsche IJssel. De kern Nieuwerbrug is ontstaan rond de tolbrug en dankt daaraan haar naam. Het plangebied was vroeger in gebruik als weidegebied.

Langs de Dubbele Wiericke liggen volkstuinen welke sinds begin jaren tachtig in gebruik zijn. De tennisbanen zijn in het begin van de jaren negentig aangelegd. De huidige speelvoorzieningen ten oosten van de tennisbanen zijn sinds een jaar of tien in gebruik. Het middendeel van het gebied wordt sinds de jaren zeventig, tijdens perioden van vorst, gebruikt als ijsbaan. Een transformatie naar woongebied wordt voorbereid, nadat het bestemmingsplan 'De Wijde Wiericke' onherroepelijk van kracht is geworden. Het stedenbouwkundig concept is opgenomen in figuur 5.



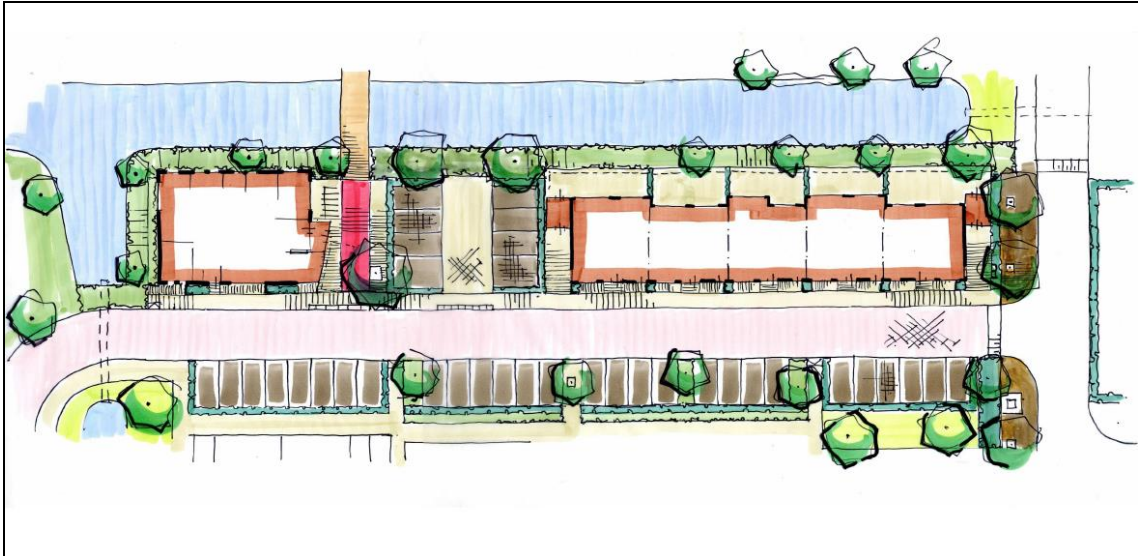
Figuur 5: Stedenbouwkundig concept De Wijde Wiericke (december 2009).

3.2 Nieuwe situatie

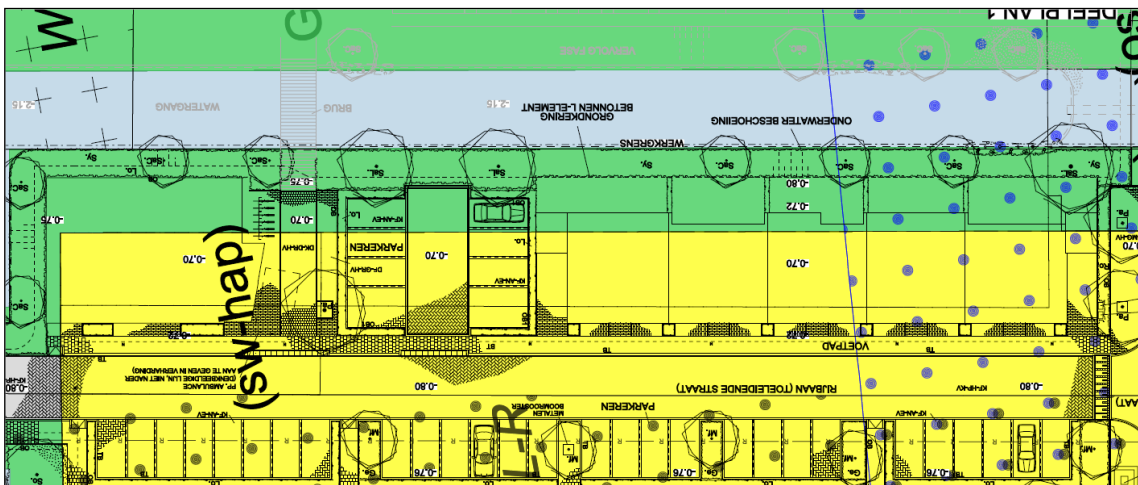
De planontwikkeling voorziet in een zogenaamde HOED (Huisartsen Onder Een Dak) en vijf terraswoningen. Door een optimalisering van de verkaveling verschuift dit bouwvlak in geringe mate naar oostelijke richting, waardoor gedeeltelijk in de bestemming 'Groen' wordt gebouwd. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is deze aanpassing aanvaardbaar temeer daar het oprichten van een huisartsenpraktijk een bovenwijkse voorziening betreft.

De vijf terraswoningen worden binnen het 'doorgetrokken' verlegde bouwvlak gepositioneerd, zodat een eenduidige verkavelingslijn ontstaat ten opzichte van het oostelijk gelegen groen en

water. Bij dit unieke woonconcept worden bovendien geen achtertuinen aangelegd, maar terrassen. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de nieuwbouwwijk wordt door deze geringe aanpassing niet aangetast, zodat hieraan medewerking kan worden verleend door middel van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Een stedenbouwkundige schets van de nieuwe situatie is opgenomen in figuur 6. De afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn inzichtelijk gemaakt in figuur 7.



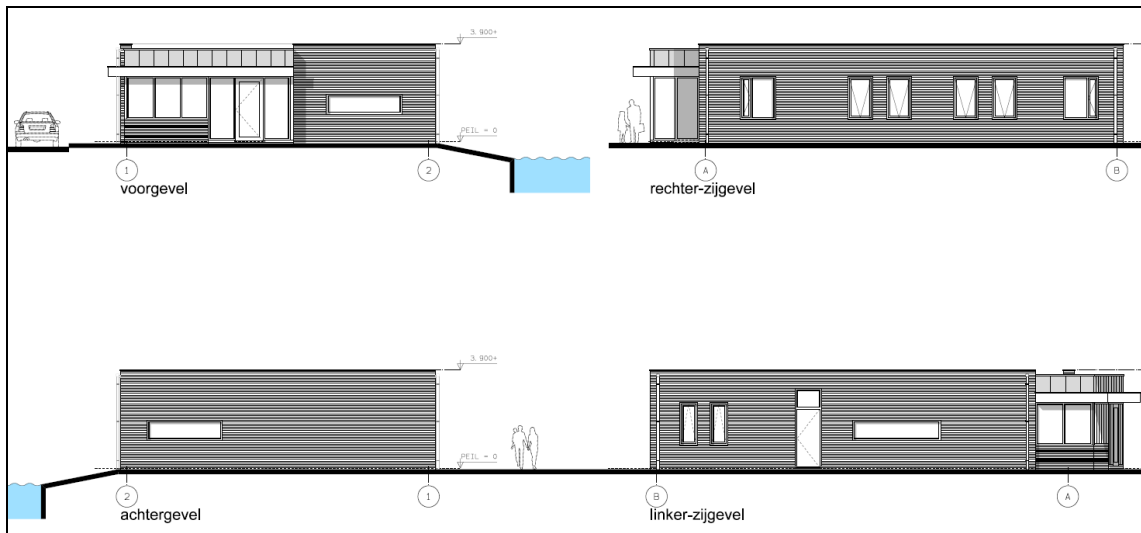
Figuur 6: Stedenbouwkundige schets nieuwe situatie.



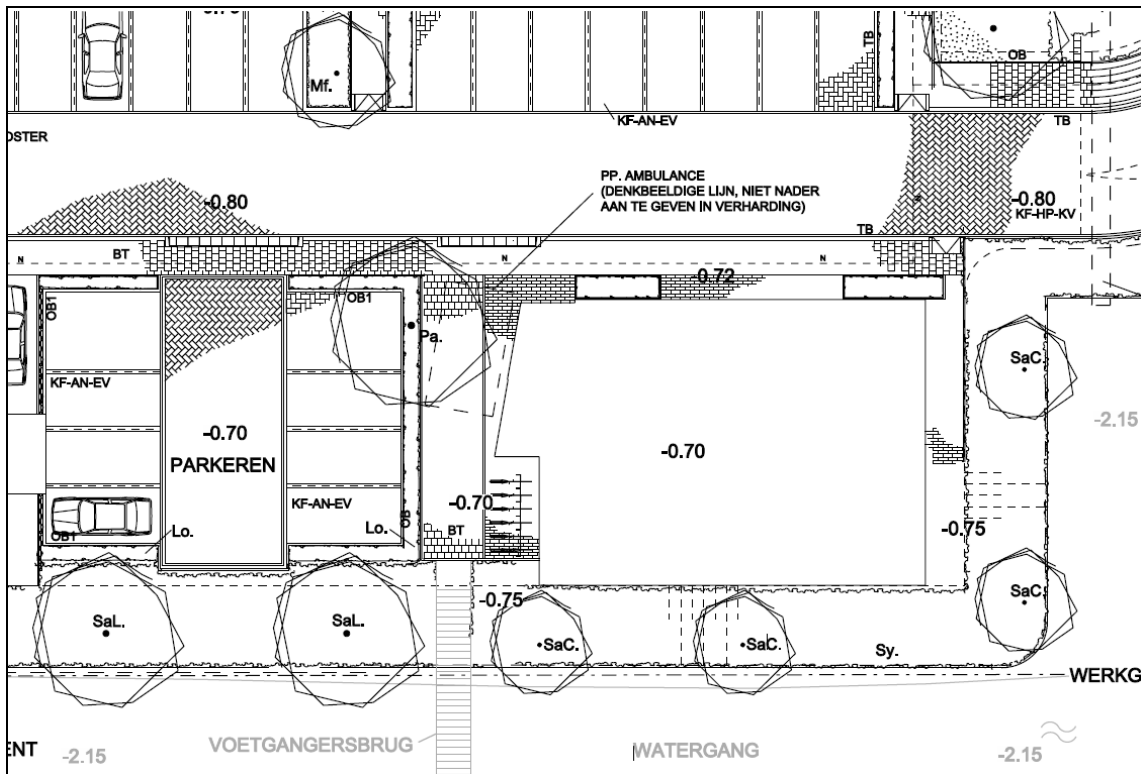
Figuur 7: Nieuwe situatie in relatie tot verbeelding bestemmingsplan De Wijde Wiericke.

Huisartsenpraktijk

Naast een huisartsenpraktijk voorziet de nieuwbouw in een fysiotherapie en een apothekersruimte. Daarnaast is ruimte opgenomen voor overige behandelkamers. De bruto-vloeroppervlakte wordt maximaal 220 m² (inclusief de 10% op grond van de Algemene Afwijkingsregels). De aanzichttekeningen van het voorlopig ontwerp zijn opgenomen in figuur 8. Een situatietekening is opgenomen in figuur 9.



Figuur 8: aanzichttekeningen voorlopig ontwerp huisartsenpraktijk.



Figuur 9: Situatietekening huisartsenpraktijk.

Vijf terraswoningen

Tussen de huisartsenpraktijk en de vijf terraswoningen wordt een parkeerkoffer gerealiseerd voor acht parkeerplaatsen. De terraswoningen liggen aan de oostelijk gelegen watergang met een terras op korte afstand van het water. Langs de waterrand wordt een groenzone in stand gehouden. De impressietekeningen van het voorlopig ontwerp zijn opgenomen in figuur 10.



Figuur 10: impressietekening voor- en achterzijde vijf terraswoningen.

Parkeren

De parkeerbox ten zuiden van de huisartsenpraktijk met 8 parkeerplaatsen maakt onderdeel uit van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor realisatie van de eerste fase van de woningbouwontwikkeling. Naast zes reguliere parkeerplaatsen bestaat dit parkeerhofje uit twee parkeerplaatsen voor mindervaliden. Drie parkeerplaatsen in dit parkeerhofje, waarvan één mindervalidenparkeerplaats, zullen worden gereserveerd voor de HOED. Daarnaast wordt ten westen van de buurtontsluitingsweg voorzien in de parkeerbehoefte (zie figuur 6). De in het bestemmingsplan opgenomen parkeernorm is hierbij gehanteerd.

4. Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van onderhavige planontwikkeling.

4.1 Milieu

De Milieudienst Midden-Holland (thans Omgevingsdienst) heeft op verzoek van de gemeente een milieukundig onderzoek uitgevoerd in verband met de woningbouwontwikkeling in De wijde Wiericke. Dit rapport is gebruikt voor het bestemmingsplan De Wijde Wiericke, waarvan onderhavige aanpassing onderdeel uitmaakt. In het advies is ingegaan op de onderdelen bedrijven en milieuzonering, wegverkeerslawaaai, spoorwegverkeerslawaaai, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Het volledige rapport van 20 mei 2010 met projectnummer 200916042 is als bijlage 1 bij dit wijzigingsplan opgenomen. Deze conclusies zijn onverminderd van toepassing. In aansluiting hierop wordt in deze paragraaf alleen nog het volgende thema behandeld dat vanuit een oogpunt van milieu van belang is voor deze planontwikkeling, te weten: M.E.R.. Voor de onderdelen milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid wordt verwezen naar de paragrafen 5.2, (geluid), 5.3 (Hinder Bedrijvigheid), 5.4 (Luchtkwaliteit), 5.5 (Bodem), 5.7 (Externe veiligheid) en 5.8 (Explosieven) van de plantoelichting van het door de gemeenteraad op 11 november 2010 vastgestelde bestemmingsplan. De hierin opgenomen conclusies zijn onverminderd van toepassing op deze planwijziging.

4.1.1 Besluit m.e.r.

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

Algemeen

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

Plan/besluit

In dit wijzigingsplan wordt het oprichten van een huisartsenpraktijk en 5 woningen mogelijk gemaakt als gevolg van een gewijzigde verkaveling ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals in de eerder beschreven milieuparagrafen van het bestemmingsplan De Wijde Wiericke en -onderzoeken aantonen heeft het wijzigingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor uitbreiding van functies. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een wijzigingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk wijzigingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Uitgangspunt beleid toename verharding

Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.

Waterspecten en risico's ten aanzien van de ontwikkeling

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van een waterkering. Op dit vlak zijn er voor de planontwikkeling geen risico's.

Waterkwaliteit

Voor de kwaliteit van het oppervlaktewater is een goede doorstroming van belang. Waterlopen worden daarom zo veel mogelijk in open verbinding met elkaar gerealiseerd om doodlopende watergangen te voorkomen.

Waar mogelijk en zinvol worden ecologische oevers aangelegd. Er wordt getracht zo veel mogelijk natuurlijke oevers te creëren. De beste kansen voor natuurvriendelijke oevers doen zich voor bij een concentratie van natuurvriendelijke oevers en bij groenzones. Oevers van particulieren mogen uitgevoerd worden met beschoeiing, die in beheer van de particulieren komt. Ook wordt ernaar gestreefd om minimaal een van de oevers goed bereikbaar voor onderhoud van de watergangloop te maken. Verder komt bezonning de kwaliteit van het water ten goede; daarom mag slechts in beperkte mate boven het water gebouwd worden.

Er zijn voor het plangebied De Wijde Wiericke eerder nadere eisen gesteld ten aanzien van de diepte, het doorstroomprofiel, de beschoeiing, de veiligheid en de taluds. Deze eisen zijn gesteld in de keur en het handboek Watertoets van het HDSR en de Inrichtings- en kwaliteitseisen Infrastructuur en Groen, waarbij de zwaarste eis telt. Het deelplan, waarin dit wijzigingsplan voorziet, zal hieraan voldoen.

Waterkwantiteit

De omvang van de noodzakelijke open wateroppervlakte wordt bepaald door het percentage verharding, de maximaal toegestane peilstijging, de maximaal toegestane afvoer naar andere watersystemen, het rioolstelsel, drainage en de neerslag gegevens. Op grond van deze factoren kan het benodigde wateroppervlak berekend worden. Bij de berekening moeten de huidige waterhuishouding en de waterhuishouding in het nieuwe gebied op elkaar afgestemd worden. Het plangebied voor De wijde Wiericke mag daarbij niet belastend zijn voor zijn omgeving. Voor water wordt uitgegaan van minimaal 10% (van de nieuwe verharding) oppervlaktewater nieuw toe te voegen. Voor het ontwerp van De Wijde Wiericke is in een eerder stadium een berekening uitgevoerd door het HDSR en voldoet aan de 10%.

Riolering

In het Plan De Wijde Wiericke moet volgens de watertoets minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld zijn van de riolering. Omdat op voorhand nog niet precies vaststaat welk oppervlak van het uit te geven gebied verhard zal worden, is het uitgangspunt om alle dakvlakken af te koppelen. Daken en groen mogen volgens de richtlijnen van het HDSR niet bestaan uit uitlogende materialen, zoals koper, lood of zink.

De nieuwe woonbuurt kan voor de droogweerafvoer (DWA) met een vrij verval riool worden aangesloten op de ontvangstput die gelegen is voor het bergbezinkbassin. De hemelwaterafvoeren (HWA) van daken en wegen moeten afgevoerd worden naar open water.

Uitgangspunt is dat de hoofdrioolleidingen in openbaar terrein worden aangelegd, bij voorkeur in de rijbanen. Verder dient rekening te worden gehouden met de aanleg van de overige nutsvoorzieningen zoals elektra, gas, water en telecom (minimaal KPN en Casema), waar mogelijk in de trottoirs. Bij uitwerking van dit deelplan zal rekening worden gehouden met de eisen van het hoogheemraadschap.

Wateradvies

In week 37 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden over de laatste versie van het stedenbouwkundig plan. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat alle opmerkingen die in een eerder stadium zijn besproken in het ontwerp zijn verwerkt. Ze wachten de watervergunningaanvraag van initiatiefnemer (N459) af, maar voorzien op voorhand geen problemen.

In de 1^e fase, waarvan dit wijzigingsplan een onderdeel is, zit meer nieuw water dan nodig is voor de compensatie. Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare verharding. De bestaande hoofdwatgang blijft in tact en het water rond de 1^e fase krijgt een eigen waterpeil, waarbij een stijghoogte van 0,30m mogelijk is ten behoeve van de waterberging.

Door onderhavige de wijziging schuift de bebouwing/verharding in de groenbestemming. Het totale bouwplan voor 'De Wijde Wiericke' heeft echter nog voldoende kwantiteit en kwaliteit om te voldoen aan de gestelde eisen in het Programma van Eisen. Rond de bebouwing blijft voldoende groenstrook over naar de watgang om taluds van 1:3 te maken, zodat onderhoud in de toekomst goed uitvoerbaar blijft voor zowel het natte als droge profiel van de watgang.

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet hiermee aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de planontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

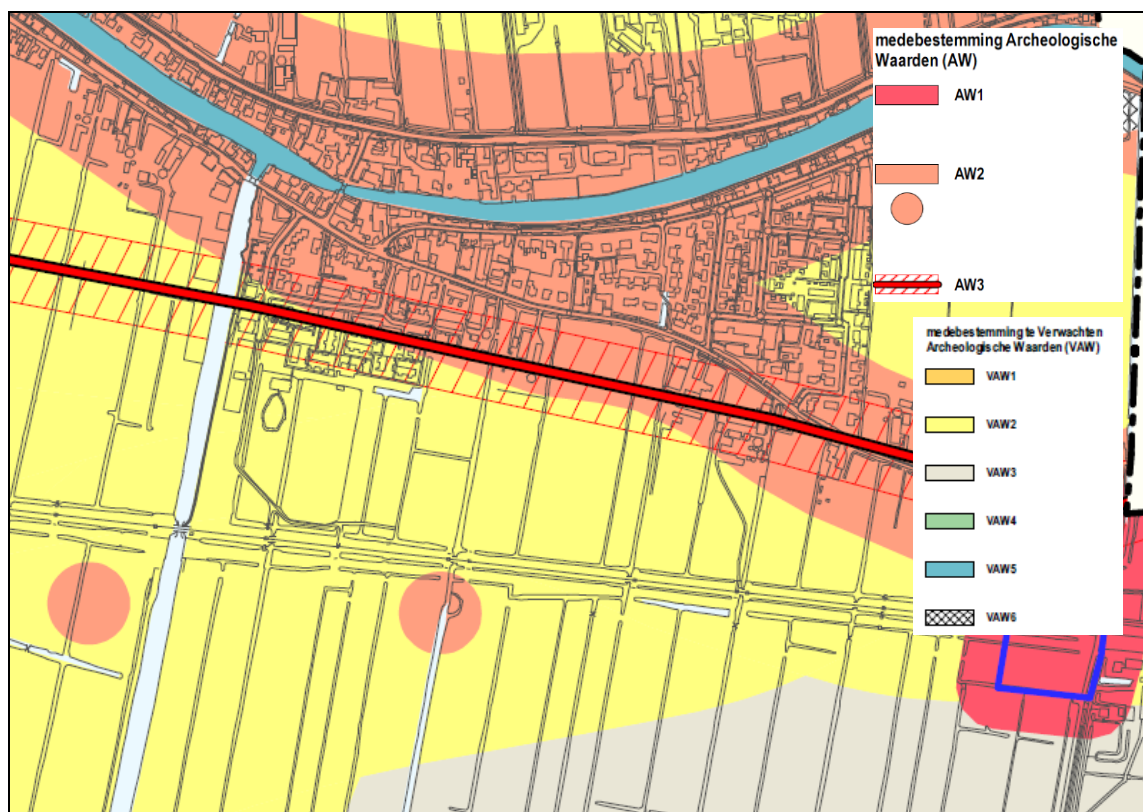
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);

- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van wijzigingsplannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologie.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland) laat de plankaart zien dat er in dit deelgebied een hoge trefkans op archeologische sporen tot en met de vroege middeleeuwen is.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport met de bijbehorende vier kaartbijlagen is op 4 juli 2012 vastgesteld door de raad en dient als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed die eveneens is vastgesteld op 4 juli 2012 door de gemeenteraad. Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het plangebied aangeduid als "medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden VAW 2" (figuur 11). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 500 m². Onderzoek naar archeologie is uitgevoerd tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan 'De Wijde Wiericke'¹. Voor onderhavig deelgebied werd geen vervolgonderzoek nodig geacht. In verband hiermede is een nieuw archeologisch vooronderzoek achterwege gelaten.



Figuur 11: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

¹ Archeologisch vooronderzoek plangebied woonuitbreiding bij de Dubbele Wiericke te Nieuwerbrug (2006), RAAP Archeologisch adviesbureau (RAAP-rapport 1297).

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

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

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

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

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

Bij een nieuw ruimtelijk plan moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'De Wijde Wiericke'². Uit deze QuickScan is gebleken dat de beschermde vissoort (tabel 2 Ffw) Kleine modderkruiper in het gebied voorkomt. Voor deze soort is op 14 november 2007 reeds een ontheffing aangevraagd en verkregen³ bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV.

Voor een aantal door de Flora- en faunawet streng beschermde soorten heeft de QuickScan niet eenduidig uit kunnen wijzen of en op welke wijze deze gebruikmaken van het plangebied. Het gaat om de Rugstreeppad, de slak Platte schijfhoorn en vleermuizen. De gemeente heeft daarom aanvullend ecologisch onderzoek laten uitvoeren.⁴ Naar aanleiding hiervan is een ontheffing aangevraagd en verkregen³, omdat de bittervoorn was aangetroffen.

Dit wijzigingsplan voorziet alleen in een geringe aanpassing van de bestemming "Groen" naar "Wonen" om voorzieningen ten behoeve van een huisartsenpraktijk en vijf terraswoningen mogelijk te maken. In verband hiermee is een actualisatie van het uitgevoerde Flora- en faunatoets achterwege gelaten.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen,

² Bureau Waardenburg, Beoordeling beschermde soorten Nieuwerbrug-Zuid te Nieuwerbrug, QuickScan in het kader van de flora- en faunawet.

³ Ministerie van LNV, ontheffing flora- en faunawet artikel 75, lid 5 en lid 6, onderdeel c, 14 november 2007.

⁴ Watersnip Advies, Ecologisch onderzoek De wijde Wiericke, juni 2007.

beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden ten behoeve van (bouw-)activiteiten, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

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

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:500, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd wijzigingsplan waarbij aansluiting is gezocht op het moederplan.

5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Artikel 3 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn bestemd voor erven en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn

alleen bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de bijgebouwen vastgelegd. Voet- en fietspaden, alsmede een verkeersontsluiting en parkeervoorzieningen tussen de huisartsenpraktijk en terraswoningen is binnen de bestemming eveneens mogelijk gemaakt. Een aanduiding is opgenomen om een huisartsenpraktijk te realiseren van maximaal 200 m².

5.3.3 Algemene regels

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

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

In het artikel 'Algemene aanduidingsregels' is de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' opgenomen teneinde te voorkomen dat zeer kwetsbare groepen zich vestigen binnen deze zone. Hier kan worden afgeweken door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning.

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 9 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het wijzigingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 10 Slotbepaling

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

5.4 Handhaving wijzigingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het wijzigingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de wijzigingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het wijzigingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpwijzigingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp heeft met ingang van 17 oktober 2013 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Separaat bij dit wijzigingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Milieukundig advies Milieudienst Midden-Holland te Gouda van 20 mei 2010.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Wonen	7
Hoofdstuk 3	Algemene regels	10
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 5	Algemene aanduidingsregels	11
Artikel 6	Algemene bouwregels	12
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	14
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 9	Overgangsrecht	15
Artikel 10	Slotregel	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het wijzigingsplan Huisartsenpraktijk en vijf terraswoningen in plan de Wijde Wiericke, Nieuwerbrug met identificatienummer NL.IMRO.1901.WijdewierickeHOED-WP80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

1.2 bestemmingsplan:

het bestemmingsplan De Wijde Wiericke, zoals door de gemeenteraad van Bodegraven op 11 november 2010 is vastgesteld met identificatienummer NL.IMRO.0497.wijdewiericke10-BP80;

1.3 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang die hetzij direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.17 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.18 erfafscheiding:

een bouwwerk dat dient ter gehele of gedeeltelijke omheining van een bouwperceel, bouwvlak of ander stuk grond;

1.19 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.20 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.21 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.22 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.23 kantoren:

een gebouw, dat dient voor het verlenen van diensten met een administratief karakter en/of het verrichten van handelingen met een overwegend administratief karakter door bedrijven en (semi)overheidsinstellingen, zonder een publieksgerichte baliefunctie zoals bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus;

1.24 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden:

1.25 kap:

een geheel of gedeeltelijke niet-horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een nader in de regels bepaalde helling. De dakschilden dienen tenminste 60% van de bebouwde oppervlakte te beslaan;

1.26 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet Milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.27 nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d.;

1.28 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.29 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang maximaal 5 m van de weg is gelegen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein dat het bouwwerk omgeeft (maaiveld);

1.30 plangrens:

de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan;

1.31 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.32 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.34 sociale koopwoning:

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.35 verdiepingen:

de bouwlagen van een gebouw gelegen boven de begane grondlaag;

1.36 voorgevel:

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.37 Wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden;

1.38 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.39 zeer kwetsbare groepen:

personen, die zichzelf niet goed in veiligheid kunnen brengen, bijvoorbeeld door een geestelijke of lichamelijke beperking of zeer jonge leeftijd, en ouderen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat artikel 9.1, lid a van het bestemmingsplan De Wijde Wiericke onverminderd van toepassing is;
- b. aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. huisartsenpraktijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisartsenpraktijk', met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de huisartsenpraktijk niet meer mag bedragen dan 200 m²;
 2. twee woningen zijn toegestaan op de verdieping;
- d. speelvoorzieningen waarvan de oppervlakte per voorziening niet meer mag bedragen dan 200 m²;
- e. wegen- voet- en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen,

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, bergbezinkbassins en dergelijke, met dien verstande dat steigers niet zijn toegestaan.

3.1.1 Nader detaillering van de bestemming

a Parkeren op eigen terrein

Parkeren op eigen terrein is toegestaan, met dien verstande dat parkeren direct vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet is toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 3.1 gelden de volgende regels:

- a. gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
- b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag ter plaatse van de achtergevel niet meer bedragen dan 5,80 m;
- d. de goothoogte mag ter plaatse van de voorgevel niet meer bedragen dan 5,20 m, dan wel niet meer dan 5,80 m indien de afstand tot de voorgevel van een aan de overzijde van de weg gelegen hoofdgebouw tenminste 19 m bedraagt en met dien verstande, dat de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'gevelijn' niet meer mag bedragen dan 4,50 m;
- e. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 65° bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisartsenpraktijk' een plat dak is toegestaan;
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
- h. voldaan dient te worden aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en aangebouwde overkappingen

Voor de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van tenminste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- c. aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen dienen te worden afgedekt met een plat dak.

3.2.4 Vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen

Vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen aan de volgende regels te voldoen:

- a. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, dienen aan de volgende regels te voldoen:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.6 Bebouwde oppervlakte

Voor de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat de bebouwde oppervlakte per bouwperceel niet meer mag bedragen dan opgenomen in de onderstaande tabel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de niet door het hoofdgebouw in beslag genomen ruimte op het bouwperceel mag worden bebouwd:

Maximale oppervlakte	Maximale oppervlakte van de bebouwing
< 200 m ²	60 m ²
200-500 m ²	90 m ²
=/> 500 m ²	120 m ²

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van de uitoefening van niet publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, voor zover:
 1. het vloeroppervlak niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 60 m²;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens bewoner van de woning is;
 3. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- b. Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:
 1. het plaatsen van caravans;
 2. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;

3. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in lid 3.1, teneinde parkeren in de voortuin, vóór de voorgevel mogelijk toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:
 1. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 2. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 3. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.
- b. in lid 3.3 ten behoeve van de uitoefening van publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, voor zover:
 1. het vloeroppervlak niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 60 m²;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens bewoner van de woning is;
 3. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 Veiligheidszone - leiding

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' is de vestiging van zeer kwetsbare groepen niet toegestaan.
 - b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, indien:
 1. voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
 2. voorzien wordt in verschillende aanrijdroutes;
 3. voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontvluchting van objecten;
 4. voorzien wordt in een goede ontvluchting door optimale inrichting/ontsluiting van de openbare ruimte;
 5. voorzien wordt in bouwkundige maatregelen om de mogelijkheden tot 'schuilen' en daarmee de zelfredzaamheid te verbeteren;
 6. voorzien wordt in een ontruimingsplan waarbij rekening wordt gehouden met een incident bij de gasleiding;
- met dien verstande dat:
7. voldoende aandacht is voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit;
 8. de omgevingsvergunning niet eerder wordt verleend dan nadat een advies van de brandweer is verkregen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

6.1.1 Toepassing

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil;
- c. door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk niet zullen worden verstoord.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten en kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, inclusief buitenpandige opslag, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- e. als seksinrichting.

7.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in 7.1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, worden afgeweken van deze planregels:

- a. indien er afwijkingen zijn ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen welke noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- b. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maatvoering, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maatvoering.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 9.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 9.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 9.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Huisartsenpraktijk en vijf terraswoningen in plan de Wijde Wiericke, Nieuwerbrug.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in haar vergadering van 17 december 2013

De secretaris,

De burgemeester,

.....

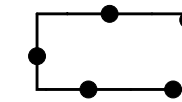
.....

Verbeelding



Legenda

Plangebied



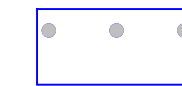
Plangebiedgrens

Bestemmingen



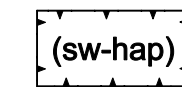
Wonen

Gebiedsaanduidingen



veiligheidszone - leiding

Functieaanduidingen



specifieke vorm van wonen - huisartsenpraktijk

Bouwvlak



bouwvlak

Project:
Huisartsenpraktijk en vijf terraswoningen
in plan De Wijde Wiericke, Nieuwerbrug

VERBEELDING
NL.IMRO.1901.WijdewierickeHOED-WP80

ontwerp: 2013/09/26
vastgesteld: 2013/12/17

Tekening nr.:
LTL20640-plankaart
Schaal:
1:500 op A3-formaat



Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten bv
Weegbree 8, Postbus 67, 2860 AB Bergambacht
Telefoon: 0182 - 35 70 77, Fax: 0182 - 35 70 27
E-mail: info@lagendijkTLarchitecten.nl, www.lagendijkTLarchitecten.nl

