

Gemeente Bodegraven

Bestemmingsplan  
'Bedrijvenpark Rijnhoek'

**V** Vught **Y** **O**

adviseurs in  
ruimtelijke ordening  
economie en  
milieu



## Documentatiepagina

Opdrachtgever:	Gemeente Bodegraven
Titel rapport:	Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek'
Rapporttype:	Toelichting, voorschriften en plankaart
Rapportnummer:	127X00281.2718
Projectnummer:	127X00683
Datum:	08 juni 2005
Concept:	mei 2003
Voorontwerp:	oktober 2004
Concept:	
Ontwerp:	juli 2004
Vaststelling:	26 mei 2005
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer B. Koekoek
Projectteam BRO:	Steven Hommersom, Brigit de Jonge, Theo de Beer
Trefwoorden:	-
Beknopte inhoud:	-



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling van het bestemmingsplan	5
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.4 Leeswijzer	7

## DEEL A – PLANOPZET

<b>2. STEDENBOUWKUNDIGE EN FUNCTIONELE VISIE</b>	<b>11</b>
2.1 Inleiding	11
2.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten	11
2.3 Stedenbouwkundige opzet	13
2.4 Functionele opzet van het bedrijvenpark	16
2.5 Verkeer en parkeren	16
2.6 Groen en water	17
2.7 Ruimtelijk relevante duurzaamheidsaspecten	19
2.8 Beeldkwaliteit	20
<b>3. JURIDISCHE OPZET</b>	<b>21</b>
3.1 Inleiding	21
3.2 Systematiek van de voorschriften	21
3.3 Beschrijving per bestemming	23
3.3.1 Bedrijfsdoeleinden	23
3.3.2 Woondoeleinden	25
3.3.3 Weidegebied	26
3.3.4 Verkeersdoeleinden	26
3.3.5 Groen- en watervoorziening	26
3.3.6 Waterstaatkundige doeleinden	27
3.3.7 Waterkeringsdoeleinden (= dubbelbestemming)	27
3.3.8 Leidingen (= dubbelbestemming)	27
3.3.9 Molenbeschermingszone (= dubbelbestemming)	27
3.3.10 Archeologisch waardevol gebied (= dubbelbestemming)	28
3.4 Vigerende bestemmingsplannen	28

## DEEL B - VERANTWOORDING

<b>4. PLANOLOGISCH KADER</b>	<b>31</b>
4.1 Inleiding	31
4.2 Beleidskader (up-to-date?)	31
4.3 Markt	33
<b>5. BESCHRIJVING EN ANALYSE HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>37</b>
5.1 Inleiding	37
5.2 Historisch perspectief	37
5.3 Archeologie	39
5.4 Bodemkwaliteit	40
5.5 Landschap en natuur	41
5.6 Groen en water	42
5.7 Verkeer	45
5.8 Molenbeschermingszone	47
<b>6. MILIEUASPECTEN</b>	<b>49</b>
6.1 Inleiding	49
6.2 Milieutechnische en fysieke beperkingen	49
6.3 Geluid	52
6.4 Luchtkwaliteit en geurhinder	54
6.5 Bedrijven en milieuzonering	55
6.6 Duurzaamheid	56
6.7 Bedrijfsgerelateerde duurzaamheidsaspecten	57
<b>7. WATERTOETS</b>	<b>61</b>
7.1 Inleiding	61
7.2 Vigerend waterbeleid	61
7.3 De huidige waterhuishouding	63
<b>8. FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID</b>	<b>65</b>
8.1 Inleiding	65
8.2 Kosten	65
8.3 Resultaat	66



<b>9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID</b>	<b>67</b>
9.1 Algemeen	67
9.2 Wettelijk vooroverleg	67
9.3 Inspraak	67

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1. Ontheffing Flora- en faunawet
- Bijlage 2. Rapport 'Bedrijfsterrein Rijnhoek, Externe Veiligheid'
- Bijlage 3. Nota van beantwoording

### **Separate bijlagen:**

- Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Rijnhoek
- Bodemonderzoeken
- Akoestisch onderzoek Rijksweg A11
- Aanvullend onderzoek m.b.t. wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en luchtkwaliteit voor bedrijfsterrein Rijnhoek
- Geluidsbeheersplan
- Vestigingsbeleid
- Voorschriften patiomuren, Bik + Mulder architecten



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

In de ontwerpstructuurvisie<sup>1</sup> 'Vitaliteit op een knooppunt' staat als vervolg op de uitwerking van het streekplan de ruimtereservering aangegeven voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek. Het bedrijvenpark wordt als een van de beleidspeerpunten van de structuurvisie aangemerkt. Met de structuurvisie zet de gemeente Bodegraven haar sociaal-economisch beleid, gericht op het versterken van haar imago als goede zakenstad, extra kracht bij.

Als vervolg is door de gemeente medio 2000 een ontwikkelingsvisie<sup>2</sup> opgesteld. De uitgangspunten en randvoorwaarden die in deze visie zijn vastgelegd zijn bepalend geweest voor de uiteindelijke planvorming tot stedenbouwkundig plan.

Er is medio 2000/2001 een globaal stedenbouwkundig plan<sup>3</sup> gemaakt waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark zijn verwoord en verbeeld en waarin de globale hoofdopzet is vastgelegd.

De daarin verwoorde en verbeelde randvoorwaarden en uitgangspunten zijn in een gedetailleerd stedenbouwkundig plan<sup>4</sup> verder uitgewerkt tot het niveau van de verkaveling en de inrichting van de kavels en openbare ruimte waarin eveneens aandacht is geschonken aan een aantal aspecten van beeldkwaliteit.

## 1.2 Doelstelling van het bestemmingsplan

Het bedrijvenpark Rijnhoek wordt, in lijn met het streekplan Zuid-Holland Oost 2003, primair ontwikkeld ten behoeve van subregionale bedrijvigheid en secundair voor lokale bedrijvigheid. Gestreefd wordt naar de opvang van bedrijven die zich vanuit de kernen willen verplaatsen naar een bedrijventerrein. Verplaatsingsbehoefte kan vele redenen hebben; groei van bedrijven kan leiden tot nieuwe huisvestingswensen, maar ook kan bedrijfsmatige overlast reden zijn tot verplaatsing. Bij het verplaatsen van bedrijvigheid uit de woonkern naar het bedrijvenpark Rijnhoek wordt een voorkeursbeleid gehanteerd, teneinde te voorzien in de doelstelling de woonomgeving te verbeteren.

Het bestemmingsplan Rijnhoek is bedoeld om de ontwikkeling van het bedrijvenpark juridisch-planologisch mogelijk te maken.

---

<sup>1</sup> RBOI, Ontwerpstructuurvisie, Vitaliteit op een knooppunt, vastgesteld 29 januari 2004.

<sup>2</sup> Gemeente Bodegraven, Ontwikkelingsvisie bedrijvenpark Rijnhoek, april 2000.

<sup>3</sup> RBOI, Stedenbouwkundig plan bedrijvenpark Rijnhoek, mei 2001.

<sup>4</sup> BRO, Gedetailleerd stedenbouwkundig plan 'Verkaveling en inrichting', februari 2003.



Het bestemmingsplan biedt zowel richtlijnen voor deze ontwikkeling als ook voor beheer en bescherming van de directe omgeving. Daartoe worden enerzijds nieuwe bestemmingen aan gronden toegekend en anderzijds vigerende bestemmingen geactualiseerd.

### 1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bedrijvenpark Rijnhoek is gelegen ten noordwesten van de kern Bodegraven. Het gebied ontleent zijn vorm aan de sterke infrastructuurlijnen van de in aanleg zijnde N11, het spoor tussen Leiden en Utrecht en de Oude Rijn. De exacte begrenzing is als volgt:

- Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de waterloop de Vliet. De plangrens loopt parallel aan deze waterloop waarbij de zuidelijke helft van de Vliet binnen het plangebied valt.
- De plangrens ten oosten loopt eveneens door het water. Hier wordt over de gehele lengte het midden van de Oude Rijn aan gehouden.
- De zuidelijke plangrens wordt nogmaals bepaald door een waterloop. Dit maal ten zuiden van de Vlietkade. Ook hier volgt de plangrens over de gehele lengte het midden van deze waterloop, waardoor de bebouwing langs de Vlietkade binnen het plangebied ligt.
- Ten westen wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn. De plangrens volgt de oostkant van het spoor waardoor deze in zijn geheel buiten het plangebied valt.

Het gebied binnen deze grenzen heeft een totale omvang van circa 38 hectare. Hiervan is 12 hectare uitgeefbaar ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijvenpark.

### 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting van dit bestemmingsplan is omwille van de leesbaarheid en de toegankelijkheid in twee delen geknipt, te weten de Planopzet (deel A) en de Verantwoording (deel B).

Deel A 'Planopzet' geeft de mogelijke en gewenste ontwikkelingen in het plangebied weer. Deze hoofdstukken geven aan wat er gaat gebeuren (hoofdstuk 2 Visie) en hoe het is geregeld (hoofdstuk 3 Juridische planopzet). Om een goede indruk te krijgen van wat met een plan en met de voorschriften beoogd wordt, is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B 'Verantwoording' gaat in op de achtergronden van de planopzet. De achtergronden, de motivatie en de randvoorwaarden van wat in het eerste deel is beschreven, wordt hierin nader uitgewerkt en toegelicht. In dit deel komen onder meer het beleidskader, een beschrijving van de huidige ruimtelijke en functionele situatie en milieuaspecten aan de orde. Ook wordt verslag gedaan van de inspraak en het vooroverleg. Indien een meer uitgebreide indruk van het plangebied en de plankeuzen gewenst is, is het lezen van dit deel B aanvullend aan deel A aan te bevelen.

## DEEL A – PLANOPZET





## 2. STEDENBOUWKUNDIGE EN FUNCTIONELE VISIE

### 2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek omvat zowel het ontwikkelingsgebied voor het bedrijvenpark als ook aangrenzende beheergebieden. Het gebied bestemd voor realisatie van het bedrijvenpark Rijnhoek ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Utrecht - Leiden, De Vliet, de provinciale weg N11, de Dammekant en de Overtocht en de Vlietkade. Door de aanleg van de nieuwe N11 aan de westzijde van de spoorlijn kan een gedeelte van de N11 worden geamoveerd en komt een groot gebied vrij voor herontwikkeling.

De beheergebieden worden in het bestemmingsplan meegenomen. Voor de bestaande woonfuncties binnen het plangebied worden geen ontwikkelingen voorzien. Hoofdstuk 3 gaat hier nader op in. Een zorgvuldige afstemming van het bedrijvenpark op deze gebieden is essentieel.

### 2.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Het bedrijvenpark Rijnhoek wordt ontwikkeld aan de rand van de bebouwde kom van Bodegraven. Met de aanleg van de N11 en de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone 20 worden de grenzen van de bebouwde kom duurzaam gemarkeerd. Het gemeentebestuur grijpt de initiatieven van Rijk en provincie aan om ook de vrijkomende gronden duurzaam te ontwikkelen. Gelet op de grote regionale behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen is ontwikkeling van het gebied ten gunste van bedrijvigheid meer dan gewenst te noemen.

Randvoorwaarde is de ontwikkeling van een duurzaam bedrijvenpark, dat op een zorgvuldige wijze ingepast is in zijn omgeving. Daarbij wordt gestreefd naar een hoogwaardig inrichtingsniveau, omdat het bedrijvenpark beeldbepalend zal zijn voor Bodegraven. De aansluiting op de N11 leidt midden door het bedrijvenpark, naar het centrum van Bodegraven. Het gemeentebestuur hecht niet alleen grote waarde aan de ontwikkeling van een duurzaam bedrijvenpark, maar ook aan het behoud van deze kwaliteiten op de langere termijn, door aandacht te hebben voor het toekomstig beheer.

Daarnaast zijn bij het verkavelingsplan, de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- realiseren van een verkeerskundig optimale eindstructuur in relatie tot de afsluiting van het bedrijvenpark op de geprojecteerde aansluiting op de N11;
- handhaven van bestaande woningen langs de Dammekant, Overtocht en Vlietkade;



- mogelijk maken van toekomstige spoorverdubbeling door ruimtereservering;
- inspelen op het verkavelingspatroon van de landschappelijke onderlegger in de verkaveling van het terrein;
- hanteren van kavelmaten van 1.250 m<sup>2</sup> tot 1.750 m<sup>2</sup>;
- het bieden van mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen gezien de behoefte aan kleine bedrijfsruimten;
- aandacht besteden aan de aansluiting van het bedrijvenpark op het agrarisch landschap van de Dammekant;
- aanleggen van voldoende waterbufferend ( $\pm 1$  hectare) vermogen van 14% in en nabij het bedrijvenpark.

### 2.3 Stedenbouwkundige opzet

Het bedrijvenpark Rijnhoek wordt ingebed in het polderlandschap rondom Bodegraven. Het karakter van langgerekte graslanden met een strak slotenpatroon wordt in het bedrijvenpark doorgezet in de verkaveling en kavelmaten. In het ontwerp wordt dit strakke patroon in de vorm van ontwateringsloten teruggebracht.

#### Ruimtelijk concept

Het bedrijvenpark moet tezamen met het omringende landschap qua structuur een eenheid gaan vormen, doch de grens van het bedrijvenpark met het aan de oostzijde gelegen agrarisch dorpslandschap wordt strak aangegeven en eveneens bepaald door de strakke rechthoekige vorm van het bedrijvenpark langs de spoorlijn.

Het gebied wordt door middel van een rotonde ontsloten vanaf de nieuwe aansluiting op de N11. Omdat deze rotonde ten opzichte van het maaiveld verhoogd komt te liggen zal het zicht op het bedrijvenpark optimaal zijn. In de zones direct gelegen aan de aansluiting op de N11 wordt hierop ingespeeld met afwijkende bebouwing en in het oog springende functies. Daarachter liggen de reguliere bedrijfskavels.

In de noordoostpunt van het terrein treedt een vervlechting met het landschap op. Aan de rechthoek van het bedrijvenpark wordt een extra gebied gekoppeld. Ten opzichte van de rechthoek van het bedrijvenpark wordt hier gekozen voor het sterk doorzetten van het landschap in het bedrijvenpark in de vorm van een consequent slotenpatroon tussen de kavels en een zachte begrenzing van het terrein met het omringende landschap.

Het bedrijvenpark gaat hier naadloos en geruisloos over in het agrarisch dorpslandschap van de Dammekant. Voor dit gebied zijn geen ingrijpende wijzigingen voorzien. Het beleid voor dit gebied is vooral gericht op beheer van het agrarisch dorpslandschap. Agrarische bedrijvigheid is in dit gebied reeds afgebouwd. Een deel van



Verkavelingsplan

de gronden zal worden ingericht als waterrijke overgangszone naar het bedrijvenpark, waardoor de kwaliteit van het dorpslandschap zal toenemen. De kwaliteit van dit gebied zal bovendien sterk verbeteren doordat de N11 niet langer als provinciale weg functioneert, waardoor de verkeersintensiteit afneemt.

Als suggestie is in het voorliggende bestemmingsplan de aanleg van een passantenhaven met horeca en verblijfsaccommodatie en enkele appartementen aangereikt. Deze haven is geprojecteerd in de door reconstructie van de verkeerssituatie ontstane oksel ten noord-oosten van de rotonde. Aanleg van een dergelijke voorziening wordt met dit plan overigens niet direct mogelijk gemaakt.

### **Verkavelingsplan bedrijvenpark**

In de verkaveling is het ruimtelijk concept alsmede de ruimtelijke visie omgezet en vertaald in een gemaatvoerde stedenbouwkundige verkavelingsopzet.

Langs het spoor ligt een 150 meter brede en 950 meter lange strook van bedrijven. Deze strook vormt de hoofdopzet van de verkaveling. Er is sprake van drie slagen met bebouwing. De noord-zuid gerichte ontsluitingsstraten worden aan de noord- en zuidzijde en ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg op de N11, aan elkaar verbonden door een viertal oost-west georiënteerde straten. Zo ontstaat een doorgaande lusstructuur.

De oostelijke bebouwingswand ligt met de achterzijde tegen het agrarisch dorpsrand gebied. Het bedrijvenpark wordt hier afgerond door middel van een dijklichaam met strak geschoren taluds tegen de achterzijden van de bedrijfskavels.

In de noordoost hoek van het bedrijvenpark wordt buiten de hoofdverkaveling een waterrijk cluster voorzien voor uiteenlopende bedrijven die qua gebruik, functie en milieucategorie passen in dit milieu. Geopteerd wordt voor kleinschalige en milieuvriendelijke bedrijven.

Alle bedrijfskavels zijn overwegend op deze noord-zuid gelegen straten georiënteerd. Aan de noord en zuidzijde van het terrein liggen een klein aantal kavels langs de oost-west gelegen straten. De bedrijfskavels zijn circa 45 meter diep en de breedtes variëren. De oppervlaktes liggen tussen de 1.250 m<sup>2</sup> en 1.750 m<sup>2</sup>. Tussen kavels zijn op verschillende plekken ontwateringssloten aangebracht die de richting volgen van het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Overige kavelgrenzen zijn vanuit functioneel oogpunt loodrecht op de ontsluitingsstraten geprojecteerd.

Langs de nieuwe aansluiting op de N11 liggen de zichtlocaties van het bedrijvenpark. Het zicht op het bedrijvenpark is hier optimaal vanwege de verhoogde ligging van deze ontsluitingsweg. De geprojecteerde bebouwing is in dwarsrichting op de verhoogde ontsluitingsweg georiënteerd, zodat doorkijken naar het achterliggende bedrijvenpark blijven bestaan.

## 2.4 Functionele opzet van het bedrijvenpark

Steeds meer worden bedrijventerreinen gesegmenteerd naar milieucategorie. De verschillende typen bedrijvigheid worden ook steeds vaker geclusterd op bedrijventerreinen. Zo'n segmentering moet wel duidelijk kenbaar worden gemaakt om zich goed te kunnen profileren.

Op het bedrijvenpark Rijnhoek zijn een viertal vestigingsmilieus voor verschillende bedrijfstypen te onderscheiden:

- de zone langs de verlengde Burgemeester Crolesburg is bedoeld voor distributieve bedrijvigheid samen met meer kantoorachtige en showroom functies;
- de centrale noord-zuid georiënteerde zone is bedoeld voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten met name voor de subregionale en lokale behoefte;
- de watercluster in de noord-oostpunt van het bedrijvenpark is bedoeld voor bedrijven die qua uitstraling, gebruik, functie en milieucategorie passen in dit waterrijke milieu;
- de zone aan de Oude Rijn ter hoogte van de Burgemeester Crolesburg is bedoeld voor enkele niet direct aan het bedrijvenpark gerelateerde functies;

Deze zones zijn ook in milieukundig opzicht verschillend. Door de aanwezigheid van woningen zijn er op verschillende locaties bedrijven met een lichtere milieucategorie (2 en 3.1) toegestaan. De hoogste milieucategorie (3.2) wordt geconcentreerd in de zone direct grenzend aan de spoorlijn.

## 2.5 Verkeer en parkeren

De ontsluiting zal plaats vinden via een helder wegenpatroon dat haaks op of evenwijdig aan het slagenlandschap gesitueerd is. Er is een duidelijke hiërarchie in de ontsluitingsstructuur te onderkennen. De hoofdontsluiting wordt gevormd door de verlengde Burgemeester Crolesweg bestaande uit twee gescheiden rijbanen. De weg heeft ten opzichte van het bedrijvenpark een verhoogde ligging. De weg ligt gedeeltelijk op een talud en gedeeltelijk op een viaduct en verbindt het bedrijvenpark direct met de N11.

Op de verlengde Burgemeester Crolesweg is de Dammekant aangesloten d.m.v. een rotonde. Langs de Dammekant en het knooppunt liggen vrijliggende fietspaden die onderdeel uit maken van een regionaal fietspaden netwerk.

Ter hoogte van het knooppunt sluiten twee ontsluitingslussen op de Dammekant aan. Alle ontsluitingen van de bedrijfspercelen vinden op deze ontsluitingsstraten plaats. Het profiel van deze straten beslaat 15 meter. De wegbreedte telt in totaal 9 meter en bestaat uit een 6 meter brede asfaltweg met aan beide zijde een langzaamverkeersstrook van 1,5 meter breed. De bermen aan weerszijden zijn 3 meter breed.

## **Parkeren**

Al het parkeren is voorzien op eigen terrein. Elk bedrijf moet (kunnen) voorzien in zijn eigen (potentiële) parkeerbehoefte over een termijn van 10 jaar. Dit betekent dat aangetoond moet worden dat aan de eigen behoefte kan worden voldaan. De feitelijke aanleg van de parkeervoorzieningen kan echter worden uitgesteld. Als richtlijn wordt gehanteerd<sup>5</sup>:

- bedrijfsruimte: 2,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo;
- showroom: 1,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo;
- opslag: 0,9 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo;
- kantoorbebouwing: 3,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo.

Het parkeren is hiermee dus gebouwfafhankelijk i.p.v. gebruikafhankelijk gemaakt. Parkeren op de openbare weg is niet toegestaan. Om parkeren van vrachtauto's op de openbare weg te kunnen uitsluiten heeft de gemeente een vrachtwagenparkeerterrein aangelegd ten noorden van de Oude Rijn, aan de Buitenkerk. Op dit parkeerterrein is momenteel nog ruim voldoende overcapaciteit aanwezig om de additionele parkeerbehoefte te kunnen opvangen.

## **Laden en lossen**

Het laden en lossen van vrachtwagens dient volledig op eigen terrein te geschieden. In verband hiermee is het niet toegestaan om in naar de openbare weg gerichte gevels laad- en losvoorzieningen (load-docks) binnen een afstand van 22 meter van de aan de openbare weg gelegen perceelsgrens te projecteren.

Ter ondersteuning van het parkeren en laden en lossen op eigen terrein wordt er voor het hele bedrijvenpark een parkeerverbod ingevoerd.

## **2.6 Groen en water**

Het bedrijvenpark wordt aangelegd in een van nature waterrijke en landschappelijk aansprekende omgeving. Om het bedrijvenpark mogelijk te maken moeten voorzieningen worden getroffen om wateroverlast tegen te gaan. Het plan zal hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

Daarom wordt de aanwezigheid van water als gegeven in de ontwikkeling van het terrein meegenomen en opgenomen in de verkaveling. Ten behoeve van de waterbuffering wordt in het middengedeelte van het bedrijvenpark in oostwestrichting een groene en waterrijke zone aangebracht die voor het overgrote deel de waterbuffering van het bedrijvenpark verzorgt. Door de toenemende druk op de bodem, als gevolg van de aanleg van het bedrijvenpark is deze buffering noodzakelijk.

---

<sup>5</sup> Publicatie 182: Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, CROW, 2003.

Deze centrale, groene en waterrijke zone krijgt ook een functie voor de natuur, maar gaat niet dienen als onderdeel van verbindingzone 20 die volgens het rapport 'Ecologische verbindingzones in Zuid-Holland' ten noorden van Bodegraven is voorzien. Verbindingszone 20 moet functioneren voor een aantal kritische doelsoorten waaronder de Waterspitsmuis. De barrière in de vorm van de Oude Rijn en de weg erlangs is voor doelsoorten als de Waterspitsmuis wel te nemen, mits er in de nabijheid een geschikt leefgebied is dat als 'springplank' kan dienen. Dat leefgebied moet een zekere omvang hebben (5 ha) en niet verweven worden met stedelijke functies, wil het goed functioneren. Bovendien moet er een goede aansluiting op de Oude Rijn kunnen worden gemaakt. De omstandigheden daarvoor zijn ten noorden van het toekomstige bedrijventerrein gunstiger, omdat daar minder bebouwing langs de Oude Rijn staat.

De toegevoegde waarde van de centrale groene zone op het toekomstige bedrijventerrein is dat deze mede kan functioneren als natuurlijke habitat in de directe omgeving van de ecologische verbindingzones 18 en 20 en de ecozone tussen de spoorlijn en de toekomstige N11. De centrale groene zone krijgt vooral zijn meerwaarde als hij (in fysieke zin ten behoeve van diverse soorten dieren) verbonden kan worden met de ecozone langs de N11.

Qua inrichting moet er een goede afstemming komen tussen de verschillende zones. De gemeenschappelijke bouwstenen bestaan voor elke zone uit waterlopen met schoon, niet te voedselrijk water met waterplantenvegetatie en erlangs moeraszones met rietland, open plasjes, natte graslanden en wilgenbosjes. De omvang van de verschillende elementen en de onderlinge afstanden kunnen variëren.

Op het talud dat het bedrijvenpark begrenst zullen ter versterking en aanduiding van de grens tussen het bedrijvenpark en het agrarische dorpslandschap bomen worden aangeplant op een nader te bepalen, en afhankelijk van de boomkeuze, onderlinge afstand.

Aan de zijde van het agrarisch dorpsrandgebied bevindt zich langs dit talud een langgerekte boezem die voor een belangrijk deel de wateropvang van het gebied verzorgt. De waterkant van het agrarisch dorpsrandgebied is natuurlijk. Hier bepalen rietkragen en andere van nature voorkomende vegetatie het beeld.

De ontwikkeling van de centrale groene zone en de ecologische zone ten noorden van het plangebied compenseren het verloren gaan van natuurwaarden in belangrijke mate.

De in de verkaveling opgenomen ontwateringssloten reguleren de waterhuishouding op kavelniveau. Voor de daadwerkelijke mogelijkheden ten aanzien van afkoppeling van regenwater is overleg gevoerd met de waterbeheerders. Het Waterschap heeft aangegeven zoveel mogelijk te willen afkoppelen.



## 2.7 Ruimtelijk relevante duurzaamheidsaspecten

Het plan moet een doelmatig en efficiënt gebruik en beheer van water bevorderen. Het is daarbij van belang dat voldoende ruimte wordt gereserveerd om de waterhuishouding op een natuurlijke wijze te kunnen beheersen: gedacht wordt aan het (gedeeltelijk) handhaven van het bestaande slotenstelsel en het verbreden en uitdiepen ervan.

Het streven is verder gericht op:

- een efficiënt gebruik van de beschikbare energie, bijvoorbeeld de toepassing van een collectieve warmte-kracht-installatie, of door het gebruik van een ingenieuze combinatie van verschillende nieuwe technieken, warmtepompen, bodemwarmte en zonnecollectoren;
- (kleinschalige) duurzame opwekking van energie op de locatie zelf, bijvoorbeeld de toepassing van zonnepanelen, warmte-koude-opslag, of door inkoop van groene stroom;
- een goede bereikbaarheid, zowel lokaal als regionaal door de ligging en de ontsluiting;
- centrale, collectieve afvalscheiding en afvalinzameling en het hergebruik van reststoffen;
- verplicht Parkmanagement.

Om te voorkomen dat de karakteristieke eigenschappen en de eigen identiteit van het landschap vervagen of verdwijnen, wordt de landschappelijke onderlegger en de integratie van natuur gebruikt in het stedenbouwkundig plan. Hierdoor kan een aantasting of het verloren gaan van leefgebieden voor flora en fauna beperkt blijven en kunnen bestaande soorten in stand worden gehouden.

In het stedenbouwkundig plan is de landschappelijke onderlegger herkenbaar gebleven in het gehandhaafde slotenpatroon. Plaatselijk zijn aan de sloten groene struwelen gekoppeld die door aansluiting op het buitengebied de ecologische waarde verhogen. Centraal in het plangebied heeft het grootschalige groen naast een ecologische waarde ook een recreatieve en belevingswaarde.

De milieuzonering is afgestemd op de noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en milieugevoelige functies, zoals woongebieden en natuurwaarden, ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Bij de ontwikkeling van bedrijvenpark Rijnhoek wordt rekening gehouden met de relatieve nabijheid van milieugevoelige objecten, zoals solitaire woonbebouwing, de dorpskern van Bodegraven en de ecologische zone. De milieuzones zijn gerelateerd aan de milieugevoelige objecten die op de plankaart zijn weergegeven; de omgevingsfactoren bieden in beginsel ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën tot en met 3.2.

## 2.8 Beeldkwaliteit

Het beeld dat voor ogen staat is een bedrijvenpark met een sterke architectonisch-stedenbouwkundige samenhang, waarbij per zone een differentiatie in hoofdmateriaalgebruik mogelijk is. Een beperkt aantal richtlijnen staat garant voor onderlinge afstemming; deze richtlijnen hebben vooral betrekking op de massa van de bebouwing en de positionering op het perceel. Daarnaast bepaalt de inrichting van de buitenruimte sterk de kwaliteit van het bedrijvenpark. Er worden dan ook richtlijnen gesteld aan beeldbepalende details als erfafscheiding, beplanting, straatmeubilair op de bedrijfskavels en opslag van goederen.

In het gedetailleerde stedenbouwkundig plan wordt de basis gelegd voor het gebiedsgerichte beleid in het kader van Welstand.

In het algemeen worden twee gebruiksdoelen onderscheiden, te weten het gedetailleerde stedenbouwkundig plan als:

1. beleidskader waarin de gemeente de hoofdlijnen voor beeldkwaliteit formuleert;
2. inspiratie-, ontwerp- en uitvoeringskader waarbinnen de feitelijke planvorming plaatsvindt.

Het gedetailleerde stedenbouwkundig plan is geen zelfstandig instrument, maar een schakel in de instrumenten die de ruimtelijke kwaliteit van een gebied bepalen.

## 3. JURIDISCHE OPZET

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen binnen het plangebied juridisch zijn vertaald.

Het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften, vergezeld van de toelichting.

De **plankaart** heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De plankaart vormt samen met de voorschriften het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De **voorschriften** bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De **toelichting** heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen deel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van de bestemmingen en overige voorschriften.

### 3.2 Systematiek van de voorschriften

#### Hoofdstuk 1: Inleidende voorschriften

Dit hoofdstuk omvat drie artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen, een artikel dat de wijze van meten regelt en een artikel waarin een bepaling over ondergronds bouwen en de anti-dubbeltelbepaling opgenomen is.

#### Hoofdstuk 2: Bestemmingsvoorschriften

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in beginsel het volgende stramien:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de inrichting: regels ten aanzien van de inrichting van de gronden (waaronder ruimtereservering ten behoeve van werken, geen bouwwerken zijnde);

- de bouwvoorschriften: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.. De bouwvoorschriften geven aan welke bouwwerken 'als recht' mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemming opgenomen doeleinden;
- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen, eventueel aangevuld met een vrijstellingsmogelijkheid. De gebruiksbepalingen bevatten het specifieke verbod om de gronden en bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming en nog een aantal met name genoemde verboden.

### **Hoofdstuk 3: Algemene voorschriften**

Dit hoofdstuk bevat o.a.:

- algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin, dat deze bepaling alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming;
- bepalingen die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- algemene en bestemmingsspecifieke vrijstellingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders;
- een algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders: het betreft een afwijkingsmogelijkheid voor de in de voorschriften opgenomen plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan;
- een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen; deze regeling is gebaseerd op artikel 15 WRO en heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Een nadere eis kan worden gezien als een beperking van hetgeen zonder de toepassing van de nadere eisen regeling op grond van de planvoorschriften mogelijk zou zijn. Hiermee is dus de nadere eisenregeling in beginsel het tegenovergestelde van de vrijstellingsregeling. Bij een nadere eis vindt een beperking van de norm plaats, bij een vrijstelling een verruiming. Conform de jurisprudentie dienen de voorschriften al een primaire eis te bevatten.

Daarnaast zijn in dit hoofdstuk procedurevoorschriften, een strafrechtelijke bepaling, een versnelde verwerking bepaling en de slotbepaling (de titel) opgenomen.

### 3.3 Beschrijving per bestemming

#### Algemeen

Het plangebied omvat het gehele gebied tussen de spoorlijn Utrecht-Leiden en de Oude Rijn, gelegen tussen de twee 'Vlieten'. Dit betekent dat naast het toekomstige bedrijvenpark Rijnhoek, tevens de bestaande bedrijven en woningen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan vallen.

#### 3.3.1 Bedrijfsdoeleinden

Het bedrijventerrein is bestemd voor kleinschalige subregionale en lokale bedrijvigheid, zoals die genoemd is in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 in de bijgevoegde Lijst van bedrijfsactiviteiten. In verband met nabij gelegen woningen is er een milieuzonering aangebracht; categorie 2 en 3.1 aan de kant van de woningen en categorie 3.2 voor de rest van het bedrijventerrein. Zelfstandige kantoren, anders dan kleinschalige, lokaal georiënteerde kantoren met een omvang van maximaal 750 m<sup>2</sup> per vestiging ter plaatse van de aanduiding 'Be', detailhandel, bedrijfswoningen, buitenopslag en de vestiging van geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

De uitgeefbare percelen zijn tussen de 1.250 en 1.750 m<sup>2</sup> groot. Parkeervoorzieningen dienen geheel op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Er zijn drie verschillende gebieden te onderscheiden op het bedrijvenpark Rijnhoek. Het onderscheid zit deels in het gebruik van de panden, maar deels ook in de bouw mogelijkheden van de verschillende gebieden;

1. de 'Entree' (Be) de gronden langs de aansluiting met de N11;
2. de 'Strip' (Bs);
3. het 'Waterlandschap' (Bw).

Daarnaast zijn er de bestaande bedrijven, gelegen aan de Dammekant.

Ter plaatse van de aanduiding 'Be' zijn zelfstandige lokale kantoren met een maximaal brutovloeroppervlak van 750 m<sup>2</sup>, showrooms en ondersteunende bedrijfsfaciliteiten toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 8 meter. Deze hoogte mag per bouwvlak overschreden worden door drie torens, welke een minimale bouwhoogte van 15 dienen te hebben en een maximale bouwhoogte van 20 meter hebben.

Ter plaatse van de aanduiding 'Bs' en 'Bw' zijn niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven als genoemd in lid 1, sub a tot en met c, met dien verstande dat het oppervlak van deze kantoren maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen.

pervlak mag bedragen met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>, showrooms en ondersteunende bedrijfsfaciliteiten toegestaan.

Op de gronden Bs zijn de 'echte' bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. De gebouwen ten behoeve van de meer representatieve functies zijn buiten de bouwvlakken toegestaan volgens de in de voorschriften opgenomen bouwbepalingen.

Ter plaatse van Bw zijn geen bouwvlakken opgenomen. Wel zijn hier situeringseisen, een maximale bouwhoogte en een bebouwingspercentage opgenomen.

Een belangrijk uitgangspunt bij de genoemde bouwmogelijkheden per gebied, is het maximale bebouwingspercentage van 60% per bouwperceel voor *alle* bedrijfskavels binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn de kapconstructies vrij gelaten.

Het college van Burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in een hogere categorie van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, indien deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de maximaal toegestane categorieën. Bovendien kan er vrijstelling verleend worden ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat, hoewel gelijkwaardig is aan maximaal toegestane categorieën, niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd.

Naast de algemene vrijstellingsmogelijkheden, zoals hiervoor genoemd, kan het college van burgemeester en wethouders tevens vrijstelling verlenen voor:

1. het toestaan van grotere percelen, indien;
  - de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  - op het bouwperceel voldoende parkeer-, laad- en losruimte aanwezig is;
  - een verantwoorde stedenbouwkundige- en architectonische inpassing en een stedenbouwkundige (beeld en milieu) kwaliteit gewaarborgd wordt, zoals uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Rijnhoek;
2. het toestaan van zelfstandige kantoren met een grotere omvang dan 750 m<sup>2</sup> vloeroppervlak per vestiging, met dien verstande dat:
  - voor deze grotere oppervlakte, alvorens vrijstelling kan worden verleend, een verklaring van Gedeputeerde Staten dient te zijn ontvangen dat zij geen bezwaar hebben tegen de vestiging van een zelfstandig kantoor met een grotere omvang ter plaatse;
  - op het bouwperceel voldoende parkeerruimte aanwezig is;
  - een verantwoorde stedenbouwkundige- en architectonische inpassing en een stedenbouwkundige (beeld en milieu) kwaliteit gewaarborgd wordt, zoals uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Rijnhoek;
  - daarmee een binnenstedelijk probleem opgelost kan worden;

2. het toestaan van onzelfstandige kantoren tot een maximum van 3.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  - het kantoorgedeelte niet meer bedraagt dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte;
  - de vestiging bij een belangrijke openbaar vervoerslocatie niet mogelijk is gebleken;
  - op het bouwperceel voldoende parkeerruimte aanwezig is;
3. het toestaan van perifere detailhandelbedrijven met dien verstande dat:
  - op het bouwperceel voldoende parkeerruimte aanwezig is;
  - een verantwoorde stedenbouwkundige- en architectonische inpassing en een stedenbouwkundige (beeld en milieu) kwaliteit gewaarborgd wordt, zoals uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Rijnhoek;
  - daarmee een binnenstedelijk probleem opgelost kan worden.
4. het toestaan van maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat:
  - deze uitsluitend op de gronden met de aanduiding Be is toegestaan;
  - bedoeld gebruik geen belemmerende werking oplevert voor de nabij gelegen bedrijven;
  - het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
5. voor het verhogen van het bebouwingspercentage, met dien verstande dat:
  - dit niet mogelijk is voor de bouwpercelen met de aanduiding Bw;
  - de verhoging noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering;
  - dit gewenst is indien er gebouwd is volgens de maximaal genoemde bebouwingspercentages per bouwzone;
  - de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
  - op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is.

### 3.3.2 Woondoeleinden

De bestaande woningen binnen het plangebied worden positief bestemd. Per woning mogen er beroepsmatige activiteiten uitgeoefend worden met een maximum oppervlakte van 40% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen (maximaal 45 m<sup>2</sup>). De panden aan de Dammekant 2 en 22 zijn aangemerkt als rijksmonument. Ter bescherming en behoud van de bebouwing op het perceel Dammekant 2 en 22 dient het aanwezige polderpeil (1 tot 1,35 m<sup>1</sup> – NAP) niet gewijzigd te worden. Ook de aanwezige hoogwatersloten binnen de bestemming moeten behouden en/of hersteld worden. Ter bescherming en behoud van de bebouwing op

de percelen, gelegen aan de Dammekant 18 en 20 dient het aanwezige polderpeil +/- 1,08 meter NAP niet gewijzigd te worden.

Per bouwperceel geldt er een bebouwingspercentage van maximaal 50%. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken gebouwd worden. De bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak, maar ook op de gronden met een bestemming 'achtertuin' gebouwd worden.

Binnen de bestemming zijn er meerdere vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders ten aanzien van de bouwvoorschriften.

### **3.3.3 Weidegebied**

Binnen het plangebied zijn gronden aangewezen als weidegebied. Deze gronden zijn bestemd voor graslandschappen. Binnen deze bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat er bebouwing wordt opgericht. Het oprichten van schuilmogelijkheden voor het vee is wel mogelijk. De percelen kunnen daarmee gebruikt worden voor begrazing.

De aanwezige hoogwatersloten binnen de bestemming moeten behouden en/of hersteld worden.

### **3.3.4 Verkeersdoeleinden**

De gronden met een verkeersbestemming zijn uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van het gehele plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in 'V1' (interlokale wegen, langzaamverkeersroutes en daarmee verband houdende voorzieningen) en 'V2' (lokale wegen, buurtwegen, langzaamverkeersroutes en daarmee verband houdende voorzieningen).

De enige bebouwing die hier is toegestaan zijn de gebouwen van algemeen nut,abri's en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **3.3.5 Groen- en watervoorziening**

De gronden met een groen- en waterbestemming zijn bedoeld voor waterpartijen, groenvoorzieningen, langzaamverkeersroutes, kunstwerken en voorzieningen van algemeen nut. De aanwezige hoogwatersloten binnen de bestemming moeten behouden en/of hersteld worden.

De doeleinden 'groen' en 'water' zijn onderling uitwisselbaar. Er dient een minimum oppervlakte aan water van 11% binnen het plangebied aanwezig te zijn ten behoeve van de wateropvang van het bedrijventerrein en teneinde de kwalitatieve uitstraling van het terrein te waarborgen.



### **3.3.6 Waterstaatkundige doeleinden**

Deze gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding, de watergeleiding, de scheepvaart en de daarbij behorende voorzieningen. Binnen het plangebied hebben de Oude Rijn en de twee aanwezige 'Vlieten' een waterstaatkundige bestemming. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan.

### **3.3.7 Waterkeringsdoeleinden (= dubbelbestemming)**

Binnen het plangebied ligt een primaire waterkering, evenwijdig aan de Oude Rijn. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden, anders dan normale onderhoudswerkzaamheden, uit te voeren zonder een aanlegvergunning. Voordat er beslist wordt omtrent de aanlegvergunning, wordt er advies ingewonnen bij de betreffende beheerder. Deze gronden zijn secundair bestemd voor verkeersdoeleinden.

### **3.3.8 Leidingen (= dubbelbestemming)**

Binnen het plangebied ligt aan de zuidkant, evenwijdig aan de spoorlijn Utrecht-Gouda, een 150 kV kabel van Tennet Energie. Daarnaast loopt er een telecommunicatieleiding langs de Vlietkade, huisnummer 35, op ongeveer 20 meter achter de percelen aan de Vlietkade richting Dammekant. Aan beide zijden geldt er een beschermingszone van 3 m<sup>1</sup> voor beide kabels.

Binnen deze zone zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, indien deze de belangen van de elektriciteitskabel en de Telecommunicatieleiding niet frustreren. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden, anders dan normale onderhoudswerkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan nadat er een aanlegvergunning is verkregen. Voordat er beslist wordt omtrent de aanlegvergunning, wordt er advies ingewonnen bij de betreffende beheerder.

Deze gronden zijn secundair bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden', 'Woondoeleinden', 'Weidegebied', 'Verkeersdoeleinden', 'Groen – en watervoorziening' en 'Waterstaatkundige doeleinden'.

### **3.3.9 Molenbeschermingszone (= dubbelbestemming)**

Buiten het plangebied is een molen gelegen. De gronden binnen 400 meter zijn primair bestemd voor de bescherming van deze molen als werktuig en van zijn waarden als beeldbepalend element.

Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen geldt binnen de op de plankaart als molenbiotoop aangeduide gronden dat:

- (1) binnen een straal van 100 m<sup>1</sup>, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht hoger dan het onderste punt van de verticale staande wijk;
- (2) binnen de straal van 100 tot 400 m<sup>1</sup>, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van deze afstand;

gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wieken van de molen.

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) bovengrondse constructies, installaties of apparatuur met een grotere hoogte uit te voeren.

### **3.3.10 Archeologisch waardevol gebied (= dubbelbestemming)**

De gronden op de plankaart aangewezen als 'Archeologisch waardevol gebied' zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden. Uitsluitend na vrijstelling door burgemeester en wethouders en advies van de provinciaal archeoloog, zijn gebouwen in overeenstemming met de bestemmingen mogelijk.

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning wordt advies ingewonnen bij de provinciaal archeoloog.

## **3.4 Vigerende bestemmingsplannen**

In het plangebied gelden bij totstandkoming van dit bestemmingsplan de volgende vijf bestemmingsplannen:

- 1) "Dammekant", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25-03-1993, goedgekeurd d.d. 18-01-1994.
- 2) "Oud Bodegraven Dammekant", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13-11-1968, goedgekeurd d.d. 02-02-1975.
- 3) "Oude Kern Bodegraven", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28-03-1996, goedgekeurd d.d. 04-05-1999.
- 4) "Overtocht", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22-12-1994, goedgekeurd d.d. 08-04-1999.
- 5) "Rijksweg 11", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18-09-1998, goedgekeurd d.d. 04-05-1999.

## **DEEL B - VERANTWOORDING**



## 4. PLANOLOGISCH KADER

### 4.1 Inleiding

De profilering van een bedrijventerrein is van directe invloed op de kwaliteit van het bedrijventerrein, omdat het type bedrijvigheid de uitstraling van de bebouwing en de kwaliteit van de openbare ruimte bepaalt.

De profilering is afhankelijk van vraag en aanbod op de markt (positie in de regio) en van omgevingsfactoren. De omgevingsfactoren zijn voorwaardenscheppend voor het aantrekken van een bepaalde bedrijvigheid. Een bepaald type bedrijvigheid verlangt bijvoorbeeld een betere bereikbaarheid, een ander type bedrijvigheid geeft de voorkeur aan een groene setting. Anderzijds spelen de vraag en het aanbod in de regio een rol. De keuze voor bepaalde bedrijvigheid op basis van concurrentie in de regio bepaalt de snelheid van mogelijke uitgifte. Dit dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de gewenste snelheid van uitgifte die mede afhangt van de nagestreefde woon-werk balans. Tevens zijn financiële afwegingen een invloedsfactor.

In dit stadium gaat het erom om globaal aan te geven wat voor type bedrijventerrein gewenst en mogelijk is binnen enerzijds de economische markt in de regio en anderzijds de randvoorwaarden van ligging, ontsluiting en dergelijke.

Omdat het gaat om een ontwikkeling op langere termijn (planperiode circa 10 jaar) moet rekening worden gehouden met veranderingen in de markt.

### 4.2 Beleidskader

#### Rijks- en provinciaal beleid

In de verschenen delen van de *Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening* geeft het Rijk aan dat zij streeft naar vitale en aantrekkelijke steden en een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied. Het uitgangspunt ten aanzien van stedelijke ontwikkeling is dat het verstedelijkingsprogramma in eerste instantie binnen het bestaande bebouwd gebied gerealiseerd moet worden. Al het bebouwd gebied in Nederland wordt voorzien van rode contouren welke ook de benodigde uitbreidingsruimte (voor de functies wonen en werken) tot 2015 bevat. Hoewel dit contourenbeleid nog aan discussie onderhevig is, wordt er voornamelijk van uitgegaan dat de basisgedachte van het streven naar vitale en aantrekkelijke steden en een vitaal aantrekkelijk landelijk gebied overeind gehouden zal worden.

De provincie heeft de bebouwingscontouren voor het stads- en dorpsgebied vastgelegd in het vigerende streekplan Zuid-Holland Oost. Dit streekplan beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de periode 1995-2005 met een doorkijk

naar de periode tot 2015. De locatie van het bedrijvenpark Rijnhoek valt exact binnen de contouren die voor Bodegraven gesteld zijn. Voorwaarde voor uitbreidingen binnen de contouren, waaronder de ontwikkeling van Rijnhoek, is een landschappelijke inpassing van de bebouwing.

In het streekplan is een ecologische verbindingszone over het plangebied geprojecteerd welke onderdeel uitmaakt van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het karakter van deze gewenste verbinding is een open lint van nat grasland. De realisatie van deze ecologische verbinding heeft geleid tot het treffen van inrichtingsmaatregelen op het bedrijvenpark Rijnhoek.

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 12 november 2003 het nieuwe streekplan Zuid-Holland Oost vastgesteld. Met het verschijnen van het *streekplan Zuid-Holland Oost* is het meest actuele beleid tot 2015 uitgewerkt. Anders dan in het streekplan uit 1995 waarin de ontwikkelingen gestuurd worden door middel van een kernhiërarchie speelt nu de knooppuntbenadering een centrale rol. Dit betekent dat met het lokaliseren van activiteiten beter ingespeeld kan worden op de specifieke vervoerswaarden per kern. De ontwikkeling van Rijnhoek past gezien de strategische ligging ten opzichte van de infrastructuur dan ook binnen het vernieuwde provinciale beleid. De inzet blijft dat de nieuwe stedelijke elementen geconcentreerd blijven binnen de rode contouren van de kernen en transformatiezones. Bodegraven ligt in de transformatiezone Oude Rijnzone, hiervoor geldt dat er ruimte geboden wordt aan woon- en werklocaties waarvoor elders in de Rijnstreek geen plaats is.

Voor kleine kernen is in dit ontwerpstreekplan de doelstelling hinderlijke bedrijven te verplaatsen naar regionale bedrijventerreinen. De mogelijkheid voor realisatie van nieuwe regionale terreinen blijft echter achter bij de behoefte. Omdat dit leidt tot ongewenste vertraging van de economische groei wenst de provincie de ontwikkeling van locaties als Rijnhoek te bevorderen.

### **Regionaal beleidskader**

De *Integrale regiovisie Midden-Holland* (december 2001) is opgesteld om als bouwsteen te dienen voor de integrale herziening van het Streekplan Zuid-Holland Oost. Hierin wordt voor de Oude Rijnzone dan ook reeds vooruitgelopen op de infrastructurele ontwikkeling waar met de aansluiting van de N11 op de A12 een knooppunt gaat ontstaan ten westen van Bodegraven. Op basis van de knooppuntgedachte is een zekere economische ontwikkeling, waaronder een bedrijventerrein mogelijk. Er wordt van uitgegaan dat de realisatie van het bedrijventerrein binnen de bestaande contouren zal plaats vinden.

In aanvulling op de effectieve ontsluiting van nieuwe functies in de Oude Rijnzone door middel van de N11, wordt in het *Ontwerp Regiovisie Ruimtelijke Ontwikkeling Rijnstreek+* (januari 2002) gestreefd naar een op termijn doortrekken van de light

rail van Alphen aan de Rijn via Bodegraven naar Woerden. Tevens wordt de kans benadrukt voor het toepassen van vervoersmanagement voor met name nieuwe bedrijven(terreinen).

Om tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de Oude Rijnzone te komen zijn de gemeenten samen met het bedrijfsleven en de provincie in december 2002 tot een regionaal ontwikkelingsbeleid gekomen. Rijnhoek bevindt zich in een gebied dat is aangemerkt als transformatiezone voor wonen en werken. In de *Bestuursovereenkomst Oude Rijn* is Rijnhoek als een gebiedsgericht project opgenomen. Bij de inrichting van het bedrijventerrein zal rekening worden gehouden met de Groene Hartkwaliteiten en wordt uitgegaan van de principes van duurzaam ruimtegebruik.

#### **Gemeentelijk beleidskader**

In de structuurvisie *Bodegraven, vitaliteit op een knooppunt* zijn de ambities en beleidsuitgangspunten neergelegd voor een duurzame ontwikkeling van Bodegraven tot 2015. Geconcludeerd wordt dat de Bodegraafse economie een sterke dynamiek vertoont. Met name de zakelijke dienstverlening heeft een sterke groei doorgevoerd. Dit heeft Bodegraven de titel *Zakenstad 2001* en *2002* opgeleverd.

De knooppuntligging biedt Bodegraven ruime kansen voor verdere economische ontwikkelingen. Het beleid is er vanwege de schaarste aan ruimte op gericht zich terughoudend op te stellen bij het aantrekken en huisvesten van nieuwe, met name veel ruimtevragende bedrijven. Vooral een toevoeging van werkgelegenheid in de handel en dienstverlening kan goed ingepast worden in de woon- en centrumgebieden. Hiervoor wordt ruimte gemaakt door bedrijven die het leefklimaat aantasten uit de kern te plaatsen. De 12 ha uitgeefbaar terrein van het bedrijventerrein Rijnhoek wordt met name ingezet voor de lokale verplaatsings- en uitbreidingsbehoeften. Het vestigingsbeleid legt de prioriteit zodoende bij ruimte voor de lokale bedrijvigheid, echter vestiging van regionale bedrijven is tevens mogelijk.

De gemeente heeft in de *Ontwikkelingsvisie Bedrijvenpark Rijnhoek* de basis gelegd voor de verdere uitwerking die tot een duurzame afronding van het stedelijk gebied zal leiden en waarin een aanzet is gegeven tot het planproces dat tot dit bestemmingsplan heeft geleid.

### **4.3 Markt**

#### **Bedrijventerreinbehoefte**

Binnen de gemeente Bodegraven beslaat het bruto-oppervlak aan bedrijventerreinen circa 83 ha. Hiervan is 57,2 ha netto uitgegeven aan bedrijven. In totaal zijn ruim 3.400 personen werkzaam bij deze bedrijven, dit is ruim 40% van de totale werkgelegenheid. De groei in de werkgelegenheid heeft zich de laatste jaren vooral voorgedaan in de zakelijke dienstverlening en in wat mindere mate in de gezond-





heidszorg en de bouwnijverheid. De uitgifte van bedrijventerrein heeft de groei tot het jaar 2000 kunnen volgen. Momenteel is er geen bedrijventerrein meer beschikbaar, de ontwikkeling van Rijnhoek zal daarom ingezet worden om aan de huidige en toekomstige behoefte te voldoen.

Medio april 2000 is naar aanleiding van de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek door bureau Bodewes een enquête uitgezet onder alle bedrijven gevestigd in Bodegraven, uitgezonderd de horeca- en detailhandelsbranches om de behoefte aan ruimte in Bodegraven in kaart te brengen. Tevens is de concrete interesse voor het bedrijvenpark Rijnhoek gepeild.

Van de respondenten geven 78 bedrijven aan plannen te hebben voor verplaatsing en/of uitbreiding. Van de 78 bedrijven hebben er 47 concrete belangstelling voor vestiging in Rijnhoek. Uit de enquête valt af te leiden dat de gemiddelde kavel op Rijnhoek kan worden berekend op 1.250 tot 1.750 m<sup>2</sup>. Er blijkt dat met name kleinschalige bedrijven zich op Rijnhoek willen vestigen. Deze bedrijven komen voornamelijk uit de sectoren bouw/installatie, groothandel en zakelijke dienstverlening.

Bij de ontwikkeling van Rijnhoek hebben deze groep bedrijven op het gebied van bedrijfspanden, perceel en het terrein als geheel de volgende wensen:

- De gewenste indeling heeft: locaties in het zicht en aan de hoofdontsluiting, locaties meer achteraf maar ook optimaal bereikbaar en goed bereikbare locaties in het zicht met uitstraling maar verkeersluw;
- Er is van een aantal belangstellenden interesse voor intensief ruimtegebruik bv. in de vorm van geschakeld bouwen, extra benutten van de hoogte en gezamenlijke parkeervoorzieningen;
- Duurzaam bouwen wordt als vanzelfsprekend aangenomen. Gezamenlijk inkopen van energie en gezamenlijk afvalstoffenmanagement scoren als opties goed;
- Men is erg geïnteresseerd in Parkmanagement maar wat minder in Vervoersmanagement.

### **Wonen op het bedrijventerrein**

De vraag naar de mogelijkheid te mogen wonen bij de bedrijfsvestiging blijft bestaan. Op moderne bedrijventerreinen, met de aangescherpte milieuregels, is het veelal ongewenst om woningen tussen de bedrijven te hebben.

Daar staat tegenover dat de laatste jaren de woon-werk combinaties behoorlijk in opkomst zijn. Deze volwaardige woningen hebben volwaardige bedrijfsruimten op hetzelfde perceel. De milieucategorie van deze bedrijven is wel beperkt. Bovendien hebben deze units tot nadeel dat ze een beperking inhouden ten aanzien van de zwaarte van de bedrijvigheid in de omgeving.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

### **Duurzame bedrijventerreinen**

Een andere trend is ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen. Dit houdt het clusteren van bedrijven in en het laten samenwerken in voorzieningen en hergebruik. In het marktaanbod komt deze ontwikkeling inmiddels af en toe voor, maar veel vraag is er nog niet naar. Het heeft het imago duur te zijn. Daarom zou moeten worden aangegeven wat de voordelen zijn. Daarnaast zullen op andere vlakken de voorwaarden wat aantrekkelijker moeten worden gemaakt om bedrijven aan te moedigen mee te gaan in het concept voor een duurzaam bedrijventerrein. Er zal moeten worden afgestemd op bedrijven die een 'groen' imago nastreven.

Medio 1997 hebben de Ministeries van VROM, Economische Zaken, Landbouw en Visserij en Verkeer en Waterstaat de nota 'Milieu en Economie: Op weg naar een duurzame economie' opgesteld. Deze nota gaat uit van de stelling dat economische groei en vermindering van de milieudruk heel goed kunnen samengaan en elkaar zelfs kunnen versterken. Als op een innovatieve manier wordt omgegaan met zowel het ruimtelijke planproces en de stedenbouwkundige inrichting als met de organisatie en het beheer van het bedrijventerrein, kan een bedrijventerrein naast werk ook ruimte bieden aan natuur of wonen. Dit blijkt onder meer uit de brochure 'Duurzame ontwikkeling en inrichting bedrijventerreinen'. In paragraaf 6.6 wordt nader ingegaan op de bedrijfsgerelateerde duurzaamheidsaspecten voor het bedrijvenpark Rijnhoek.

## 5. BESCHRIJVING EN ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

### 5.1 Inleiding

Wanneer in een gebied de ruimtelijke inrichting verandert volgens een voorgenomen plan, is het van belang om te weten wat er in het gebied verloren gaat en wat in stand gehouden dient te worden. In dit hoofdstuk wordt de situatie beschreven zoals deze ten tijde van de tervisielegging van het plan in het plangebied aanwezig is. Zowel de ruimtelijke als de functionele aspecten zullen omschreven worden.

### 5.2 Historisch perspectief

In een ver verleden bestond het gebied rondom Bodegraven uit schorren en kwelders, die onder getijdeninvloeden stonden van de Noordzee. Door de verdergaande duinvorming aan de huidige westkust van Nederland verminderde deze getijdeninvloed en kreeg de Oude Rijn een rustiger verloop. Hierdoor ontstonden geschikte omstandigheden voor grootschalige veenvorming, hetgeen tot in de Middeleeuwen heeft plaatsgevonden. Als gevolg van zand- en kleiafzettingen door de Oude Rijn werd een stelsel van stroomruggen en oeverwallen gevormd. Omdat de hoger gelegen en kleiige oeverwallen en stroomruggen van nature beter zijn ontwaterd dan de veengronden, zijn met name hier de bebouwingslinten terug te vinden. Deze bebouwing gaat terug tot in de IJzertijd. De Oude Rijn en de oeverwallen vormden tot ver in de Middeleeuwen één van de weinige verbindingen tussen de hoge pleistocene gebieden van Midden-Nederland en het kustgebied. In de Romeinse tijd vormde de Oude Rijn de noordgrens van het Romeinse Rijk. Rond 900 werd een begin gemaakt met de ontginning van het veengebied ter weerszijden van de Oude Rijn. In het veengebied komt nauwelijks bebouwing voor. Ook de bebouwing langs de Dammekant is op de oeverwal gelegen. Op de van nature natte veengronden wordt vrijwel alleen grasland aangetroffen.

Binnen het plangebied zijn een beperkt aantal functies te onderscheiden. Het grootste oppervlak is in gebruik voor agrarische doeleinden. Langs de Dammekant hebben de meeste gebouwen hun agrarische functie verloren en een functieverandering ondergaan naar o.a. bedrijvigheid en burgerwoningen. De Dammekant (N11) is in de bestaande situatie het enige ontsluitingselement.



### 5.3 Archeologie

Het plangebied Rijnhoek ligt deels op een oude stroomrug van de Oude Rijn. Langs de rijweg Dammekant betekent dit dat de verwachting is dat hier zich de resten bevinden van oude boerderijen en mogelijk zelfs van nederzettingen uit de Romeinse tijd. Een aantal van de huidige boerderijen heeft reeds een beschermde status. Dammekant 2 en 22 zijn aangewezen als Rijksmonumenten en Dammekant 20 als MIP-pand. Verder wordt een grote archeologische waarde toegekend aan de Oude Rijn net buiten het plangebied en de openheid van de gecultiveerde gronden in de omgeving. Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland ligt een groot deel van het plangebied in een gebied met een zeer grote kans op archeologische sporen.

Volgens de indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW; ROB, 2001) geldt voor het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische resten.

Direct ten noorden van het plangebied is een aantal Romeinse tegels aangetroffen. Ten zuiden van het plangebied, in de bebouwde kom van Bodegraven, zijn verscheidene vondsten gedaan uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen. Deze vondsten houden vermoedelijk verband met de aanwezigheid van een wachtpost of kleine legerplaats in het centrum van Bodegraven en mogelijke burger-nederzettingen die vaak in de directe omgeving van militaire nederzettingen ontstonden. Het plangebied bevindt zich op de stroomgordel van de Oude Rijn. Vanaf ongeveer 47 na Chr. vormde de loop van de (Oude) Rijn de noordelijke grens (limes) van het Romeinse Rijk. Het is daarom mogelijk dat het tracé van de limes-weg ook door het plangebied loopt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een karterend en waarderend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gerapporteerd in RAAP-rapport 1018, een inventariserend archeologisch onderzoek (verkenning en kartering) en onderzoek Romeinse weg, maart 2004. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen en de resten van de Romeinse weg ontbreken. Waarschijnlijk zijn eventuele archeologische resten grotendeels vergraven door aftichelingswerkzaamheden in het verleden. Een uitzondering vormt het perceel Dammekant 16. Dit perceel is niet afgeticheld. Hier zal in de toekomst nog onderzoek moeten plaatsvinden. Over voornoemde resultaten is overleg worden gevoerd met de provinciaal archeoloog.

Wij hebben voor dat deel van het plangebied waar de reeds bebouwde percelen liggen en waar reeds in de 17<sup>e</sup> eeuw boerderijen hebben gestaan, alsmede voor het perceel Dammekant 16 de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' opgenomen. Tevens is voor deze bestemming een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

## 5.4 Bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan is de bodemkwaliteit op ontwikkelingslocaties een belangrijk punt van aandacht. Voor deze locaties geldt dat bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van bodem en grondwater. Wettelijk gezien is –in het kader van het bestemmingsplan- een indicatief bodemonderzoek bestaande uit een historisch en verkennend onderzoek voldoende als toetsing voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

Er wordt onderscheidt gemaakt tussen bebouwde percelen aan de Dammekant en de weilanden tussen deze bebouwing en de spoorlijn in.

Ter plaatse van de weilanden zijn reeds twee bodemonderzoeken uitgevoerd. In de bovengrond (0 tot 0,5 m – mv) van de weilanden worden licht verhoogde gehalten aan koper, nikkel en kwik aangetroffen. In de ondergrond (0,5 – 2 m – mv) worden licht verhoogde gehalten aan lood en minerale olie aangetroffen. Beide bodemonderzoeken zijn als separate bijlagen toegevoegd.

De aangetroffen licht verhoogde concentraties vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein 'Rijnhoek'.

Uit informatie uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat er enkele gedempte sloten aanwezig zijn.

Op het bouwrijp maken en het daarmee samenhangend grondverzet is het Bouwstoffenbesluit van toepassing. Dit betekent dat het toepassen van grond moet voldoen aan de regels van het Bouwstoffenbesluit. Hierop kan gedeeltelijk vrijstelling worden verleend indien de bodemkwaliteitskaart samen met het bijbehorende bodembeheerplan is vastgesteld door burgemeester en wethouders. Het plangebied valt in de bodemkwaliteitszone 'na 2002'. Binnen deze zone is vrij grondverzet mogelijk.

Bij aanvraag van de bouwvergunning moet door middel van nader bodemonderzoek worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de beoogde bebouwing of op welke wijze een eventuele verontreiniging zal worden aangepakt (NEN 5740).

Voor het verkrijgen van een voldoende bouwrijp terrein zal aan eisen voldaan moeten worden van voldoende drooglegging in verband met een toereikende draagkracht.

Voorlopig is het uitgangspunt dat het terrein met zand opgehoogd wordt. In dit stadium wordt uitgegaan van integrale ophoging.

## 5.5 Landschap en natuur

Bodegraven ligt centraal in het Groene Hart en is omgeven door een groot open veenweidegebied. De Oude Rijn is als ontginningsbasis bepalend geweest voor de landschappelijke structuur. In contrast met het open slagenlandschap maakt Bodegraven, met onder andere Zwammerdam en Woerden, deel uit van het “rode snoer” langs de Oude Rijn. De kralen van de kernen zijn verbonden door een meer of minder open bebouwingslint. De open ruimte is daardoor tussen de dorpsgebieden in beeld en beleving duidelijk bepalend.

Ter hoogte van het plangebied wordt de open ruimte aan de noordzijde van de Oude Rijn gevormd door een natuur- en bodembeschermingsgebied met aquatische waarde (de Venen). Om dit gebied te verbinden met het gebied ten zuiden van de Oude Rijn en ten zuiden van de spoorbaan ('Groen-blauwe slinger/ Groene loper') is de Vliet in het noorden van het plangebied, opgenomen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) als ecologische verbinding. Als onderdeel van een lange ecologische verbinding bestaat de zone uit moeraselementen met een breedte van circa 30 meter, een minimale lengte van 250 meter en een maximale onderlinge afstand van 500 meter. Knelpunten hierbij vormen de Dammekant, de spoorbaan en de nieuwe N11. Kansen liggen in de bestaande groene zone langs het spoor en de bestaande onderdoorgangen. Deze kunnen worden opgewaardeerd en een meerwaarde leveren voor het plangebied.

De aanleg van de ecologische zone is direct de vereiste groene compensatie voor het huidige agrarische gebied dat verloren gaat door het aan te leggen bedrijvenpark.

## 5.6 Groen en water

### Watersysteem

Het slotenpatroon bepaalt in hoofdzaak het karakter en de inrichting van het landschap waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Door de geringe infiltratie (maximaal 0,5 mm/dag) heeft het relatief hoge percentage oppervlaktewater van het dichte slotenstelsel een belangrijke functie in het watersysteem.

Belangrijke voorwaarde voor de inrichting van het plangebied is dat de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet aangetast wordt.

### Ecologische verbinding

Bodegraven ligt op een knooppunt van ecologische verbindingzones. De verbindingzones maken deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). In de provinciale nota 'Ecologische verbindingzones Zuid-Holland' zijn de verbindingzones genummerd. Rond Bodegraven komen de zones 18, 20 en 21 samen. De Vliet die ten noorden van Rijnhoek stroomt, maakt deel uit van verbindingzone 20. De betekenis van deze verbinding is dat er een koppeling ontstaat tussen enerzijds het natuurgebied Nieuwkoopse Plassen en het natuurontwikkelingsgebied in de Meijepolder (ten noorden van de Noordzijdskafe en Meijekade) en anderzijds de lange ecologische verbindingzone 18 die de schakel vormt tussen de natuurgebieden Reeuwijkse Plassen, De Wilck en de Zoetermeerse Meerpolder. De totstandkoming van deze verbindingen gebeurt deels in landinrichtingsverband.

### Flora- en faunawet

Behalve dat gekeken moet worden naar randvoorwaarden en nieuwe kansen die de ontwikkeling van Rijnhoek met zich meebrengt voor de natuur, moet er ook aandacht zijn voor de bestaande natuurwaarden in en rond het gebied waar Rijnhoek wordt gebouwd. De realisatie van het bedrijventerrein brengt werkzaamheden met zich mee (grondwerk, aanleg van wegen, bouwen, inrichten van de openbare ruimte) die in strijd kunnen zijn met de bepalingen van de Flora- en faunawet (artikelen 8 tot en met 12). Van strijdigheid is sprake als het gaat om handelingen betreffende planten op hun natuurlijke groeiplaats en dieren in hun natuurlijke leefomgeving, waarvan de soort volgens deze wet is beschermd. De handelingen moeten als schadelijk worden aangemerkt als hierdoor afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

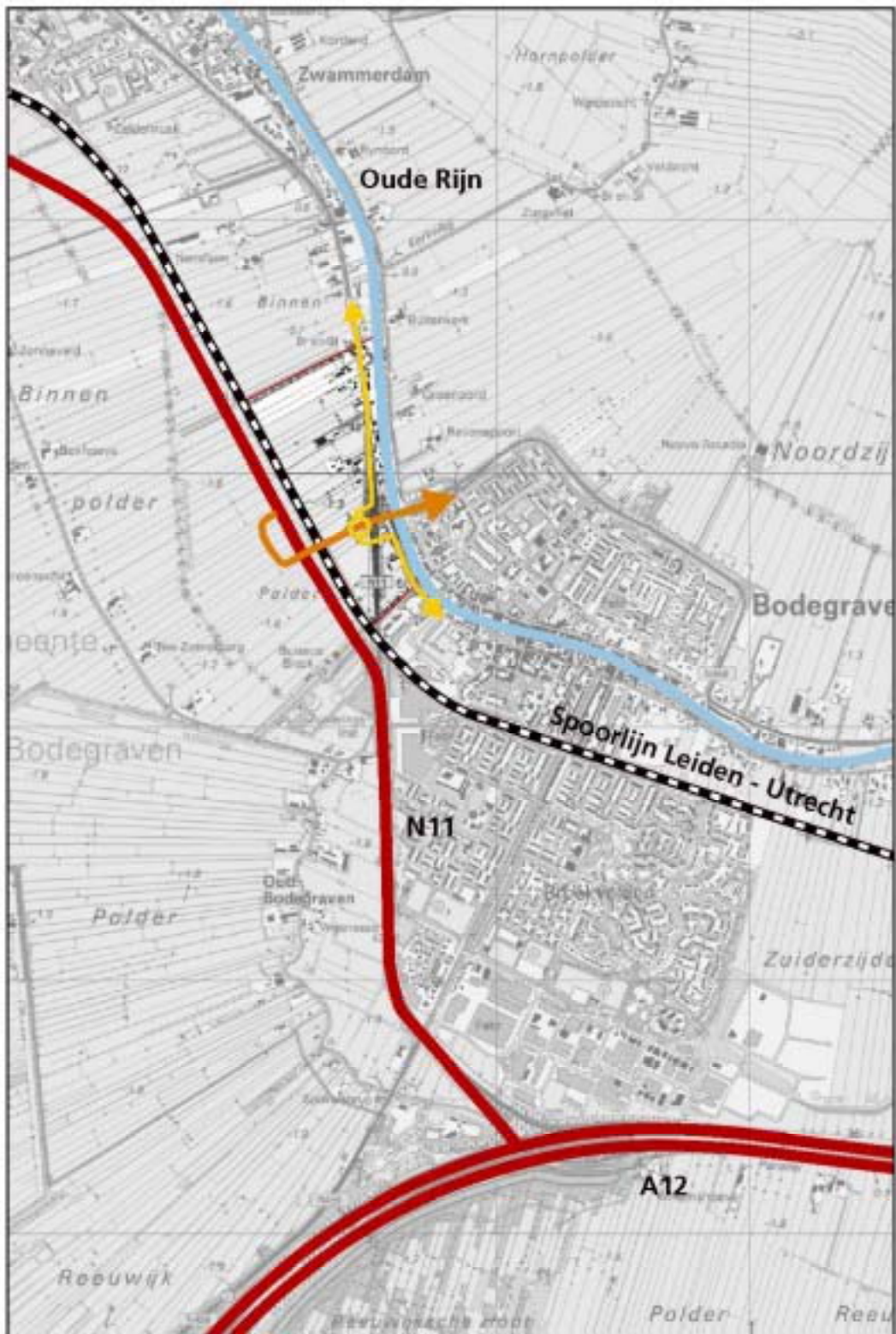
Volgens de Flora- en faunawet zijn alle van nature voorkomende soorten zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën beschermd en verder enkele soorten vissen, libellen, vlinders, mieren en slakken. Net als de beschermde planten komen de beschermde soorten van de groepen libellen, vlinders, mieren, slakken, reptielen en de meeste soorten amfibieën alleen voor waar bijzondere milieuomstandigheden heersen. Dergelijke omstandigheden zijn er in het plangebied niet. De voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein zal niet in conflict komen met dieren uit deze



groepen. De kans op de aanwezigheid van de veel voorkomende amfibieënsoorten als bruine kikker, groene kikker, gewone pad, kleine watersalamander is groot. Dit geldt ook voor enkele algemeen voorkomende zoogdieren zoals de veldmuis. Geen van deze diersoorten worden door de ontwikkeling van het bedrijventpark in hun voortbestaan bedreigd.

Inmiddels heeft de Minister van Landbouw, Natuur en voedselkwaliteit een ontheffing afgegeven (bijlage 1).

Met betrekking tot de vogels is de procedure anders. Alle soorten zijn beschermd volgens de Flora- en faunawet met uitzondering van de gedomesticeerde dieren van een viertal soorten. Bij uitvoering van het plan is confrontatie met beschermde vogelsoorten al gauw aan de orde; niet alleen met vogels die kenmerkend zijn voor het weidelandschap (weidevogels, watervogels), maar ook soorten die in de gebouwde omgeving voorkomen. Het verloren gaan van territoria zal voor deze soorten vogels geen significant schadelijke gevolgen hebben, want in de omgeving is voldoende broedgelegenheid en foerageergebied. Voor vogels kan geen ontheffing verleend kan worden overeenkomstig artikel 75 van de Flora- en faunawet.



Infrastructuur

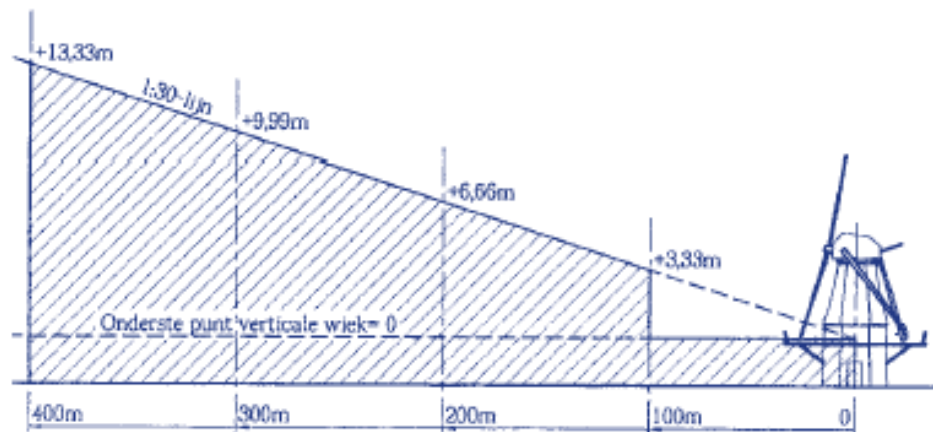
## 5.7 Verkeer

Van groot belang is de A12, welke voor bereikbaarheid van Bodegraven in de regio zorgt. De N11 zorgt voor aansluiting van het plangebied op deze A12. Een deel ervan wordt ontlast door de aanleg van de N11 langs de spoorlijn Utrecht-Leiden. Vanaf deze N11 is het plangebied bereikbaar via een zuidelijk in het plangebied gelegen dwarsverbinding met de N11.

Het bedrijvenpark is gesitueerd op circa 600 meter (zuidelijk deel) à 1,5 km (hoofd-ontsluiting) van het NS-station Bodegraven.



Maximale toegestane  
bebouwings- en  
beplantingshoogte



Molenbeschermingszone in stedelijk gebied

## 5.8 Molenbeschermingszone

Buiten het plangebied aan de Dammekant ligt de molen De Arkduif. Molens worden in toenemende mate in hun voortbestaan bedreigd als gevolg van aantasting van de molenomgeving door bebouwing of begroeiing. Deze obstakels belemmeren de windvang van molens. Zonder voldoende wind kan de molen zijn werk niet goed doen. De omgeving van de molen vraagt dus om onderhoud en aandacht. Het gaat vaak om bedreigingen als:

- stads- en dorpsuitbreidingen;
- inbreidingen;
- verhogingen in bebouwing;
- parkaanleg en laanbeplanting;
- hoge beplantingen rondom sportaccommodaties en begraafplaatsen.

Elk nieuw (bebouwings)plan kan een bedreiging vormen voor de molen. Daarom dient bij het opstellen van plannen (en bij bouwactiviteiten) rekening te worden gehouden met de molenomgeving. Voor de goede orde wordt vermeld dat alleen nieuwe bouwinitiatieven getoetst worden aan de beschermingszone. Bestaande bebouwing met een hoogte die hoger is dan op grond van de norm zou zijn toegestaan, mag worden gehandhaafd.

De provincie Zuid-Holland heeft een Molenbiotoop vastgesteld waarin bescherming van molens geregeld is<sup>6</sup>. De oprichting en wijziging van bouwwerken en het planten van bomen en struiken binnen de molenbiotoop is vergunningplichtig. De molenbiotoop is de omgeving van een molen of molenrestant, voorzover die omgeving van belang is voor het functioneren van de molen als maalwerktuig, voor de monumentale waarde van de molen of molenrestant, of voor beide.

De molenbeschermingszone reikt tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen. Voor wat betreft bebouwing en beplanting mag de maximale hoogte binnen stedelijk gebied niet meer bedragen dan: 1/30 van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

Binnen een straal van 400 meter van de molen, is een deel van het bedrijventerrein Rijnhoek gelegen. Gezien de maximaal toegestane bouwhoogte vormt alleen de ontwikkeling van de 'representatieve zone' in de oksel van de aansluiting met de N11 een aandachtspunt. Deze ontwikkeling ligt op 375 meter van de molen.

---

<sup>6</sup> De Molenbiotoop Zuid-Holland. Wat is het, hoe werkt het en waarom doen we het? Provincie Zuid-Holland.

Binnen het voorliggende bestemmingsplan is hier een maximale bouwhoogte van 20 meter toegestaan. Volgens de molenbeschermingszone zou hier maximaal 19 meter hoog gebouwd mogen worden.

Gezien de ligging van de ontwikkeling, de beperkte overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte en het feit dat de molen niet tot nauwelijks meer in werking is, brengt de molen geen beperkingen met zich mee die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

## 6. MILIEUASPECTEN

### 6.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien beide beleidsvelden naar elkaar toe. Ook op rijksniveau werkt deze tendens door in het gevoerde beleid. Het rijksbeleid inzake ruimtelijke ordening vraagt nadrukkelijk aandacht voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening:

- Een schoon milieu maakt bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk;
- Ruimtelijke maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan de verbetering van de milieukwaliteit;
- Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden zowel ten opzichte van elkaar (interne zonering) als ten opzichte van milieugevoelige functies zoals wonen (externe zonering).

### 6.2 Milieutechnische en fysieke beperkingen

#### Kabels, leidingen en infrastructuur

Uit de inventarisatie van de ligging van belemmerende kabels of leidingen binnen het plangebied is informatie van de volgende nutsbedrijven bekeken:

- Hydron: leidingen aanwezig in het profiel van de Dammekant.
- Casema: kabels aanwezig in het profiel van de Dammekant en de Vlietkade.
- Gasunie: geen (transport) leidingen aanwezig binnen het plangebied. Wel is er een gastransportleiding gelegen tussen de spoorlijn Leiden – Utrecht en de grens van het plangebied.
- KPN: kabels aanwezig in het profiel van de Dammekant en de Vlietkade, plus ten noorden van de bebouwing langs de Vlietkade. Daarnaast loopt er een Telecommunicatieleiding langs de Vlietkade, huisnummer 35, op ongeveer 20 meter achter de percelen aan de Vlietkade richting Dammekant. Dit tracé zal vrijgehouden moeten worden van bomen, beplanting en verharding. Een deel van de kabel ligt binnen het uitgeefbare bedrijventerrein. De kabel wordt bij het bouw-

rijp maken omgelegd, zodat deze buiten de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' valt.

- Eneco energie: kabels aanwezig in het profiel van de Dammekant en de Vlietkade. Daarnaast ligt er evenwijdig aan de spoorlijn Leiden – Utrecht een 150 kV kabel. Deze vormt een belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek. Binnen 1,5 m<sup>1</sup> aan weerszijden van de kabel zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden toegestaan indien er een aanlegvergunning is verkregen.

### **Bedrijvigheid**

Wel van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein is de ligging van een intensieve varkenshouderij. Bij handhaving van dit bedrijf dient rekening te worden gehouden met ernstige gebruiksbeperkingen binnen een aan de bouwvlak gerelateerde stankcirkel van 300 m<sup>1</sup>.

Voor ontwikkeling van het bedrijventerrein is het evenwel noodzakelijk de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, omdat een groot deel van de gronden gelegen zijn binnen de contour van de varkenshouderij. De gemeente is reeds met de varkenshouderij in gesprek, inzake de verplaatsing c.q. beëindiging van het bedrijf. In het voorliggende plan is de bedrijfsbeëindiging van de varkenshouderij opgenomen.

### **Externe veiligheid**

Door de ligging tussen de transportassen van het spoor, de N11 en de Oude Rijn is tevens gekeken naar de invloed van milieuhinder en externe veiligheid die het vervoer over deze assen met zich mee brengen.

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in de ontwerp-AMvB Kwaliteitseisen Externe Veiligheid van Inrichtingen. De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS<sup>7</sup>).

Het plangebied is gelegen aan de spoorlijn Leiden - Utrecht, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt<sup>8</sup>. Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans

<sup>7</sup> RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

<sup>8</sup> Voor het overige vinden in en in de nabije omgeving van het plangebied geen handelingen met gevaarlijke stoffen plaats die het plangebied beïnvloeden.



per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De gestelde norm houdt in, dat kwetsbare bestemmingen niet mogen voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan  $10^{-6}$  per jaar<sup>9</sup>.

Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico groter dan  $10^{-6}$  moet ernaar gestreefd worden dit te verlagen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in bestaande situaties bij transport van gevaarlijke stoffen is  $10^{-5}$ . Indien er bij nieuwe situaties sprake is van overschrijding van de norm ( $10^{-6}$ ), is het mogelijk te anticiperen op een voorziene verbetering. De anticipatietermijn is maximaal 5 jaar.

Ten aanzien van het groepsrisico bij transport van gevaarlijke stoffen zijn oriënterende waarden vastgesteld:  $10^{-4}$  /jaar voor 10 doden,  $10^{-6}$  /jaar voor 100 doden,  $10^{-8}$  /jaar voor 1000 doden enz. De oriënterende waarde houdt in dat er een inspanningsverplichting is om (op termijn) te voldoen aan de norm. Overschrijding van de oriënterende waarde kan, mits deugdelijk gemotiveerd, aanvaardbaar zijn.

De normen zijn omgezet in maximale afstanden, waarbij een onderscheid gemaakt is tussen weg, rail, water en bus. Buiten deze afstanden zijn kwetsbare bestemmingen onbeperkt mogelijk. Voor het plaatsgebonden risico geldt een zone van maximaal 50 meter aan weerszijden van de spoorlijn, waarbinnen nieuwe kwetsbare bestemmingen niet of slechts beperkt gerealiseerd kunnen worden (de werkelijke zone-afstand per locatie volgt uit specifieke berekeningen, waardoor afwijkende afstanden mogelijk zijn).

Uit de Risicoatlas Spoor vloeit voort dat de PR op  $< 10 \text{ m}^1$  afstand van het spoor is gelegen. Binnen 10 meter van het spoor zijn geen nieuwe kwetsbare bestemmingen (woningen, scholen, e.d.) mogelijk binnen het bestemmingsplan. De oriënterende waarde van het PR wordt daarmee niet overschreden.

Voor het groepsrisico geldt aan weerszijden van de spoorlijn een aandachtsgebied van 200 meter. Binnen dit gebied van 200 meter kunnen beperkingen gesteld worden aan de bebouwingsdichtheid. Uit de Risicoatlas Spoor blijkt dat op het traject Leiden – Utrecht geen sprake is van overschrijding van de oriënterende waarde van het GR.

Het bureau SAVE<sup>10</sup> (onderdeel van Oranjewoud) heeft van de gemeente Bodegraven opdracht gekregen onderzoek te doen naar de externe veiligheid in relatie tot de vier transportmodaliteiten: weg, water, rail en pijpleidingen. De transportstromen langs en door het bedrijventerrein betreffen:

- watertransport over de Oude Rijn (oostgrens plangebied);

<sup>9</sup> Het vigerende beleid is vastgelegd in de ontwerp AMvB 'Vaststelling Milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen' (Staatscourant 22 februari 2002, nr. 38).

<sup>10</sup> 'Bedrijventerrein Rijnhoek, Externe Veiligheid', Ingenieurs/adviesbureau SAVE, juni 2004, Apeldoorn.

- spoortransport (Leiden-Woerden), (westgrens plangebied);
- buisleiding aardgas (nabij westgrens, buiten het plangebied);
- wegtransport over de N11 (nabij westgrens, buiten het plangebied).

In de Richtlijn voor kwantitatieve risicoanalyse (CPR 18, 2000) is aangegeven op welke wijze de externe veiligheidsrisico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen moeten worden berekend. Voor transport verwijst CPR 18 naar de toepassing van de IPORBM. Deze methode wordt gebruikt voor het weg-, water- en spoortransport. De methode wordt ook toegepast voor de berekening van het groepsrisico bij het buisleidingtransport. Voor de bepaling van het plaatsgebonden risicotransport bij aardgastransportleidingen geldt er in Nederland een zonering (aardgascirculaire, VROM 1984). Deze zonering wordt toegepast en het groepsrisico wordt berekend als hierboven aangegeven.

In tabel zijn de onderzoeksresultaten per transportmodaliteit samengevat voor de twee relevante variabelen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Modaliteit	Afstand tot het plaatsgebonden risico van $10^{-6}\text{jr}^{-1}$	Groepsrisico lager dan oriënterende waarde
watertransport	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>
wegtransport	0 m <sup>1</sup>	ja
spoortransport	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>
buistransport	35 m <sup>1</sup>	ja

<sup>1)</sup> *Risico is afwezig*

Het onderzoek heeft laten zien, dat de externe veiligheidsrisico's geen belemmering opleveren voor de voorgenomen invulling van het bedrijventerrein Rijnhoek.

## 6.3 Geluid

### Verkeerslawaai

Ter voorbereiding van de reconstructie van de N11 is uitgebreid onderzoek gedaan naar de geluidseffecten op de omgeving (zie separate bijlage). Met de onderhavige planontwikkeling wordt de verkeerssituatie niet gewijzigd. De ontsluiting van het bedrijventerrein takt aan op de nieuwe verkeersstructuur. De akoestische situatie zal als gevolg van de planontwikkeling niet ingrijpend wijzigen. Aanvullend onderzoek naar verkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden verricht, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies;
- functiewijzigingen van een niet-woonfunctie in een woonfunctie (bijvoorbeeld via een vrijstelling of wijziging).

Een dergelijk onderzoek is noodzakelijk als de nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van een weg is gesitueerd. Voor wegen, waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur vervalst de wettelijke geluidszone. Dan kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Binnen het plangebied wordt aan de Dammekant een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Deze woning valt binnen de wettelijke onderzone van zowel de N11 als de Dammekant. De Milieudienst Midden Holland heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige geluidsbelasting langs de Dammekant.

Ten tijde van het uitvoeren van het akoestisch onderzoek was de locatie van de woning echter anders dan zoals de woning nu is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal er voor deze woning opnieuw een akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Indien uit dit onderzoek blijkt dat er niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, zal er een ontheffing ten behoeve van een hogere gevelbelasting aangevraagd moeten worden bij GS.

### **Industrielawaai**

De toegelaten bedrijvigheid is in milieukundig opzicht op voorhand beperkt. Dit betekent onder meer dat de vestiging van geluidszoneringsplichtige inrichtingen (voormalige A-inrichtingen van de Wet geluidhinder) binnen het plangebied uitdrukkelijk is uitgesloten.

Omdat geluid bij de indeling van het bedrijventerrein een belangrijk aspect is, moet daar zeer zorgvuldig naar worden gekeken. Daarbij zijn zowel natuurlandschappelijke waarden als stedelijke ontwikkelingen in het geding. Voor een gedegen kwalitatieve beoordeling is nog nader onderzoek vereist. Daarbij zijn de navolgende aspecten aan de orde:

1. Het akoestische klimaat in de ontwikkelende omgeving moet in kaart gebracht worden, om een indicatie te kunnen geven van de heersende milieuhygiënische kwaliteit;
2. Daarnaast moet cumulatie van de geluidsbelasting op bestaande woningen worden onderzocht;
3. Nadat het huidige en gewenste akoestische klimaat is vastgesteld kunnen de randvoorwaarden voor de vergunningverlening Wet milieubeheer worden vastgelegd.

## 6.4 Luchtkwaliteit en geurhinder

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Voor een aantal stoffen, die luchtverontreiniging veroorzaken, gelden wettelijke normen. Deze normen zijn vastgelegd in AmvB's. Luchtverontreiniging wordt veroorzaakt door wegverkeer, industrie en de landbouw.

Het milieuaspect 'geur' is moeilijk te kwantificeren. De beleving van geur en geurhinder is subjectief en verschilt van persoon tot persoon. In het vigerend geurbeleid zijn geen uniforme en kwantitatieve geurconcentratienormen opgenomen, die de grens tussen acceptabele en niet-acceptabele geurbelasting markeren. De centrale doelstelling van het landelijk beleid is het voorkomen van nieuwe hinder.

De luchtkwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in het Besluit luchtkwaliteit. Deze normen zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van grenswaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, koolmonoxide, zwevende deeltjes (fijn stof  $PM_{10}$ ), benzeen en benzo-a-pyreen (bap). De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide ( $NO_2$ ) en fijn stof ( $PM_{10}$ ).

Het Besluit geeft geen specifieke beschrijving van functies of bestemmingen waar aan de normen moet worden voldaan. Het gaat om plaatsen waar zich mensen bevinden die blootgesteld worden aan luchtverontreiniging. Deze plaatsen zijn in de buitenlucht, binnen de bebouwde kom en niet op de werkplek. Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Utrecht-Leiden, de Dammekant, de Vlietkade en de Vliet. In de Handreiking Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening (module verkeer) van de provincie Zuid-Holland wordt aangegeven hoe kan worden omgegaan met de luchtkwaliteit in het plangebied. Berekeningen dienen alleen te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een gevoelige functie langs de weg met een verkeersintensiteit van 6.000 mvt/etmaal of meer. Voor de geprojecteerde woningen zijn door de provincie Zuid Holland berekeningen uitgevoerd met het CAR-programma. Voor de RW 11 is gebruik gemaakt van de referentieramingen zoals die door de provincie Zuid-Holland aan de gemeente beschikbaar zijn gesteld.

Uit het onderzoek volgt dat er voor stikstofdioxide ( $NO_2$ ) geen normoverschrijding van de grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  plaatsvindt en er daarom geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn voor de realisatie van nieuwe woningen binnen dit bestemmingsplangebied.

## 6.5 Bedrijven en milieuzonering

### Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhy-giënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Lijst van bedrijfsactiviteiten (Bedrijven en milieuzonering, VNG-uitgave, 's-Gravenhage, 1999). In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden bedrijven ingedeeld in categorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die gebaseerd is op een tweeledige invalshoek, te weten:

- in de eerste plaats is uitgegaan van emissies die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat, te weten emissies van geur, geluid, stof en gevaarstelling;
- in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de kans weergeeft op het optreden van emissies naar de compartimenten lucht, water en bodem en de kans op het optreden van verkeersoverlast en visuele effecten.

### Lijst van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven is vastgelegd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze lijst kan men een beleidsmatige selectie maken van de op een terrein toe te laten bedrijfsactiviteiten.

De bedrijven zijn op basis van de SBI-code in deze Lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de bovengenoemde aspecten en wordt aangegeven wat de minimale gewenste afstand tot woongebieden is. Deze gegevens met de op de diverse aspecten genoemde afstanden leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. Deze milieucategorieën zijn als volgt opgebouwd:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3: grootste afstand 50 en 100 meter
- categorie 4: grootste afstand 200 en 300 meter;
- categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1500 meter.

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de VNG-uitgave diverse omgevingstypen. De achterliggende idee is dat de gevoeligheid van het gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de Lijst van bedrijfsactiviteiten die uitgaan van een rustige woonwijk. Aan de lijst van omgevingstypes is een correctietabel gekoppeld.

#### **Toepassing op bedrijvenpark Rijnhoek**

De gronden binnen het plangebied die geen bedrijfsbestemming hebben, zijn te typeren als 'landelijk gebied met woningen'. De Lijst van bedrijfsactiviteiten geeft voor dit gebied aan dat voor de aspecten met uitzondering van geluid een correctie mogelijk is.

Bij de zonering is rekening gehouden met de bestaande woningen. Op basis van de bestaande woningen is er een zonering op de plankaart aangebracht.

## **6.6 Duurzaamheid**

In het streven naar duurzame ontwikkelingen is het nodig om onderdelen van huidige ontwikkelingsprocessen van bedrijventerreinen ter discussie te stellen. Navolgende stappen kunnen richting geven aan het verduurzamen van deze processen: door 'gebruiken' in plaats van 'verbruiken', door minder te (gaan) verbruiken, door duurzame middelen te (gaan) gebruiken of door het (industriële) proces te verbeteren. Om tot genoemde verbeteringen te komen, wordt innovatie gestimuleerd door herwaardering van ingesleten gewoontes. De (rijks)overheid kan hier een stimulerende en regelende rol spelen door regelgeving en bonus/malus systemen toe te passen.

De basis voor een duurzame planvorming is het principe van een duurzame ontwikkeling (commissie Brundtland): *"het plangebied wordt ontworpen, gebouwd en beheerd op een zodanige wijze dat daarmee voorzien wordt in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden om ook in hun behoeften te voorzien in gevaar te brengen"*.

Dit principe laat zich als volgt vertalen:

- Duurzaamheid is een onlosmakelijk onderdeel van het plan;
- Duurzaamheid geldt op alle schaalniveaus vanaf stedenbouw, via inrichting van de buitenruimte tot en met de bouwplannen (verticale integratie);
- Duurzaamheid kan vertaald worden als de optimale integratie van economische kwaliteit, milieukwaliteit en ruimtelijke kwaliteit in de planvorming (horizontale integratie);
- Duurzame maatregelen versterken per definitie de milieukwaliteit en ze worden in ieder geval toegepast als er ook sprake is van een economisch rendement

(gelet op investeringen en beheer); het is derhalve zaak vooral te zoeken naar elkaar versterkende factoren op het gebied van economie, milieu en ruimte.

- Duurzame maatregelen dienen praktisch toepasbaar te zijn, zowel vanuit ruimtelijke, juridische als organisatorische en financiële overwegingen.

Duurzaamheid is primair gericht op het vergroten van het milieurendement. Ter structurering worden thema's onderscheiden die als kapstok voor de te definiëren maatregelen dienen. De volgende thema's worden onderscheiden:

- water;
- energie;
- verkeer en vervoer;
- grond- en reststoffen;
- natuur en landschap;
- milieugebruiksruimte;
- ruimtegebruik.

De thema's zijn deels gebiedsgericht en deels bedrijfsgericht te interpreteren. Water kent bijvoorbeeld een belangrijke gebiedsgerichte component in de afwatering, maar ook een bedrijfsgerichte component in termen van watergebruik (bijvoorbeeld wasstraat). Bedrijfsgerichte duurzaamheidsaspecten worden in deze nota van uitgangspunten behandeld als onderdeel van het profiel van het bedrijventerrein. Gebiedsgerichte duurzaamheidsaspecten vinden een plaats bij de stedenbouwkundige uitgangspunten. Duurzaamheid wordt daarmee verweven in de planconcretisering.

## 6.7 Bedrijfsgerelateerde duurzaamheidsaspecten

Een algemeen uitgangspunt voor het bedrijventerrein Rijnhoek is dat op gebouwniveau de DuBo-lijst verplicht is ten behoeve van de water-, energie- en milieubesparende maatregelen.

### Water

Water in het productieproces wordt in de meeste gevallen gebruikt voor reinigingswater. Koelwater, productie- en proceswater worden in mindere mate gebruikt. Het watergebruik hangt daarmee vooral samen met de gebouwde omgeving.

In hoofdstuk 7 wordt uitgebreid ingegaan op de watertoets voor het bedrijventerrein Rijnhoek.

### Energie

In het kader van de duurzaamheid wordt een onderzoek ingesteld naar de mogelijkheid om alle bedrijven aan te sluiten op een systeem van warmtepompen. Met dit systeem is de warmwatervoorziening gegarandeerd en is een gasleidingnet wellicht niet overal nodig.

De verschillende mogelijkheden voor CO<sub>2</sub>-reductie (c.q. energiebesparing) kunnen worden ingedeeld naar drie invalshoeken of strategieën van de Trias Energetica:

1. vermijden;
2. efficiënt;
3. duurzaam.

De strategie vermijden heeft betrekking op de energievraag en is afhankelijk van het bedrijfsprofiel. De energievraag is vooral gericht op ruimteverwarming in combinatie met een beperkt aantal machines die op krachtstroom (380 kV) werken. Het verminderen van de energievraag zal derhalve vooral betrekking hebben op de gebouwgebonden energievraag en niet op de procesgebonden energievraag. Wel kan op bedrijfsniveau een CO<sub>2</sub> reductie worden bereikt door het treffen van energiebesparende maatregelen zoals energiezuinige apparatuur en -verlichting.

Ten behoeve van het bedrijventerrein Rijnhoek geldt een verplichte energiescan per bedrijf.

#### **Verkeer en vervoer**

Het bedrijventerrein wordt duurzaam ingericht. Met de ligging, direct grenzend aan de kern van Bodegraven en de aansluiting op de toekomstige N11, wordt goed ingespeeld op de regionale en lokale bereikbaarheid.

#### **Grond- en reststoffen**

Als gevaarlijke stoffen worden genoemd: accuzuur, gas en zuurstof flessen, propaan – acetyleen, drukinkten en verdunners, reinigingsmiddelen, verf, monomeren en polymeren, smeeroliën en lijm. Daarbij is geen sprake van herbruikbare materialen. Behoudens het accuzuur kunnen alle stoffen via een normale kca-inzamelstructuur afgevoerd worden. Voor accuzuur is een speciale inzamelstructuur.

Uit marktonderzoek blijkt dat het duurzaam bouwen als vanzelfsprekend gezien wordt. Zo liggen er kansen in het gebruik van milieuvriendelijke materialen bij het bouwen via het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw. Tevens kan het gebruik van schaarse materialen hierbij beperkt worden. In een later stadium is het voorkomen van het ontstaan van afval op bedrijfsniveau van belang. Dit kan via de milieuvergunning of nadere eisen opgelegd worden aan individuele bedrijven.

Voor bedrijventerrein Rijnhoek vindt de afvalscheiding en afvalinzameling centraal plaats en wordt er gestreefd naar het hergebruik van reststoffen.

#### **Natuur en landschap**

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rijnhoek wordt uitgebreid rekening gehouden met de natuurlijke- en landschappelijke inpassing. In paragraaf 2.6 is hier uitgebreid op ingegaan. Een belangrijk aspect hierbij vormt het 'water'. Het plan zal



hydrologisch neutraal worden ontwikkeld. Een ecologisch groenbeheer zal collectief vorm gegeven worden.

#### **Milieugebruiksruimte**

Op bedrijfsniveau wordt gestreefd naar een milieubelasting As Low As Reasonable Achievable (ALARA). De emissies naar de omgeving dienen beperkt te worden. In de milieuvergunning of via algemene voorschriften en nadere eisen wordt dit opgelegd aan individuele bedrijven.

Voor een goede afstemming en uitvoering van de duurzaamheidsaspecten wordt parkmanagement verplicht gesteld voor het bedrijventerrein Rijnhoek.



## 7. WATERTOETS

### 7.1 Inleiding

Door de Vijfde Nota ruimtelijke ordening krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen.

Voor dit bestemmingsplan wordt de Watertoets doorlopen. Dit proces houdt in dat de waterbeheerder vroegtijdig betrokken is in de planvorming voor het te ontwikkelen bedrijventerrein. De resultaten van de planvorming, inclusief de inbreng van de waterbeheerders, zijn verwoord in deze waterparagraaf. Hierbij is aangesloten bij de thematische benadering zoals weergegeven in de handreiking Watertoets.

#### Het (te) doorlopen proces

In april 2002 heeft de gemeente Bodegraven als initiatiefnemer de waterbeheerders benaderd voor het meedenken en invulling geven aan de planontwikkeling voor Rijnhoek. In de toekomst zal nog meerdere malen overleg plaatsvinden tussen de gemeenten en de waterbeheerders over tal van aspecten ten aanzien van de toekomstige waterhuishouding. De resultaten van deze overleggen worden in deze waterparagraaf vertaald.

Dit *voorontwerp*-bestemmingsplan wordt ter advisering voorgelegd aan de waterbeheerders. Het advies dat zij uitbrengen wordt door de gemeente in het *ontwerp* bestemmingsplan afgewogen tezamen met de overige inspraakreacties. Zowel het advies als de afweging worden in de waterparagraaf van het *ontwerp*-bestemmingsplan opgenomen.

### 7.2 Vigerend waterbeleid

#### Rijk

In het rijksbeleid is in grote lijnen aangegeven hoe het water en de ruimte in Nederland moeten worden beheerd. Het relevante beleid is verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en het advies van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> Eeuw. In dit advies is aangegeven dat de volgende principes dienen te worden gehanteerd:

#### anders omgaan met waterbeheer;

- overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater;

- zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
- pas als de hiervoor genoemde punten te weinig opleveren, water afvoeren naar elders.

#### **ruimte voor water;**

- geen nieuwe ruimte onttrekken aan het watersysteem;
- water weer een sturend principe te laten zijn in de ruimtelijke ordening in Nederland;
- in het ruimtelijk beleid waar nodig ruimte beschikbaar te stellen voor het tijdelijk bergen van water.

#### **meervoudig ruimtegebruik.**

- in stedelijk gebied: water combineren met stedelijke herinrichting en stadsuitbreiding
- in landelijk gebied: water combineren met natuur, recreatie en landbouw.

Ook op kwalitatief gebied bestaat er een strategie ten aanzien van de omgang met water:

- hergebruik van water;
- het schoonhouden van water;
- het scheiden van schone en vuile waterstromen
- het zuiveren van vervuild water.

#### **Regionaal beleid**

Het Hoogheemraadschap behartigt met name de waterkwaliteitsaspecten (duurzame bouwmaterialen, doorstroming in watergangen, riolering). De waterkwantiteit ligt bij het Waterschap (waterpeilen/fluctuaties/berging). Per 1 januari 2005 zullen het Waterschap (WS) en Hoogheemraadschap (HH) fuseren tot 1 Hoogheemraadschap.

Het HH stelt dat door de ontwikkeling van Rijnhoek en Zuid-Oost de waterkwaliteit niet mag verslechteren. Het WS stelt dat door de ontwikkeling van Rijnhoek en Zuid-Oost (=functiewijziging) in het omliggende gebied geen (water-)overlast mag ontstaan. Er dient een zodanige inrichting te worden gekozen dat er voldoende waterberging in het gebied aanwezig is.

Op het moment dat een watergang gereed is wordt het beheer van deze watergang overgedragen aan het WS. Er wordt thans gewerkt aan een overeenkomst tussen de gemeente en het WS in het kader van beheeraspecten met als doel duidelijk op kaart te zetten wie wat doet aan beheer, welke taken en verantwoordelijkheden bij wie liggen.

In principe is al het oppervlaktewater in beheer bij het WS, het onderhoud kan zowel bij het WS als bij de gemeente liggen.

### 7.3 De huidige waterhuishouding

De Watertoets kent 11 thema's die een rol kunnen spelen voor een ruimtelijk plan. In het overleg met de waterbeheerders op 20 maart 2003, 23 september 2003 en 4 juli 2004 zijn deze thema's voor zowel de huidige als toekomstige situatie belicht.

Op 4 juni 2004 jl. is in het laatste overleg tussen de gemeente en de waterbeheerders overeengekomen dat voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek 14% van het gebied dat voor het bedrijvenpark wordt ingericht, zal bestaan uit oppervlaktewater. Een percentage waterberging van 11% zal binnen het plangebied Rijnhoek worden gerealiseerd. Dit wordt ook in artikel 8 van de voorschriften vastgelegd. Daarnaast is afgesproken dat de eco-zone tussen de spoorlijn en de nieuwe N11, gelegen direct naast het plangebied, gebruikt zal worden om de benodigde extra 3% oppervlaktewater te realiseren. Hiertoe is overeenstemming bereikt met de beheerder, het Zuid-Hollands Landschap, en de eigenaar, Rijkswaterstaat, directie Haaglanden.

Door het wijzigingen van de huidige situatie (weilanden met veel watergangen) in een bebouwd gebied zal de hele waterstructuur ingrijpend veranderen. Door het aanbrengen van verharding (wegen, daken) zal het regenwater versneld afstromen vergeleken bij de oorspronkelijke (onverharde) situatie, waarbij het regenwater via de weilanden (langzaam) afstroomt naar de sloten. Er dient bergingsoppervlak gecreëerd te worden, gebaseerd op het credo van de nieuwe watertoets (landelijk voorschrift): vasthouden, bergen en afvoeren. Deze bergingsoppervlakte dient in beginsel binnen het eigen projectgebied te worden gevonden. Voor bedrijvenpark Rijnhoek diende te worden bepaald welk oppervlak van het projectgebied gereserveerd moet worden voor open water. Hiertoe is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Wilck & Wiericke en zijn de eisen ten aanzien van de waterberging bepaald. DHV Ruimte en Mobiliteit BV heeft de peilstijgingen in relatie tot het percentage open water in het plan berekend. De volgende keuzen zijn vastgelegd en toegelicht in de Watertoets Bedrijvenpark Rijnhoek<sup>11</sup>:

Toepassing verbeterd gescheiden rioolstelsel;

- Overschrijdingskans T=100+ jaar voor peilstijging 0,50 m: < 10% open water;
- Overschrijdingskans T=25 jaar voor peilstijging 0,20 m: 14% open water;

Dit geeft een maatgevend benodigd percentage open water van 14% (3,13 ha). Maatgevend is de hoogte van de overstordrempels. Bij 14% open water bedraagt de peilstijging bij T = 100+ jaar ca. 0,30 m. Het achterliggend agrarische gebied heeft een drooglegging van gemiddeld 0,58 m. De peilstijging binnen Rijnhoek mag deze

---

<sup>11</sup> Watertoets d.d. 08-06-2004

waarde niet overschrijden. Binnen Rijnhoek is 11% (2,46 ha) open water aanwezig. Omdat in de aansluitende ecologische zone voldoende capaciteit wordt verondersteld aanwezig te zijn om de overige 3% (0,67 ha) op te vangen is dit voor het Waterschap acceptabel. Dit dient dan wel een rechtstreekse verbinding zonder stuwen te zijn.

## 8. FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID

### 8.1 Inleiding

Voor het plan Bedrijventerrein Rijnhoek in de gemeente Bodegraven is een globaal, financieel haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij met name gekeken is naar de minimaal te hanteren grondprijzen bij een kostendekkende exploitatie. Met andere woorden: op basis van de mogelijk te verwachten kosten voor de verwerving van gronden resp. de boekwaarde van gronden in eigendom van de gemeente én de verwachte kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van het gehele gebied, is nagegaan wat de grondprijs per m<sup>2</sup> zou moeten zijn bij een kostendekkende exploitatie.

Om een inschatting te kunnen maken van de te verwachten rentelasten en de invloed van kosten- en opbrengstwijzigingen gedurende de totale looptijd van het plan, is een planning gemaakt per deelgebied op basis van de totale planning van werkzaamheden zoals deze door de gemeente is bepaald. Hiertoe is het gehele plangebied in 4 deelgebieden onderscheiden.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van een geautomatiseerd rekenmodel zoals dit door BRO over het algemeen voor dergelijke berekeningen wordt gebruikt.

#### Algemene gegevens

De planning van de gemeente voor de uitvoering van de werkzaamheden t.b.v. het bouw- en woonrijp maken van het gehele gebied is gebaseerd op een totale looptijd van 12 jaar, startend per 1-1-2004. Aan de hand van deze planning zijn deelplanningen gemaakt voor de 4 onderscheiden deelgebieden. Ten behoeve van de mogelijke renteverliezen is een percentage debet- en creditrente aangenomen voor de gehele looptijd van het plan. Voor mogelijke opbrengst- en kostenstijgingen zijn gemiddelde percentages per jaar gehanteerd, geldend voor de gehele looptijd van het plan. De gehanteerde percentages zijn algemeen van aard voor de gehele periode en dus niet specifiek gebaseerd op de situatie van dit moment. Voor de vergelijkbaarheid per deelgebied zijn de resultaten uitgedrukt in netto contante waarden per 1-1-2002.

### 8.2 Kosten

#### Verwervingskosten

Alle gronden worden ingebracht tegen een vaste prijs per m<sup>2</sup> zoals door de gemeente is vastgesteld in overleg met de overige eigenaren in dat gebied. Deze kosten zijn verhoogd met 6% bijkomende kosten. In deze prijs zijn ook de sloopkosten en eventuele andere schadeposten inbegrepen.

### **Bouw- en woonrijpmaken**

Voor elk deelgebied is het grondgebruik berekend op basis van het voorliggende plan. Aldus is de oppervlakte groen, water, bermen, wegen en fietspaden bepaald en uiteraard het resulterende hoeveelheid uit te geven grond. Op basis van algemene normprijzen zijn de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken bepaald. Het betreft dan de kosten voor het egaliseren, ophogen, de riolering, verhardingen, waterpartijen, verlichting, brandkranen, groenvoorzieningen, bomen, bewegwijzering, e.d. Niét meegenomen zijn de kosten voor het dempen van sloten e.d. en de kosten voor een gemaal (gemalen). Daarnaast is rekening gehouden met een percentage voor de kosten van de voorbereiding, het toezicht en de advieskosten en een bijdrage per m<sup>2</sup> gronduitgifte als storting in het gemeentelijk Fonds Grote Werken.

### **8.3 Resultaat**

Het totaal van verwervingskosten en kosten voor het bouw- en woonrijpmaken (netto contant per 1-1-2004) heeft de basis gevormd voor de berekening van de uitgifteprijs per m<sup>2</sup> gronduitgifte. Aldus ontstaat een kostendeekkende exploitatie voor dit plan.



## 9. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

### 9.1 Algemeen

Het bestemmingsplan wordt besproken in een overleg tussen de gemeente en verschillende instanties. Ook wordt het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak. Als de inspraak is gevoerd, wordt de raadscommissie in de gelegenheid is gesteld het bestemmingsplan in te zien. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

### 9.2 Wettelijk vooroverleg

Artikel 10 Bro geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provinciale planologische dienst, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Alle instanties die ingevolge het bovenstaande in kennis gesteld moesten worden, zijn geïnformeerd omtrent de voorbereiding van het bestemmingsplan. Vervolgens zijn 10 schriftelijke reacties van deze instanties ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording, welke als bijlage 3 is opgenomen bij dit plan. Indien de reacties daartoe aanleiding geven, zijn deze in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

### 9.3 Inspraak

Naast het artikel 10-vooroverleg moet het gemeentebestuur in de voorbereidende fase op grond van artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) de ingezetenen van de gemeente en belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovengenoemde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Rijnhoek' heeft gedurende 4 weken vanaf 20 oktober 2003 voor een ieder ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording, welke als bijlage 3 is opgenomen bij dit plan.



**BIJLAGEN**



**Bijlage 1.**  
**Ontheffing Flora- en faunawet**



Gemeente Bodegraven  
t.a.v. dhr. mr. W. Schildwacht  
Postbus 401  
2411 BD BODEGRAVEN

GEMEENTE BODEGRAVEN													
INGEKOMEN	16 JUNI 2004												
331904													
ontv. ber.													
ter behandeling	<table border="1"> <tr> <td>Flora</td> <td></td> </tr> <tr> <td>WV</td> <td></td> </tr> <tr> <td>WV</td> <td></td> </tr> <tr> <td>WV</td> <td></td> </tr> <tr> <td>WV</td> <td></td> </tr> <tr> <td>WV</td> <td></td> </tr> </table>	Flora		WV		WV		WV		WV		WV	
Flora													
WV													
WV													
WV													
WV													
WV													
kopie:	WV BURG												
afgedaan/archief:													



laser

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
17 december 2003		toek.FF2003C.501.ea.	10 juni 2004
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
FF/75C/2003/501		0800-2233322	1

Geachte heer Schildwacht,

Naar aanleiding van uw verzoek van 22 december 2003, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2003/501, om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8, 9, 10 en 11 van de Flora- en faunawet, voor zover dit betreft het vernielen, beschadigen, ontwortelen van de gewone vogelmelk en zwanebloem; doden, verwonden; opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de bosmuis, bosspitsmuis, haas, huisspitsmuis, mol, veldmuis, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander en de meerkikker. Verder in deze brief staat vermeld wat daarvoor de redenen zijn.

#### De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van het bedrijvenpark Rijnhoek ten noordwesten van Bodegraven. Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Woerden-Leiden, de Vlietkade en de Dammekant/N11. Het plan moet ruimte bieden aan de uitbreidings- en verplaatsingsbehoefte van lokale bedrijven. In de huidige situatie is het een agrarisch gebied (grasland) met verspreide bebouwing. Het plan wordt aangesloten op de (te verplaatsen) N11 en krijgt een groene waterrijke zone ter compensatie van de te dempen sloten. Voorts worden een aantal bomen gekapt en een boerderij gesloopt. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8, 9, 10 en 11 van de Flora- en faunawet, voor wat betreft exemplaren van de gewone vogelmelk, zwanebloem, bosmuis, bosspitsmuis, haas, huisspitsmuis, mol, veldmuis, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander en de meerkikker, voor de periode van 2004 tot en met 2009.

#### Overwegingen

##### Wettelijk kader

De gewone vogelmelk en de zwanebloem zijn beschermde inheemse plantensoorten als bedoeld in artikel 3, lid 1, van de Flora- en faunawet.

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
10 juni 2004	toek.FF2003C.501.ea.	2

De bosmuis, bosspitsmuis, haas, huisspitsmuis, mol en de veldmuis zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet. De bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander en de meerkikker zijn beschermde inheemse diersoorten als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder c, van de Flora- en faunawet. Geen van de soorten waarvoor ontheffing is aangevraagd behoort tot de beschermde soorten genoemd in bijlage IV van de EU-Habitatrichtlijn.

Op grond van artikel 8 van de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Op grond van de artikelen 9, 10 en 11 van de Flora- en faunawet is het onder meer verboden om beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen; opzettelijk te verontrusten; nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Op grond van artikel 75, lid 4 van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

#### Instandhouding van de soort

Met het dempen van sloten verdwijnt de groeiplaats van de zwanebloem. Ook verdwijnt de groeiplaats van de gewone vogelmelk met het vergraven en ophogen van het gebied. Kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het gebied kunnen bij de realisatie van het plan verstoord of gedood worden en hun voortplantings- of vaste rust en verblijfplaats wijkt raken. In de directe omgeving zijn echter voldoende hervestigingsmogelijkheden voor deze algemeen voorkomende soorten. Bovendien komen in het plan voldoende waterpartijen en groenvoorzieningen terug zodat na realisatie nieuwe vestigingsmogelijkheden ontstaan. De uitvoering van het plan is derhalve niet van invloed op de gunstige staat van instandhouding van die soorten.

De gunstige staat van instandhouding van de onderhavige soorten komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform de voorgestelde mitigerende en compenserende maatregelen en overigens volgende de in de ontheffing opgelegde voorwaarden.

#### *Compenserende en mitigerende maatregelen*

De zwanebloem dient gespaard te worden door de oevers van de sloten waarlangs hij groeit zoveel mogelijk in te passen in de groen- en waterstructuur. De gewone vogelmelk kan terugkomen als de bovengrond van de groeiplaatsen in depot wordt gezet en verwerkt bij de inrichting van de groenzone. Aaneengesloten beplantingsstructuren en open waterpartijen maken het gebied geschikt voor foeragerende vleermuizen. In verband met het voorkomen van amfibieën dient het vergraven van waterpartijen buiten het overwinterings- en voortplantingsseizoen plaats te vinden. Voorts dienen beplantingen buiten het broedseizoen te worden gerooid. Ook voor de kleine grondgebonden zoogdieren dienen de graafwerkzaamheden bij voorkeur buiten hun voortplantingsseizoen uitgevoerd te worden. Dit dient zodanig plaats te vinden, dat de dieren de gelegenheid hebben naar leefgebied in de omgeving uit te wijken.



Datum	Kenmerk	Vervolgblad
10 juni 2004	toek.FF2003C.501.ea.	3

Op basis van de uit artikel 2 van de Flora- en faunawet volgende zorgplicht, is het noodzakelijk dat alle redelijke handelingen worden verricht of nagelaten om te voorkomen dat nadelige gevolgen voor flora en fauna veroorzaakt worden.


#### Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u bijgaande ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden.

De ontheffing en de voorwaarden treft u hierbij aan.

Indien u het met deze beslissing niet eens bent kunt u hiertegen binnen 6 weken na verzending van dit schrijven bezwaar maken. Ook een andere belanghebbende kan tegen dit besluit in bezwaar komen. Het bezwaarschrift dient te worden gezonden aan LASER Dordrecht, afdeling bezwaarschriften. Het adres vindt u in de linkerkantlijn van dit schrijven. Geef in uw brief duidelijk aan wat uw bezwaren zijn en de motivering daarvan. Vermeld in de linkerbovenhoek van het bezwaarschrift duidelijk het volgende: ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet en het aanvraagnummer. U wordt tevens verzocht een afschrift van deze brief bij het bezwaarschrift te voegen. De unitmanager van LASER zal namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op het bezwaarschrift beslissen.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,  
voor deze,  
de teammanager van LASER,



Dhr. M.P. de Graaf

## DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwalITEIT

Naar aanleiding van het verzoek van dhr. mr. W. Schildwacht  
Namens de gemeente Bodegraven, op 22 december 2003

gelet op artikel 75, lid 4 van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Gemeente Bodegraven
Adres:	Raadhuisplein 1
Postcode en woonplaats:	2411 BD BODEGRAVEN
Voor het tijdvak van:	10 juni 2004 t/m 9 juni 2009

### ONTHEFFING

FF/75C/2003/501

Van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8, 9, 10 en 11 van de Flora- en faunawet, voor zover dit betreft het vernielen, beschadigen, ontwortelen van de gewone vogelmelk en zwanebloem; doden, verwonden; opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de bosmuis (*Apodemus sylvaticus*), bosspitsmuis (*Sorex araneus*), haas (*Lepus europeus*), huisspitsmuis (*Crocidura russula*), mol (*Talpa europea*), veldmuis (*Microtus arvalis*), bruine kikker (*Rana temporaria*), gewone pad (*Bufo bufo*), groene kikker (*Rana esculenta*), kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*) en meerkikker (*Rana ridibunda*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft de realisatie van het bedrijvenpark ten noord-westen van de gemeente Bodegraven, dat wordt begrensd door de spoorlijn Woerden-Leiden, de Vlietkade en de Dammekant/N11, overeenkomstig het projectplan 'Ecoscan bedrijvenpark Rijnhoek' van DHV milieu en infrastructuur B.V. d.d. 16 december 2003.

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

#### Algemene voorwaarden

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.
2. De ontheffing geldt alleen voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals vermeld in de projectomschrijving voor zover in de ontheffing zelf niet anders aangegeven.
3. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen noodzakelijk zijn, dient de ontheffinghouder onverwijld contact op te nemen met LASER vestiging Dordrecht.
4. De gemeente Bodegraven, (hier na te noemen: de ontheffinghouder) blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de strikte naleving van de voorwaarden van deze ontheffing. Ook voor de uitvoering, bekostiging en het beheer van deze maatregelen blijft de ontheffinghouder primair verantwoordelijk en aansprakelijk.
5. De ontheffinghouder kan organisaties of personen aanwijzen die op het gebied van fauna en flora ter zake kundig zijn en die voor de ontheffinghouder middels een machtiging gebruik kunnen maken van deze ontheffing (gemachtigde). In dit geval dient deze een kopie van de verleende machtiging

ingen aan LASER vestiging Dordrecht, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht te zenden. De machtigingen vermelden in ieder geval de volgende gegevens:

- a) volledige naam, adres, woonplaats en geboortedatum van degene aan wie de machtiging is verleend;
- b) soort(en) en eventuele aantallen waarvoor de machtiging geldt;
- c) de handelingen die mogen worden verricht;
- d) plaats(en) waar de handelingen mogen worden verricht;
- e) omschrijving kwalificaties m.b.t. kennis van de te machtigen persoon;
- f) periode waarvoor de machtiging geldt.

De gemachtigde dient zijn machtiging op eerste vordering te tonen aan de toezichthouder of opsporingsambtenaar.

6. De gebruiker van deze ontheffing draagt bij het verrichten van de handelingen waarvoor de ontheffing verleend is deze ontheffing of een kopie ervan bij zich. Indien de gebruiker een gemachtigde is, dient zijn machtiging te zijn gehecht aan een kopie van deze ontheffing. De gebruiker van de ontheffing dient de ontheffing op eerste vordering te tonen aan een bevoegd toezichthouder of opsporingsambtenaar.

#### Specifieke voorwaarden

7. Het eventueel rooien van houtopstanden dient plaats te vinden buiten het broedseizoen (niet in de periode 15 maart tot 15 juli).
8. Het grondwerk ten behoeve van het dempen en graven van waterpartijen en het ophogen dient plaats te vinden in de periode tussen 1 september en 1 november of in de periode 15 februari tot 15 maart om nadelen voor amfibieën en kleine grondgebonden zoogdieren zoveel als mogelijk te beperken. Eventueel op de kant achterblijvende individuen van amfibieën en vissen dienen gevangen en in de omgeving in het water terug gezet te worden.
9. De bovengrond van de plaatsen waar de gewone vogelmelk voorkomt, dient zonodig in depot gezet en gebruikt te worden voor het afwerken van de groenzone.

#### Overige voorwaarden

10. Indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorwaarden kan deze worden ingetrokken.
11. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorwaarden is LASER vestiging Dordrecht, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht.

Dordrecht, 10 juni 2004

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit,  
voor deze,  
de teammanager van LASER,

Dhr. M.P. de Graaf



*the. J. J. ostendraf@minibw.nl  
coördinator  
- mr. Alper*



**Bijlage 2.**

**Rapport 'Bedrijventerrein Rijnhoek,  
Externe Veiligheid'**



**Bedrijventerrein Rijnhoek**

**Externe veiligheid**

## Bedrijventerrein Rijnhoek

### Externe veiligheid

Opdrachtgever:  
Gemeente Bodegraven  
Postbus 401  
2410 AK Bodegraven

juni 2004  
040567 – P69

Ingenieurs/adviesbureau SAVE  
Postbus 10466  
7301 GL Apeldoorn  
Tel: 055 5217133  
Fax: 055 5214396  
E-mail: [save@save.nl](mailto:save@save.nl)



## Inhoud

---

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>pag.</b> <b>3</b>
<b>2</b>	<b>Externe veiligheid</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bedrijventerrein Rijnhoek</b>	<b>6</b>
3.1	Indeling	6
3.2	Transport	6
3.3	Risicoanalyse	6
3.3.1	Watertransport	6
3.3.2	Wegtransport	6
3.3	Spoortransport	8
3.4	Buisleiding transport	8
3.5	Samenvatting resultaten	10
3.6	Toekomst	11
<b>4</b>	<b>Conclusie</b>	<b>12</b>

## 1 Inleiding

---

De gemeente Bodegraven heeft het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rijnhoek" in voorbereiding. Dit terrein ligt ten (noord)westen van de bebouwde kom van Bodegraven en wordt begrensd door de Oude Rijn aan de oostzijde en door de spoorlijn Leiden-Woerden aan de westzijde.

Een van de begrenzingsvoorwaarden voor de invulling van het bedrijventerrein is afkomstig van de risico's van gevaarlijke stoffen. Dergelijke stoffen kunnen risico's voor de omgeving inhouden en de Nederlandse overheid heeft acceptatiegrenzen daarvoor vastgelegd. Deze risico's worden externe veiligheidsrisico's genoemd.

Bedrijven met gevaarlijke stoffen zijn niet voorzien op het bedrijventerrein. Externe veiligheidsrisico's worden door het bedrijventerrein mogelijk veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen langs of door het bedrijventerrein. Dit betreft zowel weg-, water-, spoor- als buisleidingtransport.

De gemeente Bodegraven heeft Ingenieurs/adviesbureau SAVE de opdracht om de externe veiligheidsrisico's voor het bedrijventerrein in kaart te brengen en te bepalen in hoeverre deze risico's een belemmering of beperking kunnen vormen voor de invulling van het bestemmingsplan.

De voorliggende rapportage doet verslag van dit onderzoek. Hoofdstuk 2 geeft een uitleg van het begrip externe veiligheid. De beschouwde situatie (Rijnhoek) is beschreven in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk is ook de analyse van de risico's opgenomen. De onderzoeksconclusies zijn verwoord in hoofdstuk 4.

## 2 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden veroorzaakt door het vrijkomen van gevaarlijke stoffen, waarbij branden, explosies of giftige stoffen kunnen ontstaan.

De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van de gevaarlijke-stoffenactiviteit.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico presenteert de overlijdenskans van een persoon in de vorm van contouren op een plattegrond rondom de beschouwde activiteit. Het risico wordt berekend door te stellen, dat een persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Door middel van risicocontouren op een plattegrond wordt aangegeven tot waar de risico's van een bepaald niveau reiken. De grootte van het plaatsgebonden risico is onafhankelijk van de feitelijke omgeving en zegt niets over het aantal personen, dat bij een ongeval getroffen kan worden. De plaatsgebondenrisicocontouren zijn eigenlijk een hoogtekaart van overlijdenskans.

Voor het plaatsgebonden risico is in het Nederlandse externe veiligheidsbeleid een norm vastgesteld. Deze norm luidt voor een nieuwe situatie, dat zich binnen de risicocontour, die een overlijdenskans van  $10^{-6}$  per jaar (eens in de miljoen jaar) weergeeft, zich geen kwetsbare objecten mogen bevinden.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico is in feite een vertaling van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico houdt rekening met de daadwerkelijke aanwezigheid van personen en geeft de kans dat een bepaalde groep personen tegelijkertijd het slachtoffer zou kunnen worden. Het voor een situatie berekende groepsrisico wordt in een grafiek weergegeven, waarin op de horizontale as het berekende aantal slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve frequentie daarvan is weergegeven.

De normstelling met betrekking tot het groepsrisico wordt aangeduid als oriënterende waarde en heeft de status van een inspanningsverplichting. Dit betekent dat het bevoegd gezag de mogelijkheid heeft om een overschrijding van de oriënterende waarde te accepteren. Hiervoor dient wel een motivatie te worden gegeven. Het is daarbij de bedoeling om op termijn aan de oriënterende waarde te gaan voldoen. Voor het groepsrisico is er geen onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties. De oriënterende waarde van het groepsrisico voor transport is  $10^{-2}/N^2$  met N het aantal slachtoffers.

### *Berekeningswijze*

In de Richtlijn voor kwantitatieve risicoanalyse (CPR 18, 2000) is aangegeven op welke wijze de externe veiligheidsrisico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen moeten worden berekend.

Voor transport verwijst CPR 18 naar de toepassing van de IPORBM. Deze methode wordt gebruikt voor het weg-, water- en spoortransport. De methode wordt ook toegepast voor de berekening van het groepsrisico bij het buisleidingtransport. Voor de bepaling van het plaatsgebonden risicotransport bij aardgastransportleidingen geldt er in Nederland een zonering (aardgascirculaire, VROM 1984). Deze zonering wordt toegepast en het groepsrisico wordt berekend als hierboven aangegeven.

## 3 Bedrijventerrein Rijnhoek

---

### 3.1 Indeling

Voor dit bedrijventerrein is de plankaart "Bestemmingsplan bedrijventerrein Rijnhoek" ingevuld door BRO (tekening 4158010 b, 18-02-2003, derde wijziging (3 mei 2004)). Deze plankaart is als basis voor de risicoberekeningen gebruikt. Het bedrijventerrein is grotendeels bestemd voor de realisatie van bedrijven behorende tot de milieucategorie 3.1 en 3.2. Voorzien is een 50% bebouwd oppervlak. Gegeven de bebouwingsgraad en de milieucategorieën is het aantal werknemers per hectare laag. Uitgegaan is van 20 werknemers per hectare. Incidentele woonbebouwing is voorzien in het plangebied. Verder is in het gebied tussen de oude Rijksweg en de Oude Rijn een afwisseling van bedrijven en woonhuizen voorzien.

In het verlengde van de brug over de Oude Rijn zijn 6 kantoorstorens ingepland. Voor elke toren geldt een maximale hoogte van 20 meter en maximale oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>. Als personendichtheid wordt gehanteerd 1 persoon per 16 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

### 3.2 Transport

De transportstromen langs en door het bedrijventerrein betreffen:

- watertransport over de Oude Rijn (oostgrens plangebied);
- spoortransport (Leiden-Woerden), (westgrens plangebied);
- buisleiding aardgas (nabij westgrens, buiten het plangebied);
- wegtransport over de N11 (nabij westgrens, buiten het plangebied).

### 3.3 Risicoanalyse

#### 3.3.1 Watertransport

Er vindt over de Oude Rijn geen relevant transport van gevaarlijke stoffen plaats (bevestigd door de Adviesdienst Verkeer en Vervoer van Rijkswaterstaat). Er zijn der halve geen externe veiligheidsrisico's en geen belemmeringen voor de invulling van het plangebied door het watertransport.

#### 3.3.2 Wegtransport

In de Wegatlas zijn de vervoersstromen aan gevaarlijke stoffen opgenomen op basis van steekproeven met tellingen ter plaatse. Voor de N11 (traject Bodegraven – A12) zijn de vervoerscijfers als aangegeven in tabel 3.1.

Categorie	Type	Voorbeeld	Aantal transporten/jaar
LF1	brandbare vloeistof	diesel	3625
LF2	zeer brandbare vloeistof	benzine	1375
GF3	zeer brandbaar gas	LPG	250

Tabel 3.1: *Vervoerscijfers N11*

Er zijn meer categorieën gevaarlijke stoffen, dan in tabel 3.1 vermeld. Deze categorieën werden niet getransporteerd. De gegevens in tabel 3.1 zijn gebaseerd op tellingen uit 1993. Voor de situatie anno 2004 wordt ervan uitgegaan dat sinds 1993 er een groei in het transport is geweest van 2% per jaar. De risicoberekeningen worden gebaseerd op de transportcijfers als genoemd in tabel 3.2.

Categorie	Aantal transporten/jaar
LF1	4400
LF2	1700
GF3	300

Tabel 3.2: *Geschatte vervoerscijfers over N11 (2004)*

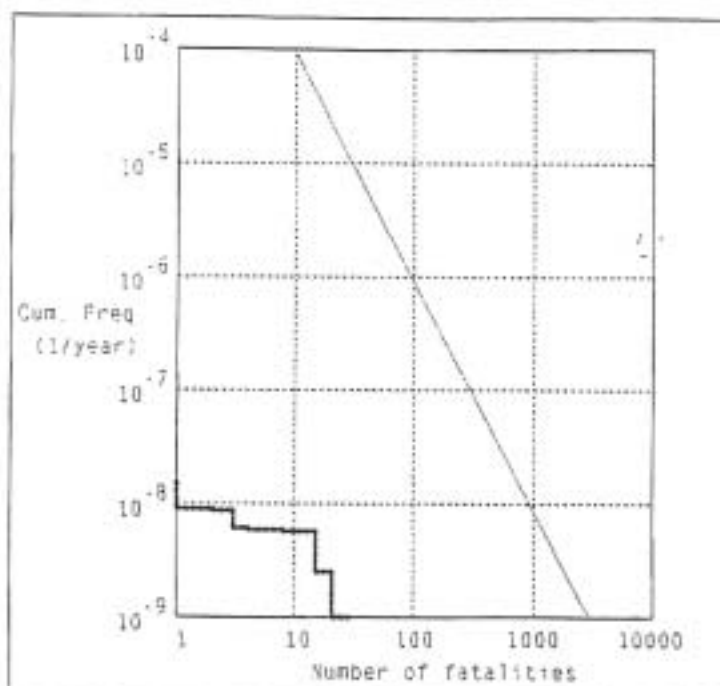
Voor deze geschatte transportstroom zijn de risicoberekeningen met IPORBM uitgevoerd op basis van de redelijke veronderstelling dat de N11 een ongevals-frequentie zal krijgen die vergelijkbaar is met autosnelwegen. Tabel 3.3 geeft het berekende plaatsgebonden risico.

Plaatsgebonden risico ( $\text{jr}^{-1}$ )	Afstand t.o.v. weg-as (m)
$10^{-6}$	0
$10^{-7}$	10
$10^{-8}$	140

Tabel 3.3: *Plaatsgebonden risiconiveaus als gevolg van het wegtransport gevaarlijke stoffen*

De risiconormen geven aan, dat zich binnen de  $10^{-6}\text{jr}^{-1}$ -contour geen kwetsbare objecten mogen bevinden. Daar deze contour in het geheel niet aanwezig is, is aan de normering voor het plaatsgebonden risico ruimschoots voldaan.

De tweede toets betreft de controle dat het groepsrisico de oriënterende waarde voor transport niet overschrijdt. Hiervoor is een modellering van de aanwezige personen nodig. Voor objecten (bedrijven) is 40 personen/hectare gehanteerd. Voor kantoorgebouwen is dit op basis van de vermelde gegevens berekend op 2000 respectievelijk 3000/hectare. Voor zowel bedrijven als kantoren is uitgegaan van een fractie aanwezigheid van 25% (40-urige werkweek). Het aldus berekende groepsrisico is gegeven in figuur 3.1.



*Figuur 3.1: Groepsrisico transport gevaarlijke stoffen over de N11.  
 De schuine lijn is de oriënterende waarde*

Het berekende groepsrisico is ruimschoots lager dan de oriënterende waarde, waarmee aan de groepsrisiconorm wordt voldaan.

### 3.3 Spoortransport

De spoorlijn Leiden-Woerden is alleen in gebruik voor personenvervoer (bevestigd door ProRail). Transport van gevaarlijke stoffen vindt niet plaats, er zijn geen belemmeringen voor de invulling van het plangebied.

### 3.4 Buisleiding transport

Bijna evenwijdig aan de westgrens loopt buiten het plangebied een ondergrondse aardgastransportleiding. De korte afstand van deze leiding tot de grens van het plangebied is circa 35 meter, de kortste afstand tot de voorgenomen bebouwingsgrens is circa 61 meter. (Ten opzichte van de genoemde plankaarttekening is de bebouwingsgrens inmiddels 7 meter naar het oosten verplaatst, de genoemde 61 meter is inclusief deze verschuiving.)

Door Gastransport Services West (leidingbeheerder) zijn als leidinggegevens verstrekt:

Leidingnummer	A-515-KR-022
Type leiding	HTL
Leiding conform NEN 3650	JA
Inwendige druk (bar)	66,2
Leidingdiameter (inch)	36"

*Tabel 3.3: Gegevens aardgastransportleiding*

In tabel 3.4 zijn de zoneringsafstanden vermeld (met hun betekenis) zoals die van toepassing zijn voor een aardgasleiding met een druk en diameter als in hoofdstuk 3.3.

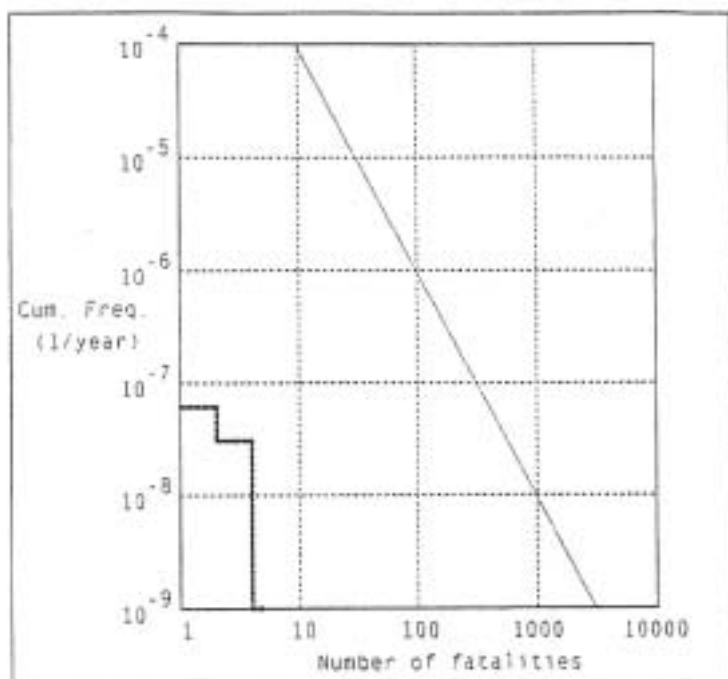
Bebouwingsafstand	Toetsingsafstand
35 m	115 m

*Tabel 3.4: Zonering voor een 36" aardgasleiding (60 bar)*

De bebouwingsafstand (overeenkomend met een plaatsgebonden risico van  $10^{-6} \text{jr}^{-1}$ ) is de minimale afstand die wordt tot woonbebouwing en bijzondere objecten categorie II worden aangehouden. Deze aan te houden afstand is 35 m, wat exact overeenkomt met de korte afstand van de leiding tot de plangrens. In andere woorden, het plangebied voldoet aan de aan te houden bebouwingsafstand tot de leiding.

De toetsingsafstand (hier 115 meter) is de afstand waarbinnen (en buiten de bebouwingsafstand) gecontroleerd moet worden dat het groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt bij de voorgenomen invulling van het plangebied. Hiervoor is een modellering van de aanwezige personen gebruikt als beschreven in paragraaf 3.2. Het aldus berekende groepsrisico is gegeven in figuur 3.2.





*Figuur 3.2: Groepsrisico Rijnhoek voor de 36" aardgastransportleiding (60 bar)  
 Schuine lijn oriënterende waarde*

Het berekende groepsrisico is duidelijk lager dan de oriënterende waarde en voldoet daarmee aan de normstelling.

### 3.5 Samenvatting resultaten

In tabel 3.5 zijn de onderzoeksresultaten per transportmodaliteit samengevat voor de twee relevante variabelen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Modaliteit	Afstand tot het plaatsgebonden risico van $10^{-6}/\text{jr}^1$	Groepsrisico lager dan oriënterende waarde
watertransport	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>
wegtransport	0 m	ja
spoortransport	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>
buistransport	35 m	ja

*Tabel 3.5: Samenvatting resultaten*  
<sup>1)</sup>: risico is afwezig

### 3.6 Toekomst

Het is altijd mogelijk, dat vervoersintensiteiten met gevaarlijke stoffen wijzigen. Bijvoorbeeld door economische groei of wel meer specifiek door de realisatie van nieuwe bedrijven, die gevaarlijke stoffen gebruiken.

De risicoanalyse in dit rapport geeft aan dat er sprake is van beperkte risico's voor het wegvervoer. Een vertienvoudiging van het wegtransport is mogelijk voor alear risicogrenzen worden genaderd. Het risico van het spoortransport met gevaarlijke stoffen is volledig afwezig door het niet plaatsvinden van het vervoer. Ook in de ProRail-toekomstprognoses komt deze lijn in het geheel niet voor.

Het watertransport van gevaarlijke stoffen is nu niet van belang gebleken, wat tevens betekent dat een groei daarvan mogelijk is zonder risicogrenzen te overschrijden. Wanneer het buisleidingtransport wordt uitgebreid, kan dat alleen door het leggen van een nieuwe leiding. In dat geval geldt de leiding op veilige afstand (conform de aardgascirculaire) moet worden gelegd.

## 4 Conclusie

---

Het onderzoek heeft laten zien, dat de externe veiligheidsrisico's geen belemmering opleveren voor de voorgenomen invulling van het bedrijventerrein Rijnhoek.



**Bijlage 3.**  
**Nota van beantwoording**  
**(inspraakreacties en vooroverleg)**



GEMEENTE



BODEGRAVEN

Nota van Beantwoording  
naar aanleiding van reacties op het voorontwerp van het  
bestemmingsplan:

## “Bedrijvenpark Rijnhoek”



Juli 2004  
Burgemeester en wethouders van Bodegraven

## **Inhoudsopgave**

**Inleiding..... 3**

**Hoofdstuk 1 Inspraakreacties burgers ..... 5**

**Hoofdstuk 2 Inspraakreacties art. 10 Bro overlegpartners ..... 24**



## Inleiding

### Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven heeft ten behoeve van de realisering van een duurzaam bedrijvenpark een voorontwerp bestemmingsplan ontworpen, genaamd "Bedrijvenpark Rijnhoek". De locatie is gelegen tussen het spoor en de Oude Rijn ter hoogte van de Burgemeester Crolesbrug. In een bestemmingsplan wordt geregeld hoe men gronden mag bebouwen en gebruiken. Het bestemmingsplan bestaat uit een kaart, voorschriften en een toelichting. Alleen de kaart en de voorschriften zijn juridisch bindend.

In de (ontwerp)structuurvisie 'Vitaliteit op een Knooppunt' staat de ruimtereservering aangegeven voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek. Met de structuurvisie zet de gemeente Bodegraven haar sociaal-economisch beleid, gericht op het versterken van haar imago als goede zakenstad, extra kracht bij. Het bedrijvenpark Rijnhoek wordt primair ontwikkeld ten behoeve van lokale bedrijvigheid en secundair voor regionale bedrijvigheid. Vanuit de verplaatsingsbehoefte van bedrijven uit de woonkern, de autonome groei van de in Bodegraven gevestigde bedrijven en de regionale vraag naar nieuwe bedrijventerreinen is de ontwikkeling van Rijnhoek van groot maatschappelijk belang.

### Procesverloop tot op heden

Medio 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven een visie opgesteld voor de realisering van een duurzaam bedrijventerrein. Deze ontwikkelingsvisie was de aanzet tot het planproces dat dient te leiden tot het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Rijnhoek". De raadscommissie Ruimte & Financiën heeft op 7 juni 2000 ingestemd met de ontwikkelingsvisie. Middels een brief d.d. 5 juni 2000 zijn de bewoners (belanghebbenden) in het betreffende gebied uitgenodigd voor een informatieavond over de Ontwikkelingsvisie Bedrijvenpark Rijnhoek. De brief is bezorgd aan de Overtocht (vanaf de molen), Vlietkade en de Dammekant. Op 8 juni 2000 is de ontwikkelingsvisie ter inzage gelegd in de leeskamer van het gemeentehuis. Op 27 juni 2000 is op het gemeentehuis een informatieavond gehouden. Tijdens deze avond is er gelegenheid geboden voor het stellen van vragen aan de hand van een vragenformulier. Van deze inspraak is een nota van beantwoording opgesteld 'Eindverslag inspraak ontwikkelingsvisie Bedrijvenpark Rijnhoek'. Deze inspraaknota is op 23 november 2000 ter kennis gebracht van de gemeenteraad.

De gemeente heeft het adviesbureau BRO in februari 2002 opdracht gegeven tot het -in samenwerking met de gemeente Bodegraven- ontwikkelen van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek'.

In aansluiting op de ontwikkelingsvisie is het *voorontwerp bestemmingsplan* "Bedrijvenpark Rijnhoek" opgesteld. Ten behoeve van inspraak, ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), heeft dit voorontwerp met ingang van 20 oktober 2003 gedurende vier weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Op 28 oktober 2003 heeft een algemene informatieavond plaatsgevonden. In oktober is het voorontwerp tevens naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 22 inspraakreacties binnengekomen, alsmede 10 reacties van betrokken andere overheden. In november en december 2003 hebben, voor een ieder die dit wenste, individuele hoorzittingen plaatsgevonden met de verantwoordelijke wethouder en betrokken medewerkers van de afdeling VROM van de gemeente.

Naar aanleiding van de genoemde reacties is door het college van burgemeester en wethouders de voorliggende *Nota van Beantwoording* opgesteld waarin haar –voorlopige-standpunt is neergelegd.

De Nota van Beantwoording wordt ter kennis gebracht van de gemeenteraad, ter inzage gelegd in het gemeentehuis en gepubliceerd op de website van de gemeente, [www.bodegraven.nl](http://www.bodegraven.nl). Tegen de Nota van Beantwoording kunnen geen bezwaren worden ingediend.

#### Vervolgprocedure

Na de ter inzage legging van de Nota van Beantwoording, zal het college van burgemeester en wethouders een *ontwerpbestemmingsplan* ter inzage leggen. In dat ontwerp zal het gemeentelijke standpunt ten aanzien van de inspraakreacties zijn verwerkt, alsmede eventuele ambtshalve wijzigingen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zullen zienswijzen kunnen worden ingebracht. Vervolgens zal de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het *bestemmingsplan* vaststellen. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen –kort gezegd door hen die zienswijzen hebben ingediend- bedenkingen worden ingediend bij het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Gedeputeerde Staten besluiten naar aanleiding van het vastgestelde bestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte bedenkingen omtrent de *goedkeuring* van het bestemmingsplan. Tegen het goedkeuringsbesluit staat –kort gezegd voor hen die bedenkingen hebben ingediend- tenslotte *beroep* open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van de voorliggende Nota van Beantwoording worden de inspraakreacties van de burgers samengevat en voorzien van het voorlopige standpunt van het college van burgemeester en wethouders. In hoofdstuk 2 wordt hetzelfde gedaan met de reacties van de betrokken andere overheden.

De opzet is zo dat het college van Burgemeester en Wethouders eerst naar aanleiding van alle reacties een algemene reactie geeft (hoofdstuk 1, § 1). Vervolgens is een samenvatting van alle afzonderlijke inspraakreacties weergegeven met daarbij een korte weergave van het voorlopige gemeentelijke standpunt naar aanleiding hiervan (hoofdstuk 1, § 2 – 4). Indien een (deel van een) inspraakreactie in de eerste algemene paragraaf wordt behandeld, wordt daarnaar verwezen. Bij de reacties waar staat aangegeven ‘incl. hoorzitting’ kan de samenvatting van de ingediende schriftelijke reacties zijn aangevuld met opmerkingen die tijdens de hoorzitting naar voren zijn gebracht.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de voorliggende Nota van Beantwoording een voorlopig standpunt inhoudt én dat het aan de gemeenteraad is om het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen. Aan de hiernavolgende collegestandpunten kunnen aldus geen rechten worden ontleend.

## **Hoofdstuk 1 Inspraakreacties burgers**

Voor de overzichtelijkheid is de alfabetische orde van straatnamen aangehouden, waarbij per straat de oplopende huisnummers de volgorde van behandeling bepalen.

### **Paragraaf 1 Algemeen**

#### *1.1 Maatschappelijke belangenafweging*

Op het voorontwerp bestemmingsplan Rijnhoek zijn zowel reacties ontvangen tegen het plan (verlies van privacy en uitzicht) als voor het plan (wens tot uitplaatsing, hogere bouwhoogte en intensivering bebouwing). Het wordt hiermee meteen duidelijk dat er veel verschillende belangen zijn en dat deze strijdig met elkaar kunnen zijn. Het kenmerkende van een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, is het afwegen van deze verschillende ruimteclaims en het zoeken naar een juist evenwicht tussen de betrokken belangen. Het is daarbij primair aan de gemeente(raad) om deze afweging te maken en het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen.

Het bedrijvenpark Rijnhoek is gelegen binnen de bebouwingscontour van het op 12 november 2003 vastgestelde streekplan Zuid-Holland Oost en heeft daarin de aanduiding 'bedrijventerrein'. Rijnhoek lag reeds binnen de bebouwingscontour van het streekplan 1995. Binnen een druk bevolkt gebied als Nederland is het een normaal maatschappelijke ontwikkeling dat steden en dorpen uitbreiden. De burger dient daar in beginsel rekening mee te houden. Het is daarom ook vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat men geen blijvende rechten kan ontleen aan een planologisch regime en dat dus niemand blijvende rechten kan ontleen aan een vrij uitzicht. Recht op vrij uitzicht en volledige privacy bestaat niet in Nederland. Dit neemt niet weg dat bij een wijziging van het bestemmingsplan alle betrokken belangen zorgvuldig dienen te worden afgewogen en dat bij de invulling van het bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met deze belangen. Dit betekent dat maximale gebruiksmogelijkheden van de grond door toekomstige eigenaren of winst maximalisatie voor projectontwikkelaars voor ons college geen leidend motief is. De ruimtelijke kwaliteit staat voor ons college centraal bij de invulling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek.

De doelstelling voor Rijnhoek is het voorzien in de behoefte aan bedrijfsterrinen, zowel subregionaal als lokaal. Daarbij zal een voorkeursbeleid worden gehanteerd voor uit de woonkern te verplaatsen bedrijven. Op deze wijze wordt tevens voorzien in de doelstelling de woonomgeving te verbeteren. De doelstelling van Rijnhoek is afgestemd met de regio en de provincie Zuid-Holland en wordt dan ook door zowel de regio als de provincie gedragen.

#### *1.2 Behoeftte bedrijventerrein*

In een aantal reacties wordt de behoefte aan het bedrijvenpark Rijnhoek betwist. Hierover het volgende.

Momenteel is er geen uitgeefbaar bedrijventerrein in Bodegraven beschikbaar. Volgens de structuurvisie "Vitaliteit op een Knooppunt" is er voor de planperiode tot 2015 een behoefte aan ruim 22 hectare netto om te kunnen voldoen aan de lokale autonome groei. Medio april 2000 is naar aanleiding van de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek door het bureau Bodewes een enquête uitgezet onder alle bedrijven gevestigd in Bodegraven en is tevens de concrete interesse voor het bedrijvenpark Rijnhoek gepeild. Uit dit onderzoek is gebleken dat er een grote behoefte bestaat aan de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek en dat er vooral behoefte is aan kleinschalige bouwkvavels.

In de regiovisie Rijnstreek is aangegeven dat de behoefte aan nieuwe bedrijventerrinen tot 2015 circa 185-200 ha netto bedraagt, waarvan circa 100-120 ha boven de ruimte van de huidige streekplancontouren ligt.

Het samenwerkingsverband bestuursconvenant Oude Rijnzone (betrokken gemeenten, provincie en Kamer van Koophandel) hebben onlangs, door middel van het adviesbureau Royal Haskoning, in het kader van het opstellen van de transformatievisie Oude Rijnzone onderzoek verricht op het gebied van werken in de Oude Rijnzone, welke loopt van Leiden tot en met Nieuwerbrug. In dit onderzoek wordt de grote regionale behoefte aan nieuwe locaties bevestigd. Tevens blijkt dat het ontbreken van nieuwe uitleglocaties één van de grootste oorzaken is dat herstructurering van verouderde bedrijventerreinen moeilijk van de grond komt. Boven weergegeven argumenten tonen volgens ons college voldoende aan dat er grote (sociale, maatschappelijke en economische) behoefte bestaat aan de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek.

### 1.3 Milieuhinder

Uit een aantal reacties blijkt dat bewoners zich zorgen maken over mogelijke toekomstige overlast. Hierover het volgende.

Het bedrijvenpark Rijnhoek kan getypeerd worden als een licht type bedrijventerrein. Zware industrie (milieucategorie 4+) doet zich hierbij in het geheel niet voor. Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de in de omgeving aanwezige milieugevoelige objecten (zoals woningen). In het bestemmingsplan zijn de milieuzones gerelateerd aan deze objecten. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan bedrijven in de milieucategorieën tot en met 3.2. Het gaat dus om bedrijven met een lichte milieucategorie. Immers, bedrijven in categorie 2 zijn zelfs in woonwijken al aanvaardbaar. De te vestigen bedrijven dienen te voldoen aan de geldende milieuwetgeving (milieuvergunning). Dit kan ertoe leiden dat op het gebied van geluid en geur door de bedrijven voorzieningen dienen te worden aangebracht. Bij constatering van overlast kan de gemeente tegen de bedrijven, die dat veroorzaken, optreden. Ons college acht het bedrijvenpark Rijnhoek op het gebied van milieu dan ook aanvaardbaar en goed inpasbaar. De milieuzonering is goed afgestemd op de noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen bedrijven en milieugevoelige functies.

### 1.4 Bouwhoogtes

Op dit punt zijn een groot aantal reacties binnengekomen van omwonenden. Naar aanleiding van de reacties overweegt het college als volgt.

In het voorontwerp bestemmingsplan Rijnhoek is bij het vaststellen van de maximale bouwhoogtes rekening gehouden met zowel de gebruiksmogelijkheden voor de toekomstige gebruikers als met het belang van de omwonenden. De gehanteerde bouwhoogtes acht ons college toepasbaar en maatschappelijk aanvaardbaar. Een algemene vuistregel die wordt gehanteerd bij ruimtelijke verhoudingen en bij de vraag of bouwhoogtes stedenbouwkundig redelijk zijn, is de volgende. De afstand van voorgevel tot voorgevel is tweemaal de hoogte van de voorgevel (voorgevelhoogte : voorgevelafstand – 1 : 2) en de afstand van achtergevel tot achtergevel is driemaal de hoogte van de achtergevel (achtergevelhoogte : achtergevelafstand – 1 : 3).

Op onderhavig bedrijfsterrein zal dit resulteren in een maximale bebouwingshoogte van 8 meter voor zowel de bouwzones welke direct achter de bestaande (woon)bebouwing aan de Vlietkade en de Dammekant gelegen zijn. De resterende percelen mogen bouwzone 4 tot een hoogte van 12 meter bebouwen en bouwzone 1 tot 8 meter hoogte. Het zal worden toegestaan dat waar bouwzones 4 en 1 samenvallen de bebouwing van bouwzone 4 (de voorbouw) deels boven op de bebouwing van zone 1 (de achterbouw) wordt gerealiseerd. Kijkend hiernaar kan geconcludeerd worden dat de afstand tussen de bedrijfspanden en de omliggende woningen, gerelateerd aan bouwhoogtes, ruim kan worden genoemd.

*Bedrijfspand nabij Burg. Crolesbrug*

De bouwhoogte van het pand gesitueerd in de oksel van de rotonde nabij de Burg. Crolesbrug en Paardenburgh bedraagt minimaal 15 en maximaal 20 meter. Een redelijke afstand van het pand tot omliggende woningen kan worden gesteld op 40 meter (voorgevelhoogte : voorgevelafstand – 1 : 2).

De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van 90 meter. Deze afstand kan als aanzienlijk worden beschouwd. Het bedoelde pand is gelegen in 'de Entreezone'. Gestapelde bouw (minimaal 15, maximaal 20 meter hoog) wordt in deze zone als wenselijk ervaren, mede in relatie tot de door ons gewenste intensivering van het ruimtegebruik. Ons college is van oordeel dat deze hoogteaccenten geen afbreuk doen aan de 'skyline' van Bodegraven, maar juist de beeldkwaliteit versterken. Daarnaast is er nog een hoogteverschil tussen het maaiveld van de locatie en de (hogere) ligging van de rotonde en de Burg. Crolesbrug

#### *Vlietkade bouwhoogte en afstand*

De maximale bouwhoogte (nokhoogte) van de bedrijfsbebouwing bedraagt 8 meter. Ter vergelijking, een standaard rijtjeswoning heeft doorgaans een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. Een redelijke afstand van de bedrijfspanden tot de achtergevel van de woningen kan worden gesteld op 24 meter (achtergevelhoogte : achtergevelafstand – 1 : 3). De afstand van het bouwvlak voor bedrijven is op een afstand gelegen van 38 meter tot de (achter)gevel van de woning. De gehanteerde afstand is dus ruim voldoende. De afstand van de bedrijfsbebouwing en de achtertuin van de woning bedraagt overigens 24 meter (de daartussen gelegen groen-/waterzone is 21 meter breed).

De oppervlakte van de bouwpercelen zal in principe tussen de 1.250 m<sup>2</sup> en 1750 m<sup>2</sup> liggen. Een koppeling van bedrijfspercelen, en daarmee een toename van de grootte, behoort, onder voorwaarden en met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid, tot de mogelijkheden.

Het totale bebouwingspercentage op de uit te geven bouwpercelen mag in principe maximaal 60 % bedragen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het bebouwingspercentage van de verschillende bouwzones. De voorzone is een 3 meter diepe strook, parallel aan de openbare weg, waar gedeeltelijke verharding is toegestaan, doch bebouwing niet. Bouwzone 4, voor zover deze niet samenvalt met bouwzone 1, mag voor 50% worden bebouwd met kwalitatief hoogwaardige bebouwing, waarbij onder meer functionele bedrijfsbebouwing, laad- en losvoorzieningen en opslag niet zijn toegestaan. Bouwzone 1 dient voor minimaal 50% bebouwd te worden met functionele bedrijfsbebouwing. Ook het laden en lossen met de daarbij behorende voorzieningen dient binnen deze zone plaats te vinden, alsmede de opslag van materialen. Deze zone kan gedeeltelijk samenvallen met bouwzone 4. In dat geval kan de voor bouwzone 4 aangegeven bebouwing tot een hoogte van 12 meter op de voor bouwzone 1 gekwalificeerde bebouwing van maximaal 8 meter hoog worden opgericht. Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart zijn deze zones duidelijk aangegeven.

#### *Straatbeeld*

Voor het bedrijvenpark is het minimaal gewenste beeldkwaliteitsniveau ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet, de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de bedrijfspercelen vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Om samenhang tussen de bebouwing te bewerkstelligen is een beperkt aantal bebouwingstypologieën mogelijk, gekoppeld aan de verschillende deelgebieden. Zo is vastgelegd dat in 'de Entree' (de stroken langs de verlengde Burgemeester Crolesweg) vrijstaande bebouwing gerealiseerd kan worden, waarbij sprake is van een substantieel kantoorprogramma met een bedrijfshal en/of showroomprogramma. De kantoorbebouwing, welke in individuele gevallen de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 750m<sup>2</sup> niet mag overschrijden, is daarbij een kwalitatief hoogwaardig en zelfstandig gebouwdeel. Daarnaast worden in 'de Strip' (het gebied langs de spoorlijn) vrijstaand-geschakelde of aaneengesloten bedrijfshallen gerealiseerd met in bouwzone 4, ook waar deze samenvalt met bouwzone 1, kantoor- en

showroombebouwing. Het functionele karakter van de bebouwing dient te blijken uit de architectonische vormgeving; sober voor de bedrijfsbebouwing en expressief voor de kantoren. Bouwzone 1 wordt hierbij volledig omsloten door een muur van één hoogte, waardoor aaneengesloten patio's ontstaan. Tenslotte zal er in 'het Watercluster' (het gebied tussen 'de strip' en het agrarische dorpsrandgebied ten oosten van het bedrijvenpark) sprake zijn van geïntegreerde bedrijfsbebouwing waarbij verschillende functies/ruimtes in één bouwmassa zijn samengevoegd.

In alle gevallen is de keuze van het materiaalgebruik beperkt om de gewenste ruimtelijke en visuele samenhang tussen de bebouwing te bewerkstelligen en zijn er eisen neergelegd met betrekking tot de reclame-uitingen van de gevestigde bedrijven.

### *1.5 Heiwerkzaamheden*

Veel reacties zijn binnengekomen van omwonenden die zich zorgen maken over het ontstaan van mogelijke schade als gevolg van heiwerkzaamheden.

De mogelijkheid dat als gevolg van uitvoeringswerkzaamheden, zoals het bouwrijp maken en het feitelijk bouwen, schade ontstaat aan bijvoorbeeld woningen van derden kan geen omstandigheid vormen die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. In zijn algemeenheid kunnen wij over dergelijke werkzaamheden het volgende opgemerkt. De bouwer is verantwoordelijk voor de heiwerkzaamheden. Hij is daarbij verplicht verzekerd tegen eventuele schade aan woningen van derden. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal uitvoerig overleg plaatsvinden met de gemeente, waarbij dus aandacht zal worden gevraagd voor het heien. Voorafgaand aan het heien zal een opname (foto's) worden gemaakt van de in de omgeving aanwezige panden, zodat eventueel ontstane schade eenvoudig is vast te stellen. De gemeente heeft een toezichthoudende taak met betrekking tot de uitvoeringswerkzaamheden, zoals het heien.

### *1.6 Planschade (artikel 49 WRO)*

Betrekkelijk vaak wordt als argument tegen de ontwikkeling van het bedrijvenpark aangevoerd dat er mogelijk financiële schade kan ontstaan ten gevolge van het bestemmingsplan. Wij hebben bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan en het daarvan onderdeel uitmakende stedenbouwkundig plan een integrale belangenafweging verricht en getracht mogelijke schade te minimaliseren. Het ontstaan van mogelijke financiële schade is op zichzelf geen ruimtelijk relevant argument. Indien een belanghebbende meent onevenredige schade te lijden ten gevolge van het bestemmingsplan, staat het hem vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, bij de gemeenteraad planschade te claimen. Hierbij dient nog vermeld te worden dat voor het indienen van een verzoek om planschadevergoeding leges in rekening wordt gebracht van € 1200,00. Slechts indien de planschadeclaim wordt gehonoreerd, wordt het legesbedrag terug gestort.

## **Paragraaf 2 Buitenkerk**

1. *A. Kalkman, Buitenkerk 33, mede namens de bewoners van Buitenkerk 26, 27, 29, 32 en 34, incl. hoorzitting.*

### **Reactie**

1. De aanleg van een pand van 20 meter hoog in de oksel van de rotonde is ongewenst. Het uitzicht gaat hiermee verloren en het levert horizonvervuiling op;
2. Het betreffende pand levert planschade op.

### **Beantwoording**

1. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.4 Bouwhoogtes.
2. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.6 Planschade (artikel 49 WRO).

2. *F.G.T. Kroes, Buitenkerk 36, incl. hoorzitting.*

### **Reactie**

1. Uit informatie van de makelaar en de gemeente viel in april 2002 niet op te maken dat op korte afstand van zijn perceel, nabij Paardenburgh, bebouwing zou verruizen van 20 meter hoog. Het vrije uitzicht gaat hierdoor verloren;
2. Er ontstaat waardevermindering van de woning;
3. Vrees voor gevolgen van heien. De woning is 100 jaar oud en daarmee gevoelig voor trillingen.

### **Beantwoording**

1. De afstand tussen het bouwvlak van het bedrijfspand en de voorgevel van de woning bedraagt 120 meter. Dit achten wij zeer ruim. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging en sub-§ 1.4 Bouwhoogtes;
2. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.6 Planschade (artikel 49 WRO);
3. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.5 Heiwerkzaamheden.

## **Paragraaf 3 Dammekant**

3. *E.H.M. Spaans, Dammekant 1, incl. hoorzitting.*

### **Reactie**

1. Bezwaar tegen het bouwwerk van 20 meter hoog nabij de Crolesbrug. Hierdoor ontstaat horizon- en skyline vervuiling van Bodegraven;
2. Bezwaar tegen het feit dat het deel Dammekant 1 t/m 17A niet is ingevuld op de plankaart. Het gevaar bestaat dat dit deel van de weg een niemandsland wordt, wat leidt tot toenemende irritatie en overlast. In de inspraakreactie 9 voorbeelden van overlast en irritatie;
3. Verzocht wordt de volgende maatregelen te nemen: verbod op inrijden van vrachtwagens; verbod tot het parkeren van vrachtwagens; uitsluiten van onrechtmatig gebruik van het openbaar groen; verkeersbelemmerende maatregelen om ter hoogte van Dammekant 17A inrijden te voorkomen.

### **Beantwoording**

1. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.4 Bouwhoogtes.
2. De Dammekant (1 t/m 17A) is wel ingevuld op de plankaart en heeft de bestemming verkeersdoeleinden gekregen. De feitelijke (her)inrichting van de Dammekant wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar is onderdeel van het herinrichtingsplan

Dammekant. In een bestemmingsplan worden slechts bestemmingsvlakken (verkeersdoeleinden, woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden, etc.) aangegeven. De genoemde irritatie en overlast zijn gericht op de bestaande situatie en hebben geen relatie met de ontwikkeling van het bedrijvenpark;

3. Genoemde maatregelen horen niet thuis in een bestemmingsplan en kunnen en mogen daarin ook niet worden geregeld. Dit kan slechts worden geregeld in het herinrichtingsplan en in verkeersbesluiten. Vanuit dit kader zal aandacht worden besteed aan genoemde klachten en maatregelen.
  
4. *J.M.F. van den Oudenrijn, Dammekant 2, incl. hoorzitting.*

### **Reactie**

1. De groenstrook voor de bedrijven dient zo vorm gegeven te worden dat het gehele geveloppervlak van de bedrijfsgebouwen wordt gecamoufleerd;
2. Voor het gebouw naast de Crolesbrug is 20 meter te hoog, de bebouwing zou niet hoger mogen zijn dan 8 meter;
3. Realisatie van genoemd gebouw zal waardevermindering van het eigen perceel tot gevolg hebben;
4. Door verhoging van het maaiveld, bij het bouwrijp maken, zal de extreme wateroverlast toenemen;
5. Het achterste gedeelte van het perceel is door de gemeente bestemd voor het bedrijventerrein (groen en water). Hiermee wordt niet akkoord gegaan;
6. Alle opstallen hebben nu een woonbestemming, terwijl er van oudsher ook een winkel en een hobbyatelier op het perceel aanwezig zijn;
7. Het op 10 november 2003 ingediende principeverzoek dient bij de inspraak te worden betrokken. Daarin wordt gevraagd om een schuur te mogen verbouwen tot woning, welke in een later stadium gebruikt zou kunnen worden als aanleunwoning voor de gehandicapte zoon. Verder wordt gevraagd om een kleinschalige recreatieve invulling van het perceel (kampeerplaatsen, stalling van een aantal paarden, creatieve workshops).

### **Beantwoording**

1. Voor het 'groengebied' zal een inrichtingsplan worden opgesteld. De omwonenden zullen bij de opstelling van dit inrichtingsplan worden betrokken;
2. De afstand van het bouwvlak voor het bedrijfsgebouw is op een afstand gelegen van 110 meter tot de (zij)gevel van de woning en 95 meter tot de (zij)gevel van het bijgebouw. Deze afstand wordt voldoende geacht. Zie voor de verdere behandeling van deze reactie sub-§ 1.4 Bouwhoogtes;
3. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.6 Planschade (artikel 49 WRO);
4. De watersituatie in het gebied rondom Dammekant 2 is bij de gemeente bekend. Voor dit punt is aandacht;
5. De gemeente heeft geen interesse in deze grond. Een bestemmingsplan regelt niet de eigendomsverhoudingen, maar het toegestane gebruik van gronden. Volgens de gegeven bestemming kan de grond met groen en/of water worden ingericht. Een tuin (beplanting) past binnen deze bestemming, alleen bebouwing is niet toegestaan. Kortom het betreffende stuk grond kan als tuin worden gebruikt;
6. De winkel en het hobbyatelier zullen als zodanig op de plankaart worden bestemd;
7. Het verzoek m.b.t. de bestemming wonen wordt gehonoreerd en het verzoek voor de recreatiefunctie wordt niet gehonoreerd. De woning wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing en draagt bij aan de instandhouding van het monument. De woning is volgens de milieuzonering op voldoende afstand gelegen. De recreatieve functie (kampeerplaatsen) doet afbeuk aan het ruimtelijk beeld van de entree van Bodegraven. Daarnaast zijn kampeerplaatsen milieugevoelige functies, waardoor dit een belemmering kan gaan vormen voor de bedrijfsvoering van de toekomstige bedrijven op Rijnhoek. Het



hobbymatig houden van paarden (maximaal 5) voor eigen gebruik valt onder de woonfunctie en is dus toegestaan.

5. *Le Blanc van Wijn en Steal Advocaten, namens Van den Oudenrijn beheer, Wilhelminastraat 72, m.b.t. omgeving Dammekant 2, incl. hoorzitting.*

### **Reactie**

1. De toezegging uit het verleden dat Van den Oudenrijn naar het gebied Paardenburgh mag om daar een timmerfabriek te bouwen, wordt in het bestemmingsplan onmogelijk gemaakt. Van den Oudenrijn wil daar op zijn eigen grondgebied een fabriek bouwen van circa 7000 m<sup>2</sup>. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief van 24 juni 1996 toegezegd medewerking te verlenen aan verplaatsing van het bedrijf naar het gebied van Paardenburgh. Op grond van deze toezegging is de aankoopbeslissing genomen;
2. Van den Oudenrijn heeft niet gevraagd om een agrarische bestemming en oefent ook geen agrarische activiteiten uit. Het betreffende perceel is ook te klein om nog geheel agrarische activiteiten uit te oefenen en komt bovendien geheel in de bebouwde kom te liggen;
3. In het bestemmingsplan wordt ten onrechte geen rekening gehouden met de vestiging van een timmerfabriek met een oppervlakte van 7000 m<sup>2</sup>. De bedrijfspercelen mogen maar maximaal 1.750 m<sup>2</sup> bedragen.

### **Beantwoording**

1. In de genoemde brief van 24 juni 1996 van het toenmalige college staat het volgende. 'Wij moeten u helaas mede delen dat wij thans op uw vragen, genoemd in uw brief van 3 mei, slechts summier een antwoord kunnen geven. Met betrekking tot dit gebied heersen nog veel onzekerheden. De door u te ontwikkelen initiatieven zullen wij t.z.t. uiteraard toetsen aan een nog op te stellen (voor-)ontwerp bestemmingsplan voor het gebied'. Het zal duidelijk zijn dat wij uw verwijzing naar de vermeende toezegging niet goed volgen. U heeft nimmer een ruimtelijk plan bij ons ingediend. Wij zijn derhalve ook niet in de gelegenheid geweest alle relevante planologische aspecten van uw plannen te beoordelen. Ook de haalbaarheid van de plannen, mede gezien in het licht van de gebruikelijke rechtsbeschermingsprocedure, is daarom nooit beoordeeld. Uw aankoop was daardoor voorbarig en geheel gedaan op uw eigen risico. U heeft bij uw inspraakreactie weliswaar een 'milieurapport' gevoegd, maar daarin zijn geen gegevens opgenomen over de ruimtelijke inpassing en over te hanteren milieuzonerings. De timmerfabriek valt onder milieucategorie 3.2. Volgens de zoneringsmethodiek zoals opgenomen in het bestemmingsplan, is de aan te houden afstand 50 meter bij categorie 3.1 en 100 meter bij categorie 3.2. Vanuit deze methodiek is de timmerfabriek, gezien de ligging van de woningen Dammekant 2 en Vlietkade 1, ongewenst op de gevraagde locatie. Ook vanuit landschappelijke inpassing is een timmerfabriek daar ongewenst. Zie voor de verdere behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging.
2. De landschapsfunctie van de gronden zal niet worden gewijzigd ten behoeve van bebouwing voor bedrijfsdoeleinden (timmerfabriek). Zie tevens voor de behandeling van deze reactie het gestelde onder nummer 1 en sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging. De aanduiding van de bestemming 'Agrarisch gebied' zal echter wel worden aangepast, zodat deze meer aansluit bij het doel en de functie van de gronden. Immers, de uitoefening van een reëel agrarisch bedrijf is in het plangebied niet meer mogelijk en komt ook niet meer voor. De functie van de gronden met de aanduiding 'Agrarisch gebied' is landschappelijke openheid met een groen karakter. De bestemming 'veenweidegebied', 'landschapsdoeleinden' of een dergelijke aanduiding doet meer recht aan het achterliggende doel van de gronden. De exacte naam voor de aanduiding zal nog nader worden bekeken.

3. Ons college is, onder voorwaarden, bevoegd om op grond van artikel 14 lid 2a van de planvoorschriften vrijstelling te verlenen van de genoemde maximale bedrijfsperceelgrootte indien een daartoe strekkend verzoek wordt ingediend. Bij dergelijke individuele gevallen zal door of namens ons college worden onderzocht of de aanvrager aan de gestelde voorwaarden, welke in het bestemmingsplan zijn opgenomen en onder meer betrekking hebben op de gewenste beeldkwaliteit van het gebied, kan en wil voldoen alvorens over het verzoek om vrijstelling zal worden beslist.

6. *G.A. Henkes & M. Eijkelboom, Dammekant 3, incl. hoorzitting*

#### **Reactie**

1. De geplande bebouwing van 20 meter hoog heeft vermindering van privacy en woongenot tot gevolg en ontnemt het zicht op de kerk- en watertoren;
2. Het plaatsen van zware industrie op Rijnhoek is ongewenst. Gevreesd wordt voor geluid- en stankoverlast;
3. De vrees bestaat dat werknemers van de op het terrein gevestigde bedrijven hun auto gaan parkeren aan de Dammekant;
4. Bezwaar tegen de gevolgen van het vestigen van horeca in 'de Entreezone': parkeeroverlast en verlies van speelgelegenheid;
5. Er ontstaat waardevermindering van het woonhuis.

#### **Beantwoording**

1. De geplande bedrijfsbebouwing is gelegen op een afstand van 125 meter van de woning. Gezien de afstand en situering van de woning is er naar ons oordeel geen sprake van aantasting van het woongenot en de privacy. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging en sub-§ 1.4 Bouwhoogtes;
2. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.3 Milieuhinder;
3. Conform het bepaalde in het bestemmingsplan dient het bedrijvenpark te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Hiervoor worden per bedrijf parkeernormen gehanteerd. Voor de parkeerbehoefte wordt geen gebruik gemaakt van de Dammekant;
4. De bestemming blijft voorsnog 'Verkeersdoeleinden'. De voor het gebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt geen onderdeel meer uit van het ontwerpbestemmingsplan. De visie op het gebied, welke de vestiging van een passantenhaven, een hotel, een restaurant en een appartementengebouw mogelijk maakt, is voorsnog ongewijzigd. Indien er een particulier initiatief wordt ontwikkeld voor deze zone, dat recht doet aan deze visie, kan de gemeente haar medewerking verlenen middels toepassing van de zelfstandige projectprocedure of een wijziging van het bestemmingsplan. Beide procedures kennen een eigen rechtsbeschermingssysteem, waarbij de belangen van derden zijn gewaarborgd;
5. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.6 Planschade (artikel 49 WRO).

7. *J. van der Steen-Boere en J.P. van der Steen, Dammekant 4, incl. hoorzitting*

#### **Reactie**

1. Bezwaar tegen de opmerking in de tekst van het bestemmingsplan dat door Rijnhoek de kwaliteit van het dorpslandschap zal toenemen (pagina 13);
2. Bezwaar tegen de recreatieve functie van het groen aan weerszijde van de woning, zoals staat omschreven op pagina 17 van de toelichting;
3. Bezwaar tegen het gesuggereerde eilandje in de waterplas. Dit zal ongewenst bezoek aantrekken;
4. Bezwaar tegen gebouwen van 20 meter hoog in de 'entreezone'. Die passen niet in het landschap en staan te dicht op het perceel (90 meter) en te dicht op het woonhuis (150 meter). Dit geldt ook voor de bedrijfsgebouwen in de zone van 8 meter hoog;

5. Volgens een uitspraak van de wethouder Ruimtelijke Ordening kan er over de hoogte nog gepraat worden; dit staat niet in het verslag van de informatieavond van 28 oktober 2003;
6. Bezwaar tegen het feit dat het college kan afwijken van de milieucategorie (3.1.) achter de woning;
7. Appellant heeft geen geloof in een duurzaam bedrijfsterrein; daar is geen vraag naar;
8. Kunnen de bewoners er van opaan dat zij geen stank- en/of geluidshinder zullen ondervinden van het bedrijvenpark?;
9. Volgens de ontwikkelingsvisie Bedrijvenpark Rijnhoek, gepresenteerd medio 2000, staat dat bij de gehanteerde milieucategorie een vrijwaringszone van 100 meter in acht moet worden genomen;
10. Kunnen bewoners deel uit maken van de parkmanagementorganisatie en kan overlegd worden met de bewoners over de vraag welke bedrijven zich zullen gaan vestigen?;
11. Bezwaar tegen het feit dat de tekening suggereert dat een deel van de tuin verkocht moet worden. De tuin is ook als zodanig ingericht (beplant);
12. Gevraagd wordt om medewerking van de gemeente om deel van de grond tussen Dammekant 6 en 6a aan te kopen;
13. Komt er voor de bewoners van de Dammekant ook riolering en kabel-tv enz?;
14. Wat is er geregeld over schade aan woningen tijdens de bouw?

### **Beantwoording**

1. De opmerking op pagina 13 over 'de kwaliteit van het dorpslandschap' heeft betrekking op de inpassing van het gebied door de groen- en waterzone. De komst van een bedrijventerrein draagt op zich niet bij aan het versterken van de kwaliteit van het dorpslandschap als zodanig. Wel kan door goed gebruik maken van de landschappelijke kwaliteiten in het stedenbouwkundig plan, de kwaliteit van Rijnhoek als bedrijvenpark versterkt worden. Het gaat hier om de wijze van inpassing en inrichting van het bedrijvenpark in de omgeving;
2. De recreatieve functie maakt een wandelroute voor de werknemers op Rijnhoek, tijdens bijvoorbeeld de lunch, mogelijk en heeft alleen betrekking op het 'middengebied'. De groen- en waterzone bij het perceel Dammekant 4 zal hiervoor niet worden gebruikt.
3. Het kaartje waar naar verwezen wordt, is een indicatieve schets. Dit kaartje heeft geen juridische status en er kunnen ook geen rechten aan worden ontleend. Voor de groen- en waterzone zal nog een inrichtingsplan worden opgesteld. Dit zal in overleg met de betrokken omwonenden gebeuren;
4. Het bouwvlak voor bedrijven van 20 meter hoog is op een afstand van 130 meter tot de (achter)gevel van de woning gelegen. De afstand van de bedrijfsbebouwing tot de achtertuin van de woning bedraagt 110 meter. Wij achten deze afstanden acceptabel. De afstand van het bouwvlak voor bedrijven van 8 meter hoog tot de (achter)gevel van de woning is 71 meter. De afstand van de bedrijfsbebouwing tot de achtertuin van de woning bedraagt 25 meter. Ook deze afstanden achten wij acceptabel. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging en sub-§ 1.4 Bouwhoogtes;
5. Het gaat hier om een voorontwerpbestemmingsplan. In de inspraakfase is elk onderdeel van het bestemmingsplan nog bespreekbaar. Mogelijke aanpassingen zijn afhankelijk van de redelijkheid van de ingediende argumenten. Uiteindelijk zal de gemeente(raad) daarover een afweging moeten maken;
6. De in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden m.b.t. de toe te laten milieucategorieën vloeien voort uit vaste jurisprudentie en dienen daardoor verplicht in een bestemmingsplan te worden opgenomen. Het betreft de mogelijkheid om bedrijven die weliswaar zijn opgenomen in een hogere milieucategorie, maar naar aard en invloed op de omgeving eigenlijk behoren tot een milieucategorie lager toe te laten, alsmede bedrijven die niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten voorkomen maar waarvan de bedrijfsuitoefening gelijkwaardig is aan die van de categorieën als genoemd in artikel 3, lid 1 sub a t/m c. Met deze vrijstellingsbevoegdheid kunnen dus niet in zijn algemeenheid

- de milieucategorieën worden verhoogd (bijvoorbeeld van 3.1 naar 3.2). Het is gekoppeld aan de unieke situatie van het specifieke bedrijf;
7. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.2 Behoeftte bedrijventerrein;
  8. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.3 Milieuhinder;
  9. In de ontwikkelingsvisie staat voor categorie 3 bedrijven een vrijwaringszone van 50 tot 100 meter aangegeven. Dit is als indicatie opgenomen. In het (voorontwerp) bestemmingsplan wordt dit nader verfijnd en wordt exact omschreven welke bedrijven onder welke milieucategorie vallen en wordt aangegeven welke afstanden daarbij in acht moeten worden genomen. De aan te houden afstand bij milieucategorie 2 is 30 meter, bij categorie 3.1 is dat 50 meter en bij categorie 3.2 is dat 100 meter. Het bestemmingsvlak bedrijven is gelegen op 71 meter afstand van de woning en heeft milieucategorie 3.1 (50 meter). Aan de milieuzonering wordt dus voldaan;
  10. Bewoners kunnen geen deel uitmaken van een parkmanagementorganisatie. Een dergelijke organisatie is vergelijkbaar met een vereniging van eigenaren en bedoeld voor het onderhoud en beheer van het gebied. Een parkmanagementorganisatie heeft geen zeggenschap over de vestiging van bedrijven. Bij de uitgifte van de bedrijfspercelen zal de gemeente gebruik maken van haar vestigingsbeleid. Het bestemmingsplan is het planologisch juridisch kader dat bepaalt of een bedrijf wel of niet is toegestaan op Rijnhoek;
  11. Een bestemmingsplan regelt niet de eigendomsverhoudingen, maar het toegestane gebruik van gronden. Volgens de gegeven bestemming kan de grond met groen en/of water worden ingericht. De tuin (beplanting) past binnen deze bestemming, alleen bebouwing is niet toegestaan. Kortom, de tuin kan tuin blijven en de gemeente heeft geen interesse in deze grond.
  12. De bedoelde gronden zijn niet in eigendom van de gemeente Bodegraven;
  13. Van deze opmerking wordt nota genomen. De aanleg van riolering en kabel-TV is overigens geen onderdeel van het bestemmingsplan;
  14. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.5 Heiwerkzaamheden.

8. *W. Domburg, Dammekant 5*

**Reactie**

1. Bezwaar tegen het feit dat het deel Dammekant 1 t/m 17A niet is ingevuld op de plankaart. Het gevaar bestaat dat dit deel van de weg een niemandsland wordt, wat leidt tot toenemende irritatie en overlast. In de inspraakreactie 9 voorbeelden van overlast en irritatie;
2. Verzocht wordt de volgende maatregelen te nemen: verbod op inrijden van vrachtwagens; verbod tot het parkeren van vrachtwagens; uitsluiten van onrechtmatig gebruik van het openbaar groen; verkeersbelemmerende maatregelen om ter hoogte van Dammekant 17A inrijden te voorkomen.

**Beantwoording**

1. De Dammekant (1 t/m 17A) is wel ingevuld op de plankaart en heeft de bestemming verkeersdoeleinden gekregen. De feitelijke (her)inrichting van de Dammekant wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar is onderdeel van het herinrichtingsplan Dammekant. In een bestemmingsplan worden slechts bestemmingsvlakken (verkeersdoeleinden, woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden, etc.) aangegeven. De genoemde irritatie en overlast zijn gericht op de bestaande situatie en hebben geen relatie met de ontwikkeling van het bedrijvenpark;
2. Genoemde maatregelen horen niet thuis in een bestemmingsplan en mogen daarin ook niet worden geregeld. Deze dienen te worden geregeld in het herinrichtingsplan en in verkeersbesluiten. Vanuit dit kader zal aandacht worden besteed aan genoemde klachten en maatregelen.

9. *Blok & Partners, namens W. Domburg, Dammekant 5, incl. hoorzitting*

**Reactie**

Verzocht wordt een gedeelte van de percelen grond (gelegen in de oksel van de noordelijke afslag naar Dammekant) te wijzigen van de bestemming 'groen/water' (GW) in de bestemming 'Agrarisch Gebied' (A). Domburg wil de gronden zolang mogelijk blijven gebruiken t.b.v. zijn vee (schapen).

**Beantwoording**

Dit verzoek wordt gehonoreerd. De bestemming 'groen/water' zal van het perceel worden gehaald, zodat het gebruik van het perceel, het weiden van vee (schapen), kan worden voortgezet. De aanduiding van de bestemming 'Agrarisch gebied' zal echter ook worden aangepast, zodat deze meer aansluit bij het doel en de functie van de gronden. Immers de uitoefening van een reëel agrarisch bedrijf is in het plan gebied niet meer mogelijk en komt ook niet meer voor. De functie van de gronden met de aanduiding 'Agrarisch gebied' is landschappelijke openheid met een groen karakter. De aanduiding 'Weidegebied' zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan voor de betreffende gronden is opgenomen doet meer recht aan het achterliggende doel van de gronden.

10. *M. Van der Lee, Dammekant 6a, incl. hoorzitting*

**Reactie**

1. Bezwaar tegen de aanleg van Rijnhoek, omdat hierdoor natuur verloren gaat;
2. Bezwaar tegen de gehanteerde milieucategorieën en de komst van transportbedrijven (geluidsoverlast) en een koekjes- of andere sterk ruikende fabriek (geuroverlast);
3. Bezwaar tegen de hoogte van de gebouwen vanwege privacy en belemmering van de zon;
4. Bezwaar tegen de negatieve gevolgen die het heien en bouwen kan hebben voor het niet onderheide huis;
5. Gevraagd wordt naar de mogelijkheden voor het indienen van een planschadeverzoek.

**Beantwoording**

1. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging;
2. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.3 Milieuhinder;
3. De afstand van het bouwvlak voor bedrijven van 8 meter hoog tot de (achter)gevel van de woning is 97 meter. De afstand van de bedrijfsbebouwing tot de achtertuin van de woning bedraagt 25 meter. Deze afstanden achten wij acceptabel. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging en sub-§ 1.4 Bouwhoogtes;
4. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.5 Heiwerkzaamheden;
5. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.6 Planschade (artikel 49 WRO).

11. *J.J. den Boer, Dammekant 7, incl. hoorzitting*

**Reactie**

1. Niet is aangetoond dat de bedrijven in Bodegraven de ontwikkeling van het bedrijventerrein nodig hebben en de entree van Bodegraven wordt aantast;
2. Bezwaar tegen de geplande bebouwing van 20 meter hoog nabij de Crolesbrug: het zicht op Bodegraven wordt aangetast en de groenstrook/woonstrook langs de Oude Rijn beschadigd. Vanaf het water van de Oude Rijn is het een groot blok dat het uitzicht naar het westen belemmert;

3. Gewenst wordt om zone 4 de aanduiding groen/onbebouwd te geven, zodat voor de bewoners duidelijk is dat in de toekomst deze locatie niet bebouwd zal/kan worden. Nu is er geen zicht op wat er komt;
4. Pleidooi voor reukloze bedrijven op Rijnhoek, omdat de windrichting meestal west is en dus recht op de huizen aan de Dammekant staat;
5. De inrichting en vormgeving van de parallelweg Dammekant is nog onduidelijk. Het voorontwerp bestemmingsplan zou deze duidelijkheid moeten geven. Het deel van de Dammekant 1 t/m 17A niet is ingevuld op de plankaart. Het gevaar bestaat dat dit deel van de weg een niemandsland wordt, wat leidt tot toenemende irritatie en overlast. In de inspraakreactie 9 voorbeelden van overlast en irritatie;
6. Verzocht wordt de volgende maatregelen te nemen: verbod op inrijden van vrachtwagens; verbod tot het parkeren van vrachtwagens; uitsluiten van onrechtmatig gebruik van het openbaar groen; verkeersbelemmerende maatregelen om ter hoogte van Dammekant 17A inrijden te voorkomen.

### **Beantwoording**

1. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.2 Behoeftte bedrijventerrein en sub-§ 1.4 Bouwhoogtes;
2. Het kantoorpand is gelegen op een afstand van 160 meter van de woning. Gezien de afstand en situering van de woning heeft het kantoorpand naar ons oordeel geen invloed op het woongenot. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging en sub-§ 1.4 Bouwhoogtes;
3. De bestemming van het betreffende gebied, de oksel tussen de woningen aan de Dammekant en de Burg. Crolesburg, blijft vooralsnog 'Verkeersdoeleinden'. De voor het gebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt geen onderdeel meer uit van het ontwerpbestemmingsplan. De visie op het gebied, welke de vestiging van een passantenhaven, een hotel, een restaurant en een appartementengebouw mogelijk maakt, is vooralsnog ongewijzigd. Indien er een particulier initiatief wordt ontwikkeld voor deze zone, dat recht doet aan deze visie, kan de gemeente haar medewerking verlenen middels toepassing van de zelfstandige projectprocedure of een wijziging van het bestemmingsplan. Beide procedures kennen een eigen rechtsbeschermingssysteem, waarbij de belangen van derden zijn gewaarborgd;
4. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.3 Milieuhinder;
5. De Dammekant (1 t/m 17A) is wel ingevuld op de plankaart en heeft de bestemming verkeersdoeleinden gekregen. De feitelijke (her)inrichting van de Dammekant wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar is onderdeel van het herinrichtingsplan Dammekant. In een bestemmingsplan worden slechts bestemmingsvlakken (verkeersdoeleinden, woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden, etc.) aangegeven. De genoemde irritatie en overlast zijn gericht op de bestaande situatie en hebben geen relatie met de ontwikkeling van het bedrijvenpark;
6. Genoemde maatregelen horen niet thuis in een bestemmingsplan en mogen daarin ook niet worden geregeld. Deze dienen te worden geregeld in het herinrichtingsplan en in verkeersbesluiten. Vanuit dit kader zal aandacht worden besteed aan genoemde klachten en maatregelen.

### *12. F.G. van Es, Dammekant 9*

#### **Reactie**

1. Bezwaar tegen het feit dat het deel Dammekant 1 t/m 17A niet is ingevuld op de plankaart. Het gevaar bestaat dat dit deel van de weg een niemandsland wordt, wat leidt tot toenemende irritatie en overlast. In de inspraakreactie 9 voorbeelden van overlast en irritatie;
2. Verzocht wordt de volgende maatregelen te nemen: verbod op inrijden van vrachtwagens; verbod tot het parkeren van vrachtwagens; uitsluiten van onrechtmatig

gebruik van het openbaar groen; verkeersbelemmerende maatregelen om ter hoogte van Dammekant 17A inrijden te voorkomen.

### **Beantwoording**

1. De Dammekant (1 t/m 17A) is wel ingevuld op de plankaart en heeft de bestemming verkeersdoeleinden gekregen. De feitelijke (her)inrichting van de Dammekant wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar is onderdeel van het herinrichtingsplan Dammekant. In een bestemmingsplan worden slechts bestemmingsvlakken (verkeersdoeleinden, woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden, etc.) aangegeven. De genoemde irritatie en overlast zijn gericht op de bestaande situatie en hebben geen relatie met de ontwikkeling van het bedrijvenpark;
2. Genoemde maatregelen horen niet thuis in een bestemmingsplan en mogen daarin ook niet worden geregeld. Deze dienen te worden geregeld in het herinrichtingsplan en in verkeersbesluiten. Vanuit dit kader zal aandacht worden besteed aan genoemde klachten en maatregelen.

13. *Blok & Partners, namens Burggraaff Melkwinning B.V., Dammekant 10 incl. hoorzitting*

### **Reactie**

1. Op het perceel Dammekant 10 is een bedrijfswoning, kantoor, kleine opslagruimte, magazijn, werkplaats en buitenopslag aanwezig. Dit is in het bestemmingsplan niet goed opgenomen. Aan het perceel dient de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B 3.2.) met bedrijfswoning gegeven te worden en aan de oprijlaan de bestemming verkeersdoeleinden.
2. Uit oogpunt van efficiënt grondgebruik, behoefte aan groei ter plekke, dient daarbij uitgegaan te worden van 75% bebouwing van het bouwperceel, een maximale bouwhoogte van 12 meter en een bebouwingspercentage van 75% binnen de zone "kantoren en showrooms".

### **Beantwoording**

1. Over dit perceel wordt thans nog separaat overleg gevoerd. Uitgangspunt hierbij is de bedrijfsverplaatsing van Burggraaff binnen het bedrijvenpark Rijnhoek middels een (gedeeltelijke) uitruil van gronden. De te realiseren nieuwbouw ten noorden van het huidige perceel, waarbij tevens afstand zal worden gedaan van een bedrijfswoning op het bedrijvenpark, zal passen binnen de voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.
2. Indien de voorgestelde grondruil en/of de bedrijfsverplaatsing niet mogelijk blijken, zullen die delen van het bedrijf die binnen de bestemming 'Groen en Water' zijn gerealiseerd onder het overgangsrecht worden gebracht. De in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen hieromtrent maken de gewenste uitbreiding in hoogte en oppervlakte niet mogelijk. Voor zover de bestaande bebouwing binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is gesitueerd kan uitbreiding plaatsvinden binnen de contouren van de in het bestemmingsplan opgenomen voorschriften. Het verzoek om de bouwhoogte en het bebouwingspercentage aan te passen wordt dan ook niet gehonoreerd.

14. *S.C.T. Juridisch Advies, namens Eijkelboom / Van der Ham, Dammekant 10a incl. hoorzitting*

### **Reactie**

1. De woning van de heer en mevrouw van der Ham wordt wegbestemd en het is tot nu toe niet mogelijk gebleken om de grond die zij bezitten langs de Dammekant-west om te zetten in bedrijfsdoeleinden. In dat geval zouden alle problemen direct zijn opgelost;

2. Het is onduidelijk of de bedrijfsbestemming op Dammekant 19 kan worden omgezet in een woonbestemming.

### **Beantwoording**

1. Op dit moment zijn partijen samen in overleg over verplaatsing en aankoop. De verplaatsing van het transportbedrijf naar het perceel van betrokkenen aan de Dammekant-west behoort niet tot de mogelijkheden. Een transportbedrijf van die omvang valt in de milieucategorie 3.2 en bij nieuwvestiging van een dergelijk bedrijf zal de afstand van het bedrijf tot de bestaande woonbebouwing ten minste 100 meter dienen te bedragen. Het bedrijf, voor zover dit toeziet op het daadwerkelijke transport en de daarbij behorende voertuigen, dient elders, binnen dan wel buiten het bedrijvenpark Rijnhoek, een onderkomen te vinden. Ons college zal zich inspannen om het in de toekomst mogelijk te maken op het betreffende perceel aan de Dammekant-west (naast nr. 8) door de familie Van der Ham een woning te laten realiseren.
2. Voor het betreffende perceel was in het voorontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 WRO) opgenomen naar wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het ontwerpbestemmingsplan verwijderd. Gebleken is dat in ieder geval de Dammekant zoals die thans is aangelegd, dus voor de geplande reconstructie die dit jaar nog plaatsvindt, te veel verkeerslawaai voor nieuwbouw van woningen met zich meebrengt om woningbouw in dit stadium van de planvorming mogelijk te maken. Na de reconstructie zal de situatie opnieuw bekeken worden en dient uit onderzoek te blijken welke maatregelen noodzakelijk zijn om woningbouw ter plaatse wellicht mogelijk te maken.

### **15. W.P. Zwaan, Dammekant 17, incl. hoorzitting**

### **Reactie**

1. Bezwaar tegen het feit dat het deel Dammekant 1 t/m 17A niet is ingevuld op de plankaart. Het gevaar bestaat dat dit deel van de weg een niemandsland wordt, wat leidt tot toenemende irritatie en overlast. In de inspraakreactie 9 voorbeelden van overlast en irritatie;
2. Verzocht wordt de volgende maatregelen te nemen: verbod op inrijden van vrachtwagens; verbod tot het parkeren van vrachtwagens; uitsluiten van onrechtmatig gebruik van het openbaar groen; verkeersbelemmerende maatregelen om ter hoogte van Dammekant 17A inrijden te voorkomen;
3. De schuur, welke in het bestemmingsvlak bedrijfsdoeleinden is opgenomen, is onderdeel van de woning Dammekant 17.

### **Beantwoording**

1. De Dammekant (1 t/m 17A) is wel ingevuld op de plankaart en heeft de bestemming verkeersdoeleinden gekregen. De feitelijke (her)inrichting van de Dammekant wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar is onderdeel van het herinrichtingsplan Dammekant. In een bestemmingsplan worden slechts bestemmingsvlakken (verkeersdoeleinden, woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden, etc.) aangegeven. De genoemde irritatie en overlast zijn gericht op de bestaande situatie en hebben geen relatie met de ontwikkeling van het bedrijvenpark;
2. Genoemde maatregelen horen niet thuis in een bestemmingsplan en mogen daarin ook niet worden geregeld. Deze dienen te worden geregeld in het herinrichtingsplan en in verkeersbesluiten. Vanuit dit kader zal aandacht worden besteed aan genoemde klachten en maatregelen;
3. De plankaart zal hierop worden aangepast. De schuur en bijbehorende grond zullen op de plankaart de bestemming 'woondoeleinden' krijgen.



16. *J.C.M. van Dijk, Dammekant 17a, incl. hoorzitting*

**Reactie**

1. Bezwaar tegen het feit dat het deel Dammekant 1 t/m 17A niet is ingevuld op de plankaart. Het gevaar bestaat dat dit deel van de weg een niemandsland wordt, wat leidt tot toenemende irritatie en overlast. In de inspraakreactie 9 voorbeelden van overlast en irritatie;
2. Verzocht wordt de volgende maatregelen te nemen: verbod op inrijden van vrachtwagens; verbod tot het parkeren van vrachtwagens; uitsluiten van onrechtmatig gebruik van het openbaar groen; verkeersbelemmerende maatregelen om ter hoogte van Dammekant 17A inrijden te voorkomen;
3. De woning Dammekant 17A is niet ingetekend;
4. Gevreesd wordt voor toekomstige overlast van de koekjesfabriek, als deze verhuist naar Rijnhoek;
5. Gevreesd wordt voor parkeeroverlast op de Dammekant van medewerkers en/of bezoekers van Rijnhoek.

**Beantwoording**

1. De Dammekant (1 t/m 17A) is wel ingevuld op de plankaart en heeft de bestemming verkeersdoeleinden gekregen. De feitelijke (her)inrichting van de Dammekant wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar is onderdeel van het herinrichtingsplan Dammekant. In een bestemmingsplan worden slechts bestemmingsvlakken (verkeersdoeleinden, woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden, etc.) aangegeven. De genoemde irritatie en overlast zijn gericht op de bestaande situatie en hebben geen relatie met de ontwikkeling van het bedrijvenpark;
2. Genoemde maatregelen horen niet thuis in een bestemmingsplan en mogen daarin ook niet worden geregeld. Deze dienen te worden geregeld in het herinrichtingsplan en in verkeersbesluiten. Vanuit dit kader zal aandacht worden besteed aan genoemde klachten en maatregelen;
3. De plankaart zal hierop worden aangepast;
4. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.3 Milieuhinder;
5. Conform het bepaalde in het bestemmingsplan dient het bedrijvenpark te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Hiervoor worden per bedrijf parkeernormen gehanteerd. Voor de parkeerbehoefte wordt geen gebruik gemaakt van de Dammekant.

17. *D.P. Zwaan, Dammekant 22, incl. hoorzitting (tevens A.F. Bongers, Dammekant 20, aanwezig)*

**Reactie**

1. Tegen het plan om op Rijnhoek een bedrijventerrein te maken. Dit was 8 jaar geleden nog niet bekend. Hierbij wordt verwezen naar het Streekplan 1995;
2. Tegen het plan om het monument uit 1672 te omringen met moeras en fabrieken;
3. Tegen het plan om het perceel Dammekant 18 een bedrijfsbestemming te geven en de daarbij aangegeven milieuklasse 3.2. Op dit moment worden op het perceel caravans gestald, dit is geen 3.2 categorie;
4. Er is geen behoefte aan nog meer industrieterreinen;
5. Er ontstaat waardevermindering van het onroerend goed;
6. De woningen Dammekant 20 en 22 zijn één monument;
7. Het bedrijf van mevrouw Zwaan en het bedrijf van de heer Bongers zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen;
8. Er bestaat de wens om grond te kopen van de gemeente ten behoeve van het privé houden van paarden.

### **Beantwoording**

1. Aan de bebouwingscontour van het streekplan 1995 was reeds af te leiden dat het gebied op den duur verstedelijkt zou gaan worden. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging;
2. Wij zijn van oordeel dat in het stedenbouwkundig plan van Rijnhoek goed gebruik is gemaakt van de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving en dat het monument goed in het plan is ingepast;
3. In het geldende bestemmingsplan 'Dammekant' heeft het perceel reeds de bestemming bedrijfsdoeleinden. Indien de gemeente niet tot aankoop of onteigening wenst over te gaan dient de geldende bestemming gerespecteerd te worden. De gemeente heeft geen voornemens om het perceel te verwerven. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn op het perceel bedrijven toegestaan in de milieucategorie 1 en 2 (zie artikel 7 lid 1a in samenhang met lid 3 van het bestemmingsplan 'Dammekant'). Het op dit moment daar gevestigde bedrijf heeft geen milieuvergunning (is niet bij de milieudienst bekend). Op de plankaart zal daarom de aanduiding milieucategorie 3.2 worden gewijzigd in milieucategorie 2;
4. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.2 Behoeftte bedrijventerrein;
5. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.6 Planschade (artikel 49 WRO);
6. De aanduiding op de plankaart zal hier op worden aangepast;
7. Het bedrijf gevestigd op Dammekant 22 'Equine Foot Protection' heeft geen milieuvergunning en is niet bij de milieudienst bekend. Er zal nader worden gekeken naar de aard van het bedrijf en of de bedrijfsmatige activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie (bestemming woondoeleinden) of niet (bestemming bedrijfsdoeleinden). Op het perceel Dammekant 20 is een adviesbureau (management, organisatieverandering e.d.) gevestigd. Volgens het voorontwerp bestemmingsplan is een beroep aan huis, ondergeschikt aan de woonfunctie, direct toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van die activiteiten in gebruik mag zijn tot een absoluut maximum van 45 m<sup>2</sup> (artikel 4 lid 1 b in samenhang met artikel 1 lid 7);
8. Van dit verzoek wordt nota genomen. Ons college komt hier separaat nog op terug.

18. *Leo van Rijswijk, Dammekant 73d, incl. hoorzitting*

### **Reactie**

Bezwaar tegen het betreffende plan. Tijdens de informatieavond zijn voor de bewoners van belendende percelen en toekomstige bedrijven veel moeilijke zaken naar voren gekomen, zoals de onbekende grondprijs, de hoogte van de bebouwing (20m), de milieucategorieën, de betrekkelijk kleine percelen en realisering op zijn vroegst in 2008.

### **Beantwoording**

De ontwikkeling van een bedrijventerrein is een complexe aangelegenheid. Dit is op zichzelf nog geen reden om geen bedrijventerreinen meer te ontwikkelen. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging, sub-§ 1.2 Behoeftte bedrijventerrein, sub-§ 1.3 Milieuhinder en sub-§ 1.4 Bouwhoogtes.

19. *Blok & Partners, Spreeuwenlaan 15, Den Haag, namens Ontwikkelingscombinatie Rijnhoek, Noordzijde 99, m.b.t. plangebied Dammekant, incl. hoorzitting*

### **Reactie**

1. Uit oogpunt van voldoende flexibiliteit dient van een minder gedetailleerd plan uitgegaan te worden. Het is belang dat in de toekomst flexibel op ontwikkelingen gereageerd kan worden. Alleen de hoofdstructuur blijft op de langere termijn hetzelfde. Uitsluitend de

- structuurbepalende elementen dienen daarom te worden vastgelegd. De wegen en het groen in het midden gedeelte dienen niet te worden aangegeven;
2. Op grond van de verhoogde ligging van de hoofdontsluiting nabij de rotonde (10 meter hoog) is een aaneengesloten bebouwing gewenst van minimaal 15 meter;
  3. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke overgang aan de noordkant van het plangebied is een fijnkorrelige bebouwingsstructuur gewenst. Meer transparant. Hierbij wordt verwezen naar het eigen plan;
  4. Uit oogpunt van economisch duurzaamheid en het feit dat ruimte schaars is, dient van een verdere verdichting van het bedrijventerrein in het midden gedeelte ( ter plekke van de groene en waterrijke zone) uitgegaan te worden. Voor de waterberging wordt verwezen naar het 'voorliggende agrarisch gebied' waar reeds water (sloten) aanwezig is;
  5. Op grond van de ondersteuning van de ecologische verbindingzone en een goede ruimtelijke overgang naar het landelijke gebied, is situering van een groen- en waterrijke zone aan de noord/noordoostkant van het plangebied meer voor de hand liggend. Dus bij de ecologische zone en aan de randen van het plangebied;
  6. Uit oogpunt van efficiënt grondgebruik dient van een bebouwingspercentage van 65% van het plangebied uitgegaan te worden en van een vrijstellingspercentage tot 75%. Het plangebied ('bedrijven') kent een bebouwingspercentage van ongeveer 50%, terwijl de Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland uitgaat van 65% (verhouding netto bruto uitgeefbaar: netto is uitsluitend bedrijfspercelen en bruto is tevens groen, water en wegen). Het plan kent te veel groen en water. Ook het overgangsgebied is vrij riant;
  7. Het is ongewenst dat het bedrijventerrein in eerste instantie alleen bedoeld is voor het uitplaatsen en uitbreiden van lokale bedrijven. Op grond van de taakstelling voor de directe omgeving (regio) dient de locatie Rijnhoek ook hier in te voorzien;
  8. Niet wordt ingestemd met het verbod op zelfstandige kantoren en detailhandel. Zelfstandige (kleinschalige) kantoren moeten, overeenkomstig het bepaalde in de Nota Planbeoordeling, worden toegestaan. Grootschalige detailhandel dient, overeenkomstig het bepaalde in de Nota Planbeoordeling, eveneens te worden toegestaan;
  9. Uit oogpunt van deficiënt grondgebruik, stapelen van functies, behoefte aan groen ter plekke, zichtlocatie e.d. dient te worden uitgegaan van ca. 75% bebouwing per bouwperceel, maximale bouwhoogte van 12 meter langs Rijksweg 11 en in het midden van het plangebied, maximale bouwhoogte van 9m aan de randen van het plangebied en een bebouwingspercentage van ca. 75% binnen de zones "kantoren en showrooms";
  10. Uit oogpunt van zaken doen, ontmoeten, vergaderen, overnachten e.d. dient een bestemming "Horeca/Hotel" in onderhavig plan te worden opgenomen en niet d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid;
  11. Nader dient ingegaan te worden op de financieel economische haalbaarheid van onderhavig plan;
  12. De groenzone tussen de bedrijfsgebouwen is vrij breed;
  13. Het bebouwingspercentage van 30% in de 'zone kantoren / showrooms' is te laag.

### **Beantwoording**

1. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft naar ons oordeel een juist evenwicht tussen globaliteit en gedetailleerdheid. Het plan is voldoende globaal om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen, maar heeft ook de juiste mate van gedetailleerdheid ten behoeve van de rechtszekerheid en om te kunnen sturen in de ruimtelijke kwaliteit. Een nog globaler plan verdient niet onze voorkeur vanuit het oogpunt van rechtszekerheid (denk hier bijvoorbeeld alleen al aan milieuzonering en bouwhoogte) en vanuit de gewenste stedenbouwkundige vormgeving van het plangebied. Zie tevens voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging;
2. De minimale bouwhoogte in het gebied van 'de Entree' zal worden aangepast tot 15 meter. Ook zal het plan toezien op de mogelijkheid om ter plaatse een 'strip met torens' te realiseren. Zie ook het gestelde onder nummer 9;

3. Het betoog dat een fijnkorrelige bebouwingsstructuur aan de noordkant van het plangebied meer gewenst is (ten behoeve van verdichting van het middengebied) delen wij niet. Het stedenbouwkundig plan van het voorontwerp heeft een kwalitatief sterkere ruimtelijke uitstraling en een betere landschappelijke inpassing dan het voorstel van de ontwikkelingscombinatie. Tussen 'de Strip' en het agrarisch dorpsrandgebied is 'het Watercluster' gesitueerd. Dit 'Watercluster' wordt gemarkeerd door natuurlijke oevers met flauwe taluds, waarop natuurlijke begroeiing wordt afgewisseld met struweelgroen. In deze zone is lichte bedrijvigheid in een groene setting als overgang naar het dorpsrandgebied voorzien. Het 'Watercluster' vormt als het ware het villawijkje van het bedrijvenpark en is bedoeld voor bedrijven die hun innovatieve karakter en/of maatschappelijk bewustzijn in de bebouwing tot uitdrukking wensen te brengen. Het plan van de ontwikkelingscombinatie kent naar ons oordeel te veel verhard oppervlak ten opzichte van het waterbergende vermogen en van enige (functionele en kwalitatieve) groenstructuur is geen sprake. Het plan van de ontwikkelingscombinatie is niet besproken met het waterschap. De waterberging dient binnen het plangebied (streekplancontour) te worden gerealiseerd en het verdient niet de voorkeur dit te concentreren in een hoek van het plangebied. Voor een goede waterhuishouding dient het waterbergende vermogen meer verspreid (gelijkmatiger) in het plangebied te worden opgenomen. Over het voorontwerp heeft tussen de gemeente en het waterschap wel overleg plaatsgevonden (watertoets). Zie tevens voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging;
4. Door het wijzigingen van de huidige situatie (weilanden met veel watergangen) in een bebouwd gebied zal de hele waterstructuur ingrijpend veranderen. Door het aanbrengen van verharding (wegen, daken) zal het regenwater versneld afstromen vergeleken bij de oorspronkelijke (onverharde) situatie, waarbij het regenwater via de weilanden (langzaam) afstroomt naar de sloten. Er dient bergingsoppervlak gecreëerd te worden, gebaseerd op het credo van de nieuwe watertoets (landelijk voorschrift): vasthouden, bergen en afvoeren. Deze bergingsoppervlakte dient in beginsel binnen het eigen projectgebied te worden gevonden. Voor bedrijvenpark Rijnhoek is bepaald welk oppervlak van het projectgebied gereserveerd moet worden voor open water. Op 4 juni 2004 jl. is in het finale overleg tussen de gemeente en de waterbeheerders overeengekomen dat voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek 14% van het gebied dat voor het bedrijvenpark wordt ingericht, zal moeten bestaan uit oppervlaktewater. Een percentage waterberging van 11% zal binnen het plangebied Rijnhoek worden gerealiseerd. Dit wordt ook in artikel 15 van de voorschriften vastgelegd. Daarnaast is afgesproken dat de eco-zone tussen de spoorlijn en de nieuwe N11, gelegen direct naast het plangebied, gebruikt zal worden om de benodigde extra 3% oppervlaktewater te realiseren. Er is een keuze gemaakt om de benodigde waterberging in het middengebied te situeren. Door deze ligging van het water en het groen komen, gezien de omgeving (ligging bestaande bebouwing), de ruimtelijke uitstraling en landschappelijke kwaliteiten van het plan goed naar voren. Aan het thema van dit bedrijvenpark wordt hierdoor recht gedaan. Zie tevens voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging.
5. Dit standpunt delen wij niet. Zie voor de behandeling van deze reactie het gestelde bij de nummers 3 en 4 en sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging;
6. De gemeente deelt dit standpunt en daarom is de versie van het ontwerp bestemmingsplan zodanig aangepast dat het percentage uitgeefbaar oppervlak is gestegen tot 70%. Het plan kent redelijk veel groen en water, dat is terecht. Het water bedraagt 11% en dat is noodzakelijk om het oppervlaktewater te kunnen compenseren en in geval van nood het regenwater te bergen. De hoeveelheid groen zal in de versie van het ontwerp bestemmingsplan nog enigszins worden teruggebracht om de rentabiliteit van het plan te vergroten. De overgangszone kan in de ogen van de gemeente mede benut worden voor het herstel en/of versterken en van de lintbebouwing langs de polderzijde van de Dammekant. Hierdoor ontstaat een overgang van landelijke

gelegen woningen in het groen naar de groene rand van het bedrijvenpark dat zijn afronding vindt in de stedelijke vormgeving van de bebouwing langs de N11.

7. Het bedrijvenpark Rijnhoek is niet uitsluitend bedoeld voor lokale bedrijven. De doelstelling voor Rijnhoek is het voorzien in de behoefte aan bedrijfsterreinen, zowel subregionaal (primaair) als lokaal (secundair). Wel is sprake van een voorkeursbeleid (voorrangsbeleid). De wens om in eerste instantie te voorzien in een mogelijkheid tot het verplaatsen van (overlast veroorzakende) bedrijven uit de woonkern doet niet af aan de functie van subregionale kern en levert ons inziens geen strijdigheid op met het streekplan. De doelstelling van Rijnhoek is afgestemd met de regio en de provincie en wordt door zowel de regio als de provincie gedragen. In het kader van de transformatievisie Oude Rijnzone (samenwerkingsverband bestuursconvenant Oude Rijnzone) zal de behoefte naar wonen en bedrijfsterreinen (regionale taakstelling) nader worden opgepakt. Vanzelfsprekend zullen ook lokale bedrijven (verplaatsters) wel de standaard grondprijs dienen te betalen. Indien dit niet mogelijk is, zullen zij niet voor vestiging op Rijnhoek in aanmerking komen. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging.
8. Zelfstandige (kleinschalige) kantoren zullen, overeenkomstig het bepaalde in de Nota Planbeoordeling, onder voorwaarden worden toegestaan. Detailhandel is op Rijnhoek, conform het bepaalde in artikel 3, lid 2 van de planvoorschriften niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen van deze bepaling vrijstelling verlenen voor het toestaan van perifere detailhandelsbedrijven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14, lid 2, sub c. Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt als het bedrijven betreft die benoemd zijn in het door de gemeente opgesteld voorrangsbeleid, op het bouwperceel voldoende parkeerruimte aanwezig is, een verantwoorde stedenbouwkundige en architectonische inpassing en stedenbouwkundige (beeld en milieu) kwaliteit gewaarborgd wordt en een binnenstedelijk probleem opgelost kan worden;
9. De maximale bouwhoogte van bouwzone 4 langs de N11 zal worden verhoogd tot 12 meter. Bovendien mag deze kantoor- of showroombebouwing, de 'voorbouw', boven bouwzone 1, de 'achterbouw' met een maximale hoogte van 12 meter, worden doorgebouwd. Naar ons oordeel zal deze bouwhoogte zowel de representativiteit van deze zone, als de functionaliteit en de rentabiliteit ten goede komen. Deze bouwhoogte zal geen onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden met zich meebrengen. De bouwhoogte aan de randen tegenover de bestaande woonbebouwing zal niet worden aangepast en blijft derhalve 8 meter. De belangen van de omwonenden wegen in dit geval voor ons college het zwaarst. Zie voor het bebouwingspercentage het gestelde onder nummer 6;
10. In het gebied van 'de Entree' zal een horecafunctie onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. Volgens het door de gemeenteraad vastgestelde vestigingsbeleid past een horecagelegenheid ten behoeve van het bedrijvenpark, zoals een lunchroom of een restaurant (niet zijnde een discotheek of aanverwante horeca), op Rijnhoek.
11. Het bestemmingsplan Rijnhoek is economisch haalbaar.
12. De bedoelde zone is bedoeld als waterberging en maakt deel uit van de noodzakelijke 11% oppervlaktewater die in het plan aanwezig dient te zijn.
13. Bouwzone 4 betreft de representatie zone van de bedrijven. De hoofdfuncties van deze zone bestaan uit het oprichten van kwalitatief hoogwaardige bebouwing, het inrichten als parkeerterrein, het aanbrengen van interne verkeersruimte en het aanbrengen van groeninrichting met een minimale oppervlakte van 15% van bouwzone 4 en de voorzone samen. Dit is ook de wijze waarop e.e.a. in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen. Overwogen is om vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit, de groeninrichting en de benodigde parkeervoorziening een hoger bebouwingspercentage dan 50% niet zonder meer toe te staan.

#### **Paragraaf 4 Vlietkade**

20. *J. C.M. van Dijk, Vlietkade 29, incl. hoorzitting*

##### **Reactie**

1. De afstand van 20 meter tussen de tuin en de bedrijfspanden is te klein. Straks wordt tegen een blinde muur aangekeken;
2. Verzocht wordt om inspraak in de inrichting van het groene gebied tussen de tuin en de bedrijfspanden.

##### **Beantwoording**

1. Het bouwvlak voor bedrijven is op een afstand gelegen van 38 meter tot de (achter)gevel van de woning. Deze afstand wordt voldoende geacht. Gelet op het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan kan worden geoordeeld, dat door de beoogde en te realiseren kwaliteit van het bedrijvenpark een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden, welke in het geding zouden kunnen komen door de op te richten bebouwing, zal worden voorkomen. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.4 Straatbeeld;
2. Voor het 'groengebied' zal een inrichtingsplan worden opgesteld. De bewoners van de Vlietkade zullen bij de opstelling van dit inrichtingsplan worden betrokken.

21. *H. de Geus, Vlietkade 33 incl. hoorzitting*

##### **Reactie**

1. De industriepanden die op circa 20 meter vanaf de achterkant van de tuin gebouwd worden en 8 meter hoog zijn, staan te dichtbij;
2. Het uitzicht op de uitgestrekte weilanden wordt weggenomen en er ontstaat vermindering van de privacy;
3. De komst van het bedrijventerrein zal waardevermindering van de woning tot gevolg hebben, nu het uitzicht als meerwaarde verdwijnt;
4. Gevraagd wordt om rekening te houden met het feit dat de huizen niet zijn onderheid.

##### **Beantwoording**

1. De afstand van het bouwvlak voor bedrijven is op een afstand gelegen van 38 meter tot de (achter)gevel van de woning. Deze afstand wordt voldoende geacht. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.4 Bouwhoogtes;
2. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.1 Maatschappelijke belangenafweging. Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat op dit moment pal naast een (druk bereden) viaduct wordt gewoond, dat binnenkort zal verdwijnen;
3. Zie voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.6 Planschade (artikel 49 WRO);
4. Hiermee zal rekening worden gehouden. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.5 Heiwerkzaamheden.

22. *Ten Brink, Vlietkade 35, incl. hoorzitting*

##### **Reactie**

1. Er zijn zorgen over de sloop van de pijlers van het viaduct N11 en de eventuele schade die daaruit kunnen ontstaan;
2. Na de sloop van de viaduct bestaat de wens om een stuk grond, het "driehoekje", van de gemeente te kopen en dit bij de tuin te voegen;
3. Gevraagd wordt hoe de groen/water zone achter zijn woning er uit komt te zien;
4. Het bedrijventerrein levert pal achter het huis te hoge gebouwen op. Deze zijn te dicht op de tuin en het perceel gesitueerd.

### **Beantwoording**

1. Als eerste dient te worden opgemerkt dat de sloop van het viaduct, inclusief pijlers, los staat van het bestemmingsplan Rijnhoek. Het consortium N11 is verantwoordelijk voor de sloop en aansprakelijk voor eventuele schade. Zie tevens sub-§ 1.5 Heiwerkzaamheden;
2. Deze wens wordt serieus in overweging genomen. De gemeente zal hier later bilateraal op terug komen;
3. De exacte invulling is nog niet bekend. Hiervoor zal een inrichtingsplan worden opgesteld. De bewoners van de Vlietkade zullen bij de opstelling van dit inrichtingsplan worden betrokken;
4. Het bouwvlak voor bedrijven is op een afstand van 38 meter tot de (achter)gevel van de woning gelegen. Deze afstand wordt voldoende geacht. Zie verder voor de behandeling van deze reactie sub-§ 1.4 Bouwhoogtes.

## **Hoofdstuk 2 Inspraakreacties art. 10 Bro overlegpartners**

### 1. *Provinciale Planologische Commissie*

#### **Reactie**

- a. Voor wat betreft de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is het gemeentelijk beleid niet in lijn met het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 (onder 5.2.10), waarin de locatie Rijnhoek specifiek is aangewezen voor subregionale bedrijvigheid (t.w. de buurgemeenten Reeuwijk, Boskoop en Nieuwkoop).
- b. De ingevolge artikel 3, lid 6 sub c juncto artikel 14, lid 2 via vrijstelling mogelijk gemaakte zelfstandige kantoren en het ingevolge artikel 3, lid 1 sub d bij recht toegestane opleidings- c.q. congrescentrum zijn wegens strijd met het provinciaal beleid (Nota Planbeoordeling, 2.3) niet aanvaardbaar (geen ligging bij belangrijke openbaar vervoerslocatie en niet in overeenstemming met taakstelling ingevolge provinciaal beleid).
- c. Met als uitgangspunt de provinciale eis in de Nota Planbeoordeling, 5.3 voor open water (minimaal 10% open water in nieuw stedelijk gebied) dient alsnog het tussen gemeente en waterbeheerders overeengekomen percentage open water gemotiveerd in het plan te worden vermeld en tevens in het juridisch bindende plandeel te worden gewaarborgd.
- d. Met betrekking tot het inundatierisico en mogelijke wateroverlast dient, op basis van informatie van de waterbeheerder, alsnog een afweging voor deze aspecten en de daartegen te treffen maatregelen plaats te vinden, e.e.a. conform de Nota Planbeoordeling, 5.2, richtlijn 2.
- e. Onder meer in navolging van de artikel 10 BRO-opmerkingen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en met kennisneming van de brief van uw college van 11-3-2004 nr. 1298.04 dient in het plan – na overleg en overeenstemming met de waterbeheerders – alsnog in te worden gegaan op flexibel peilbeheer.
- f. Voor een aantal locaties langs de Dammekant/Rijksweg 11 met een bestemming voor bedrijven in maximaal hindercategorie 3.2 is een wijzigingsbevoegdheid (aanduiding I) naar woningen opgenomen. Bedrijven in hindercategorie 3 vergen een milieuafstand tot woningen van ca. 100 meter, aan welke eis niet wordt voldaan. Hetzelfde geldt voor de wijzigingsbevoegdheid (aanduiding II) in de oksel van de N11/ Burg. Crolesbrug; daar zouden de woningen ook binnen de 100 meter afstandsmaat komen te liggen van naast- en westelijk gelegen bedrijven in categorie B 3.2. Daarom kan niet worden ingestemd met alle wijzigingsbevoegdheden I en II naar woningen.
- g. In de begripsbepalingen dient het geluidzoneringsplichtig bedrijf expliciter te worden gedefinieerd. Voorts dient de vestiging van bedrijven ex artikel 41 Wgh en artikel 2.4 IVB te worden uitgesloten.
- h. Met betrekking tot nieuwe woningen (als bedoeld in voornoemde wijzigingsbevoegdheden I en II) langs de Dammekant dient aan de hand van akoestisch onderzoek te worden aangetoond of de grenswaarde voor verkeerslawaai van 50 dB(A) op de gevels van die woningen zal worden overschreden. In geval van overschrijding dient voor plangoedkeuring een aanvraag hogere grenswaarden door GS te zijn verleend.
- i. Niet is, blijkens luchtconcentratieonderzoek, aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe woningen en een hotel (zie wijzigingsbevoegdheid) de grenswaarde voor stikstofdioxide op de gevel als gevolg van omliggende wegen niet wordt overschreden.
- j. Met betrekking tot de externe veiligheid zijn een aantal opmerkingen te maken:
  - in de toelichting, blz 45, is ten onrechte sprake van de *oriënterende* waarde voor plaatsgebonden risico, het betreft een "*grenswaarde*";
  - alsnog ware expliciet te vermelden of ook na realisering van het bedrijventerrein geen sprake is van overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico voor het spoor;



- de invloed/gevolgen binnen het plangebied van de (buiten het plangebied gelegen) gashoofdtransportleiding dienen alsnog in het juridisch bindende plandeel te worden aangegeven en in de plantoelichting te worden omschreven.
  - mutatis mutandis geldt dit ook voor de binnen het plangebied gelegen hoogspanningskabels;
  - tevens dienen nog het plaatsgebonden- en het groepsrisico vanwege de Oude Rijn te worden vermeld.
- k. De bestaande varkenshouderij op het perceel Dammekant 8 is wegbestemd en een woonfunctie (nieuw) is mogelijk gemaakt, op het perceel bij recht en overigens binnen een straal van 300 meter vanuit het bedrijf middels een wijzigingsbevoegdheid. Er is niet gebleken van een overeenstemming over bedrijfsbeëindiging aldaar. Uit het plan blijkt geen financiële waarborg voor beëindiging van de agrarische activiteit, zodat in dit verband een waarborg voor de uitvoerbaarheid van de woonfunctie ontbreekt.
- l. Anders dan de plantoelichting suggereert is blijkens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland in het plangebied zeer wel sprake van een zeer hoge danwel redelijke tot hoge kans op archeologische sporen. In zowel de plantoelichting als de voorschriften dienen derhalve nog een aantal nader genoemde zaken te worden opgenomen.
- m. Ter behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen dienen alsnog voor op de plankaart aangeduide monumenten (met name Dammekant 2) beschermende voorschriften te worden opgenomen.
- n. Mede met het oog op ruimtelijke kwaliteit ware alsnog in de plantoelichting aandacht te besteden aan en te vermelden hoe de zo noodzakelijke landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein binnen de noordgrens van het plan in de "GW"-bestemming vorm zal krijgen (daarbij ook de financiering ten laste van het plan vermelden).
- o. Bij het omschreven vigerend waterbeleid van het Rijk alsnog het uitgangspunt opnemen dat afwenteling (qua kosten en verantwoordelijkheden) naar aangrenzend gebied moet worden voorkomen. Tevens is de beperking tot slechts *tijdelijke* waterberging (2<sup>e</sup> punt) onjuist omdat er diverse vormen van berging denkbaar zijn (piek-, seizoens-, calamiteitenberging enz.); afhankelijk van de situatie is een bepaalde vorm van berging noodzakelijk.
- p. Omtrent de opgenomen duurzaamheid(saspecten) verdient het aanbeveling om concreet aan te geven welke duurzaamheidsnormen gehanteerd worden m.b.t. (meervoudig) ruimtegebruik, energiegebruik, duurzaam bouwen en bereikbaarheid (ook voor langzaam verkeer).
- q. Op grond van de resultaten van het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek is de verwachting dat het ministerie LNV de ingediende ontheffingsaanvraag ex artikel 75 Flora- en Faunawet zal honoreren, m.a.w. vanuit flora/fauna-oogpunt de beoogde planontwikkeling uitvoerbaar zal zijn. Het resultaat dient nog in de plantoelichting vermeld te worden.
- r. Voorts dient bij de planontwikkeling rekening te worden gehouden met de opmerkingen van de VROM-inspectie, ministerie LNV, Rijkswaterstaat, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de R.O.B. en de twee waterschappen.

### Beantwoording

- a. Nu in het streekplan Zuid-Holland Oost 2003 Rijnhoek specifiek is aangewezen voor subregionale bedrijvigheid, zal de gemeente de plandoelstelling dienovereenkomstig wijzigen, dus primair subregionale en secundair lokale bedrijven. Vanzelfsprekend zullen ook de toelichting en de planvoorschriften worden aangepast.
- b. In artikel 3, lid 2. sub b zijn zelfstandige kantoren aangemerkt als een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken. De in artikel 14 opgenomen vrijstellingsbevoegdheid ziet toe op een mogelijkheid toch zelfstandige kantoren te kunnen opnemen, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, onzerzijds wijzen wij erop dat binnen een loopafstand van 500m1 een NS-station (Bodegraven) aanwezig is. Inmiddels is ons gebleken dat het compleet weren van zelfstandige kantoren op een bedrijventerrein niet, dan wel nauwelijks mogelijk is en dat de in artikel 3, lid 1 opgenomen doeleinden omschrijving

dient te worden aangepast. Immers, uw Nota Planbeoordeling geeft in paragraaf 2.3, richtlijn 7 aan dat de vestiging van kleinschalige lokaal georiënteerde kantoren met een omvang van maximaal 500 tot 750 m<sup>2</sup> per vestiging zonder meer is toegestaan. Gelet hierop zal ook de bepaling in artikel 3, lid 2 sub b dienen te worden aangepast, zodat slechts kantoren met een maximum omvang van meer dan 750m<sup>2</sup> als strijdig met de doeleindenomschrijving worden aangemerkt. Wellicht ten overvloede willen wij opmerken dat, gelet op de doelstelling van het bestemmingsplan, de vestiging van grotere kantoren ook niet in de lijn der verwachtingen ligt. Voor wat betreft de in artikel 14, lid 2 opgenomen vrijstellingsbevoegdheid zal een aanpassing plaatsvinden van dit voorschrift en de daaraan gekoppelde voorwaarden. Zoals gezegd zal de vestiging van kleinschalige kantoren met een omvang van maximaal 750m<sup>2</sup> in artikel 3 mogelijk worden gemaakt en zal een grotere oppervlakte middels vrijstelling, gekoppeld aan een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, in artikel 14, lid 2 sub b worden opgenomen. Aan de reeds in het voorschrift opgenomen voorwaarden met betrekking tot onder meer beeldkwaliteit en parkeren, zal de voorwaarde worden toegevoegd dat er alvorens vrijstelling kan worden verleend een verklaring van Gedeputeerde Staten dient te zijn ontvangen dat zij geen bezwaar hebben tegen de vestiging van een zelfstandig kantoor met een grotere omvang ter plaatse. De gemaakte opmerking over het bij recht toegestane opleidings- c.q. congrescentrum onderschrijven wij en zullen wij dan ook van de plankaart verwijderen.

- c. Op 4 juni 2004 jl. is in het finale overleg tussen de gemeente en de waterbeheerders overeengekomen dat voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek 14% van het gebied dat voor het bedrijvenpark wordt ingericht, zal bestaan uit oppervlaktewater. Een percentage waterberging van 11% zal binnen het plangebied Rijnhoek worden gerealiseerd. Dit wordt ook in artikel 15 van de voorschriften vastgelegd. Daarnaast is afgesproken dat de eco-zone tussen de spoorlijn en de nieuwe N11, gelegen direct naast het plangebied, gebruikt zal worden om de benodigde extra 3% oppervlaktewater te realiseren. Hiertoe is overeenstemming bereikt met de beheerder, het Zuid-Hollands Landschap, en de eigenaar, Rijkswaterstaat, directie Haaglanden.
- d. Door het wijzigen van de huidige situatie (weilanden met veel watergangen) in een bebouwd gebied zal de hele waterstructuur ingrijpend veranderen. Door het aanbrengen van verharding (wegen, daken) zal het regenwater versneld afstromen vergeleken bij de oorspronkelijke (onverharde) situatie, waarbij het regenwater via de weilanden (langzaam) afstroomt naar de sloten. Er dient bergingsoppervlak gecreëerd te worden, gebaseerd op het credo van de nieuwe watertoets (landelijk voorschrift): vasthouden, bergen en afvoeren. Deze bergingsoppervlakte dient in beginsel binnen het eigen projectgebied te worden gevonden. Voor bedrijvenpark Rijnhoek diende te worden bepaald welk oppervlak van het projectgebied gereserveerd moet worden voor open water. Hiertoe is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Wilck & Wiericke en zijn de eisen ten aanzien van de waterberging bepaald. DHV Ruimte en Mobiliteit BV heeft de peilstijgingen in relatie tot het percentage open water in het plan berekend. De volgende keuzen zijn vastgelegd en toegelicht in de Watertoets Bedrijvenpark Rijnhoek<sup>1</sup>:

- Toepassing verbeterd gescheiden rioolstelsel;
- Overschrijdingskans T=100+ jaar voor peilstijging 0,50 m: < 10 % open water;
- Overschrijdingskans T=25 jaar voor peilstijging 0,20 m: 14 % open water;

Dit geeft een maatgevend benodigd percentage open water van 14 % (3,13 ha).

Maatgevend is de hoogte van de overstortdrempels. Bij 14 % open water bedraagt de peilstijging bij T = 100+ jaar ca. 0,30 m. Het achterliggend agrarische gebied heeft een drooglegging van gemiddeld 0,58 m. De peilstijging binnen Rijnhoek mag deze waarde niet overschrijden. Binnen Rijnhoek is 11% (2,46 ha) open water aanwezig. Omdat in de aansluitende ecologische zone voldoende capaciteit wordt verondersteld aanwezig te zijn

---

<sup>1</sup> Watertoets d.d. 08-06-2004

- om de overige 3% (0,67 ha) op te vangen is dit voor het Waterschap acceptabel. Dit dient dan wel een rechtstreekse verbinding zonder stuwen te zijn.
- e. Het peil van het water in de strook langs de Dammekant zal kunstmatig op het bestaande, hoge peil worden gehouden. In overleg met het waterschap Wilck en Wiericke is besloten dat hiertoe stuwen zullen worden geplaatst. Dit zal voorkomen dat aan de bestaande woningen en monumenten schade zal kunnen ontstaan als gevolg van het nieuwe (en lagere) peil van Rijnhoek.
  - f. De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen Wijzigingsbevoegdheid I, welke betrekking heeft op de wijziging van 'bedrijfsdoeleinden' naar 'woondoeleinden' binnen de bestaande lintbebouwing, is niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de Dammekant zoals die thans is aangelegd, dus voor de geplande reconstructie die dit jaar nog plaatsvindt, te veel verkeerslawaaï voor nieuwbouw van woningen met zich meebrengt. De visie op het gebied is echter ongewijzigd. Het gebied wordt gekenmerkt als woongebied. Vanuit een goede leefomgeving is het wenselijk dat de tussen de woonbebouwing aan de Dammekant bestaande bedrijfspercelen worden getransformeerd tot woongebied. Het gaat hier om het leveren van maatwerk in het plangebied. Het streekplan legt primair de verantwoordelijkheid bij de gemeente om binnen haar bebouwingscontouren (en het stedelijk gebied) een eigen invulling te geven aan de mate van verstedelijking en de mate van toewijzing van functies. Onze beleidsvisie is derhalve in overeenstemming met genoemd streekplan. Na de reconstructie van de Dammekant zullen op basis van de nieuwe verkeerstechnische gegevens opnieuw de mogelijkheden voor woningbouw worden onderzocht. De daarmee samenhangende procedure(s) kennen hun eigen rechtsbeschermingsprocedures om de belangen van derden te waarborgen. Wijzigingsbevoegdheid II, welke toeziet op de mogelijkheid van vestiging van een jachthaven, een hotel, horecagelegenheid en een appartementencomplex binnen het plangebied, is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen. De visie op het gebied is echter ongewijzigd. In het voorkomende geval van een geschikt particulier initiatief, zal echter medewerking worden verleend aan de plannen middels toepassing van de zelfstandige projectprocedure of een partiële herziening van het bestemmingsplan.
  - g. De omschrijving van de begripsbepaling is op de volgende manier aangepast: 'Bedrijven zoals bedoeld in ex artikel 41 van de Wet Geluidhinder die vallen onder artikel 2.4. van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Milieubeheer'.
  - h. Teneinde uitvoering te kunnen geven aan de Wijzigingsbevoegdheid dienen de normen met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevel veroorzaakt door het wegverkeer op de Dammekant in acht te worden genomen. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat deze normen momenteel niet gehaald kunnen worden. Het gebied is gelegen buiten de bebouwde kom, zodat Gedeputeerde Staten slechts om een ontheffing hogere grenswaarden kan worden verzocht als de geluidswaarden de maximaal toegestane 60 dB(A) niet overschrijden. Thans is uit de resultaten van het gebruikte rekenmodel gebleken dat ook deze waarde niet wordt gehaald. Met in achtname van het bovenstaande is het college dan ook van mening dat de wijzigingsbevoegdheid I thans niet kan worden gehandhaafd wegens overschrijding van de geluidsnorm.
  - i. De luchtkwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in het Besluit luchtkwaliteit. Deze normen zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van grenswaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, koolmonoxide, zwevende deeltjes (fijn stof PM<sub>10</sub>), benzeen en benzo-a-pyreen (bap). De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Het Besluit geeft geen specifieke beschrijving van functies of bestemmingen waar aan de normen moet worden voldaan. Het gaat om plaatsen waar zich mensen bevinden die blootgesteld worden aan luchtverontreiniging. Deze plaatsen zijn in de buitenlucht, binnen de bebouwde kom en niet op de werkplek. Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Utrecht-Leiden, de Dammekant, de Vlietkade en de Vliet. In de Handreiking

Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening (module verkeer) van de provincie Zuid-Holland wordt aangegeven hoe kan worden omgegaan met de luchtkwaliteit in het plangebied. Berekeningen dienen alleen te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een gevoelige functie langs de weg met een verkeersintensiteit van 6.000 mvt/etmaal of meer. Voor de geprojecteerde woningen zijn door de provincie Zuid Holland berekeningen uitgevoerd met het CAR-programma. Voor de RW 11 is gebruik gemaakt van de referentieramingen zoals die door de provincie Zuid-Holland aan de gemeente beschikbaar zijn gesteld. Uit het onderzoek volgt dat er voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) geen normoverschrijding van de grenswaarde van 40 g/m<sup>3</sup> plaatsvindt en er daarom geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn voor de realisatie van nieuwe woningen binnen dit bestemmingsplangebied.

- j. Het bureau SAVE (onderdeel van Oranjewoud) heeft van de gemeente Bodegraven opdracht gekregen onderzoek te doen naar de externe veiligheid in relatie tot de vier transportmodaliteiten: weg, water, rail en pijpleidingen.

De transportstromen langs en door het bedrijventerrein betreffen:

- watertransport over de Oude Rijn (oostgrens plangebied);
- spoortransport (Leiden-Woerden), (westgrens plangebied);
- buisleiding aardgas (nabij westgrens, buiten het plangebied);
- wegtransport over de N11 (nabij westgrens, buiten het plangebied).

In de Richtlijn voor kwantitatieve risicoanalyse (CPR 18, 2000) is aangegeven op welke wijze de externe veiligheidsrisico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen moeten worden berekend. Voor transport verwijst CPR 18 naar de toepassing van de IPORBM. Deze methode wordt gebruikt voor het weg-, water- en spoortransport. De methode wordt ook toegepast voor de berekening van het groepsrisico bij het buisleidingtransport. Voor de bepaling van het plaatsgebonden risicotransport bij aardgastransportleidingen geldt er in Nederland een zonering (aardgascirculaire, VROM 1984). Deze zonering wordt toegepast en het groepsrisico wordt berekend als hierboven aangegeven.

In tabel zijn de onderzoeksresultaten per transportmodaliteit samengevat voor de twee relevante variabelen, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Modaliteit	Afstand tot het plaatsgebonden risico van 10 <sup>-6</sup> /Jr <sup>-1</sup>	Groepsrisico lager dan oriënterende waarde
watertransport	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>
wegtransport	0 m	ja
spoortransport	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>
buistransport	35 m	ja

Het onderzoek heeft laten zien, dat de externe veiligheidsrisico's geen belemmering opleveren voor de voorgenomen invulling van het bedrijventerrein Rijnhoek.

- k. De bestaande varkenshouderij op het perceel Dammekant 8 en de daarbij behorende stankcirkel dient zowel in het kader van de realisering van de bedrijfsbestemming op Rijnhoek, als in verband met de ontwikkeling van nieuwe woningen binnen het plangebied, te worden beëindigd. Er is immers sprake van een stankcirkel van 300 meter rondom de varkenshouderij. Zoals u in een eerder schrijven is medegedeeld was de gemeente Bodegraven voornemens om de gewenste bedrijfsbeëindiging te bewerkstelligen middels het aankopen van de gronden van de varkenshouderij. Echter, in het overleg dat de gemeente Bodegraven voert met een aantal grondeigenaren op Rijnhoek, om te komen tot een gezamenlijke grondexploitatie, is gebleken dat zij reeds 1,22 ha van de betreffende gronden hebben aangekocht. Ten behoeve van deze aankoop van gronden is in een privaatrechtelijke overeenkomst opgenomen dat de koper voornemens is de grond te gebruiken als bouwgrond voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden. De feitelijke levering van de gronden zal plaatsvinden door het

ondertekenen van de notariële akte van levering op het moment dat de bestemming van de betreffende gronden onherroepelijk is gewijzigd in bouwgrond voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden, dus na het onherroepelijk worden van uw goedkeuringsbesluit. Gelet op het vorenstaande is de bedrijfsbeëindiging middels de genoemde privaatrechtelijke overeenkomst voldoende verzekerd. De eigenaar van de varkenshouderij kan immers geacht worden op de hoogte te zijn geweest van het feit dat de verkoop van zijn gronden ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijvigheid ter plaatse bedrijfsbeëindiging met zich meebrengt. De stankcirkel zou immers anders elke ontwikkeling ter plaatse onmogelijk maken en de gronden zijn juist met het oog op de ontwikkeling van bedrijvigheid aangekocht. Daareenboven is in de koopovereenkomst vastgelegd dat de huidige eigenaar, noch diens rechtsopvolgers, geen directe of indirecte handelingen mag verrichten waardoor de ontwikkeling van de gronden tot de bestemming niet-agrarische bedrijfsdoeleinden wordt verhinderd of vertraagd.

- I. Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland ligt een groot deel van het plangebied in een gebied met een zeer grote kans op archeologische sporen. Volgens de indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW; ROB, 2001) geldt voor het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische resten. Direct ten noorden van het plangebied zijn een aantal Romeinse tegels aangetroffen. Ten zuiden van het plangebied, in de bebouwde kom van Bodegraven, zijn verscheidene vondsten gedaan uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen. Deze vondsten houden vermoedelijk verband met de aanwezigheid van een wachtpost of kleine legerplaats in het centrum van Bodegraven en mogelijke burgernederzettingen die vaak in de directe omgeving van militaire nederzettingen ontstonden. Het plangebied bevindt zich op de stroomgordel van de Oude Rijn. Vanaf ongeveer 47 na Chr. vormde de loop van de (Oude) Rijn de noordelijke grens (limes) van het Romeinse Rijk. Het is daarom mogelijk dat het tracé van de limes-weg ook door het plangebied loopt. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een karterend en waarderend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gerapporteerd in RAAP-rapport 1018, een inventariserend archeologisch onderzoek (verkenning en kartering) en onderzoek Romeinse weg, maart 2004. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen en de resten van de Romeinse weg ontbreken. Waarschijnlijk zijn eventuele archeologische resten grotendeels vergraven door affichelingswerkzaamheden in het verleden. Een uitzondering vormt het perceel Dammekant 16. Dit perceel is niet afgeticheld. Hier zal nog onderzoek moeten plaatsvinden. Gelet op het ontbreken van archeologische vindplaatsen en het feit dat een groot deel van het plangebied in de loop van de tijd is afgegraven is voor een groot deel van het plangebied geen (sub)bestemming 'gebied met archeologische waarden' opgenomen. Deze bestemming is wel opgenomen voor dat deel van het plangebied waar de reeds bebouwde percelen liggen en waar reeds in de 17<sup>e</sup> eeuw boerderijen hebben gestaan. Ook ten aanzien van het perceel Dammekant 16 is een (sub)bestemming 'gebied met archeologische waarden' opgenomen. Tevens is voor deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De kosten van de benodigde onderzoeken die moeten worden uitgevoerd in het deel van het plangebied met de (sub)bestemming 'gebied met archeologische waarden' komen ten laste van de verstoorder.
- m. Ten behoeve van de monumenten, gelegen aan de Dammekant, wordt het volgende beschermende voorschrift opgenomen:  
Ter bescherming en behoud van de bebouwing op de percelen plaatselijk bekend als Dammekant 2 en Dammekant 22 dient het aanwezige polderpeil van 1 tot 2,14m – NAP niet gewijzigd te worden.
- n. Teneinde een landschappelijk verantwoorde inpassing van het bedrijvenpark te realiseren, onder meer ten opzichte van de zich reeds in het plangebied bevindende woningen, zal aan de noordoostzijde van het bedrijvenpark een aarden wal worden aangelegd. Deze wal zal worden ingeplant met streekeigen beplanting.

- o. Zoals reeds uitdrukkelijk naar voren is gebracht in de beantwoording van de punten c. en d., worden de kosten en verantwoordelijkheden voor de waterberging van het plangebied niet afgewenteld op het rondom het plangebied liggende polderlandschap. Slechts 3% van de benodigde (extra) bergingscapaciteit wordt buiten het plangebied gerealiseerd en wel in de naast het spoor gelegen ecozone.
- p. De maatregelen m.b.t. de gewenste duurzaamheid op het bedrijvenpark kunnen wij als volgt concretiseren:
- Meervoudig ruimtegebruik: parkeren op of onder de bebouwing wordt gestimuleerd, de ruimte (voor de productie- en/of magazijnonderdelen) van de bestemming bedrijfsdoeleinden mag voor 100% worden bebouwd;
  - Energie: om te komen tot een duurzaam en energiezuinig bedrijventerrein, is gekozen voor een individuele benadering van de bedrijven die zich op Rijnhoek wensen te vestigen. Dit houdt in grote lijnen in dat voor ieder nieuw te vestigen bedrijf een energiescan wordt uitgevoerd, waarna een bedrijfsgebonden basispakket met maatregelen wordt voorgeschreven. Daarnaast zal, afhankelijk van het aanbod van bedrijven, gekeken worden of de toepassing van energieopslag met warmtepompen en/of onderlinge warmte-uitwisseling mogelijk is;
  - Duurzaam bouwen: bouwaanvragen zullen worden getoetst aan de landelijke DuBo-lijst;
  - Bereikbaarheid voor langzaam verkeer: op het bedrijvenpark zijn zowel vrijliggende fietspaden als fietsstroken aanwezig; vanaf de Dammekant is er een langzaamverkeersverbinding tussen de Dammekant (ri. Zwammerdam) en het bedrijvenpark. Op een langzaam verkeersverbinding tussen het bedrijvenpark Rijnhoek en het bedrijventerrein ten zuiden van de Vliet wordt gestudeerd.
- q. Bij besluit van 10 juni 2004 (nr. FF/75C/2003/501) heeft het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de gemeente Bodegraven de ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en Faunawet verleend. De ontheffing heeft betrekking op de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 8, 9, 10 en 11 van vorengenoemde wet, voor zover dit betreft het vernielen, beschadigen, ontwortelen van de gewone vogelmelk en zwanebloem; doden, verwonden, opzettelijk verontrusten; beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen van de bosmuis, bosspitsmuis, haast, huisspitsmuis, mol, veldmuis, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander en de meerkikker.
- r. De opmerking van de bedoelde diensten en organisaties zijn verwerkt.

2. *Ministerie van VROM, Inspectie*

**Reactie**

1. In artikel 15 van de planvoorschriften zijn een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van een bedrijvenbestemming in een woonbestemming en de wijziging van verkeersdoeleinden in diverse woon- en detailhandelsfuncties. Geconstateerd wordt dat deze voorgenomen bestemmingen afwijkt van hetgeen in het voorontwerp streekplan oost is opgenomen;
2. In het plan wordt onvoldoende relatie gelegd tussen industrielawaai en de aanwezigheid van bestaande en geplande woningen. Verzocht wordt de milieuzonering op de plankaart aan te geven;
3. Verzocht wordt in de paragraaf externe veiligheid ook in te gaan op de bedrijven die op deze locatie kunnen worden gevestigd;
4. Er wordt onvoldoende ingegaan op het aspect luchtkwaliteit als gevolg van het wegverkeer. Gezien de ligging van de bestaande woningen nabij doorgaande wegen is het noodzakelijk dat hier nader op wordt ingegaan. Het onderzoek luchtkwaliteit dient beschikbaar te zijn;
5. Het akoestisch onderzoek ontbreekt nog. In het vervolg van de procedure moet dit onderzoek beschikbaar zijn.

## Beantwoording

1. De in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen Wijzigingsbevoegdheid I, welke betrekking heeft op de wijziging van 'bedrijfsdoeleinden' naar 'woondoeleinden' binnen de bestaande lintbebouwing, is niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de Dammekant zoals die thans is aangelegd, dus voor de geplande reconstructie die dit jaar nog plaatsvindt, te veel verkeerslawaaï voor nieuwbouw van woningen met zich meebrengt. De visie op het gebied is echter ongewijzigd. Het gebied wordt gekenmerkt als woongebied. Vanuit een goede leefomgeving is het wenselijk dat de tussen de woonbebouwing aan de Dammekant bestaande bedrijfspercelen worden getransformeerd tot woongebied. Het gaat hier om het leveren van maatwerk in het plangebied. Het streekplan legt primair de verantwoordelijkheid bij de gemeente om binnen haar bebouwingscontouren (en het stedelijk gebied) een eigen invulling te geven aan de mate van verstedelijking en de mate van toewijzing van functies. Onze beleidsvisie is derhalve in overeenstemming met genoemd streekplan. Na de reconstructie van de Dammekant zullen op basis van de nieuwe verkeerstechnische gegevens opnieuw de mogelijkheden voor woningbouw worden onderzocht. De daarmee samenhangende procedure(s) kennen hun eigen rechtsbeschermingsprocedures om de belangen van derden te waarborgen. Wijzigingsbevoegdheid II, welke toeziet op de mogelijkheid van vestiging van een jachthaven, een hotel, horecagelegenheid en een appartementencomplex binnen het plangebied, is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen. De visie op het gebied is echter ongewijzigd. In het voorkomende geval van een geschikt particulier initiatief, zal echter medewerking worden verleend aan de plannen middels toepassing van de zelfstandige projectprocedure of een partiële herziening van het bestemmingsplan;
2. In het voorontwerp is voldoende rekening gehouden met de milieuzonering. In het bestemmingsplan zal dit onderwerp nog explicieter worden weergegeven. De milieuzonering zal op de plankaart worden aangegeven;
3. In de paragraaf externe veiligheid zal op dit onderdeel nader worden ingegaan;
4. De luchtkwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in het Besluit luchtkwaliteit. Deze normen zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van grenswaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, koolmonoxide, zwevende deeltjes (fijn stof  $PM_{10}$ ), benzeen en benzo-a-pyreen (bap). De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide ( $NO_2$ ) en fijn stof ( $PM_{10}$ ). Het Besluit geeft geen specifieke beschrijving van functies of bestemmingen waar aan de normen moet worden voldaan. Het gaat om plaatsen waar zich mensen bevinden die blootgesteld worden aan luchtverontreiniging. Deze plaatsen zijn in de buitenlucht, binnen de bebouwde kom en niet op de werkplek. Het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn Utrecht-Leiden, de Dammekant, de Vlietkade en de Vliet. In de Handreiking Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening (module verkeer) van de provincie Zuid-Holland wordt aangegeven hoe kan worden omgegaan met de luchtkwaliteit in het plangebied. Berekeningen dienen alleen te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een gevoelige functie langs de weg met een verkeersintensiteit van 6.000 mvt/etmaal of meer. Voor de geprojecteerde woningen zijn door de provincie Zuid Holland berekeningen uitgevoerd met het CAR-programma. Voor de RW 11 is gebruik gemaakt van de referentieramingen zoals die door de provincie Zuid-Holland aan de gemeente beschikbaar zijn gesteld. In de bijlage zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. Uit het onderzoek volgt dat er voor stikstofdioxide ( $NO_2$ ) geen normoverschrijding van de grenswaarde van  $40 \text{ g/m}^3$  plaatsvindt en er daarom geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn voor de realisatie van nieuwe woningen binnen dit bestemmingsplan.
5. Zie voor de beantwoording van deze reactie het gestelde onder nummer 4. Een akoestisch onderzoek is hier niet noodzakelijk.

3. *Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat*

**Reactie**

1. Melding wordt gemaakt van het bestaan van de Mobiliteitstoets;
2. Verzocht wordt om het akoestisch onderzoek behorende bij de reconstructie van de N11 toe te zenden;
3. Het nieuwe bestemmingsplan sluit nieuwe bedrijfswoningen niet uit. Verzocht wordt rekening te houden met de geluidsbelasting van de Rijksweg richting deze woningen.

**Beantwoording**

1. Kennis wordt genomen van het bestaan van de Mobiliteitstoets;
2. Dit onderzoek zal worden toegezonden;
3. Het bestemmingsplan staat geen bedrijfswoningen toe op het bedrijventerrein. Voor wat betreft de transformatie van bestaande bedrijfspercelen aan de Dammekant in woningbouw, hetgeen middels Wijzigingsbevoegdheid I mogelijk is gemaakt, kunnen wij u mededelen dat deze wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan niet meer is opgenomen in verband met de geluidsbelasting vanaf de zijde van de Dammekant. Deze situatie zal opnieuw worden bezien na de reconstructie van de Dammekant, welke dit jaar plaats zal vinden.

4. *Ministerie van Defensie*

**Reactie**

Het Ministerie van Defensie ziet geen aanleiding tot het geven van opmerkingen.

**Beantwoording**

Kennis wordt genomen van de reactie van het Ministerie van Defensie.

5. *Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek*

**Reactie**

1. Geadviseerd wordt om zo spoedig mogelijk archeologisch onderzoek uit te voeren;
2. Gewezen wordt op het Rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van archeologie dat behoud van vindplaatsen 'in situ' (vondsten zoveel mogelijk in de bodem te laten) de voorkeur geniet;
3. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen en eventueel bij het onderzoek aangetroffen archeologische resten aan te geven op de plankaart en afdoende bescherming te geven door middel van een aanlegvergunningstelsel in de bij het plan behorende voorschriften.

**Beantwoording**

1. Onderzoeksbureau RAAP heeft in eerste instantie een bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan aan een groot deel van de locatie een lage archeologische verwachting worden meegegeven. Voor circa 6 ha van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Het vervolgonderzoek (kartering en booronderzoek naar Romeinse weg) moet nog uitgevoerd worden. Aan de hand daarvan zal bekeken worden of vervolgacties nodig zijn;
2. De ontwikkeling van Rijnhoek achten wij van groot belang. Hierbij verwijzen wij tevens naar het onlangs vastgestelde streekplan Zuid-Holland Oost en naar het bestuursconvenant Oude Rijnzone. Het voorkeursbeleid "in situ" is voor ons geen voorkeursoptie, indien dit de ontwikkeling van Rijnhoek frustreert dan wel onmogelijk maakt;



3. De resultaten van het archeologisch onderzoek zullen in de toelichting worden opgenomen. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zal bekeken worden of nadere aanduidingen op de plankaart en/of nadere voorschriften wenselijk zijn.

6. *Gemeente Reeuwijk*

**Reactie**

De gemeente Reeuwijk ziet geen aanleiding tot het geven van opmerkingen.

**Beantwoording**

Kennis wordt genomen van de reactie van de gemeente Reeuwijk.

7. *Gemeente Nieuwkoop*

**Reactie**

De gemeente Reeuwijk ziet geen aanleiding tot het geven van opmerkingen.

**Beantwoording**

Kennis wordt genomen van de reactie van de gemeente Nieuwkoop.

8. *Hoogheemraadschap van Rijnland*

**Reactie**

1. Het Hoogheemraadschap is zeer opgetogen over de hoge ambities die worden gesteld aan het plan, zoals de gemeente die in het vooroverleg mondeling heeft uitgelegd;
2. Over enkele onderwerpen bestaat nog onduidelijkheid. In de inspraakbrief worden een aantal onderwerpen opgesomd.

**Beantwoording**

1. Ons college is content met deze opmerking over het voorontwerp bestemmingsplan;
2. De genoemde zaken hebben betrekking op het inrichtingsniveau. Aan deze zaken zal aandacht worden besteed.

9. *Gastransport Services*

**Reactie**

1. Net buiten het plangebied ligt een hoofdaardgastransportleiding waarvan de invloedssfeer zich tot binnen het plan strekt. Het aangeven van een dergelijke leiding op de plankaart is verplicht. Verzocht wordt om in de toelichting blijk te geven van de aanwezigheid van deze leiding;
2. Verzocht wordt advies in te winnen inzake de leidingspecificaties bij de afdeling planologische juridisch aspecten.

**Beantwoording**

1. De hoofdaardgasleidingstransportleiding is gelegen in het bestemmingsplan 'Rijksweg 11' en is daarin als zodanig opgenomen. De aanwezigheid van deze leiding is bij onze gemeente bekend. In de toelichting van het bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek zal melding worden gemaakt van de transportleiding;
2. De gemeente heeft contact opgenomen Gastransport Services in het kader van de transportleiding. Mede als gevolg hiervan heeft bureau SAVE (onderdeel van Oranjewoud) de opdracht gekregen om onderzoek te doen naar, onder meer, de externe

veiligheid in relatie tot de transportmodaliteit pijpleiding. Uit dit onderzoek is gebleken dat de afstand tot het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}\text{jr}^{-1}$  voldoet aan de minimale eis van 35 meter en ook dat het groepsrisico lager is dan de oriënterende waarde, zodat de gastransportleidingen geen belemmering vormen voor het bedrijventerrein.

10. *KPN*

**Reactie**

Verzocht wordt bij de nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In de inspraakbrief worden een aantal zaken genoemd.

**Beantwoording**

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de belangen van KPN en de zaken zoals genoemd in de inspraakreactie. De genoemde zaken hebben betrekking op het inrichtingsniveau en zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan.