

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Bestemmingsplan

Hoge Rijndijk 15, Nieuwerbrug aan den Rijn

Toelichting, regels en verbeelding

15 februari 2023

Kenmerk 1901-45-T01

Projectnummer 1901-45

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.1.	Aanleiding	1
1.1.2.	Ligging plangebied	1
1.1.3.	Vigerende planologische situatie	2
1.1.4.	Opzet bestemmingsplan en toelichting	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Huidig situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleid	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	8
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Omgevingsvisie Zuid-Holland	9
3.2.2.	Omgevingsverordening Zuid-Holland	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk	12
3.3.2.	Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025	13
3.3.3.	Dorpsvisie Nieuwerbrug aan den Rijn	14
3.3.4.	Welstandsbeleid	14
3.3.5.	Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035	15
4.	Onderzoek	18
4.1.	Bodem	18
4.2.	Geluid	18
4.3.	Externe veiligheid	19
4.4.	Luchtkwaliteit	21
4.5.	Water	21
4.6.	Ecologie	24
4.7.	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	28
4.9.	Vormvrije mer-beoordeling	30
5.	Juridische planbeschrijving	32
5.1.	Algemeen	32
5.2.	Bestemmingsplan	32
5.3.	Plansystematiek	32
5.4.	Regels	33

6.	Uitvoerbaarheid	35
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.3.	Zienswijzen	35
Bijlagen		36
	Bijlage 1 Bodemonderzoek	
	Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	
	Bijlage 3 Watertoets	
	Bijlage 4 Ecologisch onderzoek	
	Bijlage 5 Stikstofonderzoek gebruiksfase	
	Bijlage 6 Archeologisch onderzoek	
	Bijlage 7 Aanvullend ecologisch Onderzoek	

1. Inleiding

1.1.1. Aanleiding

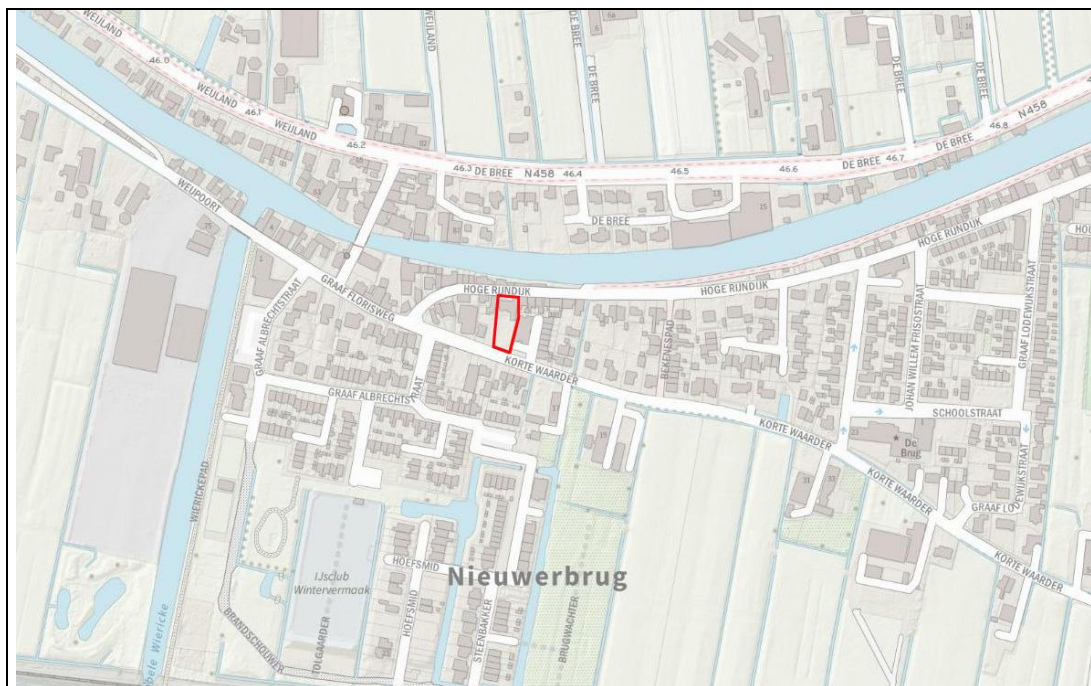
Op de locatie Hoge Rijndijk te Nieuwerbrug aan den Rijn bevindt zich een vrijstaande woning met bijgebouwen en tuin in de vorm van een weiland. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft dit perceel aangekocht om deze locatie te herbestemmen met als voornaamste doel om meer parkeergelegenheid te creëren. In Nieuwerbrug bestaat in de huidige situatie namelijk een hoge parkeerdruk. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen in het plangebied mogelijk gemaakt.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoge Rijndijk en de Korte Waarder in Nieuwerbrug aan den Rijn. De locatie ligt in de bebouwde kom en wordt omgeven door voornamelijk woningen. De planlocatie bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Bodegraven, sectie D, perceelnummer 3172. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 890 m². In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.1.3. Vigerende planologische situatie

Voor het plangebied vigeert de beheersverordening 'Kern Nieuwerbrug' die op 19 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In die beheersverordening is voor dit perceel de regeling uit het voorgaande bestemmingsplan 'Kom Nieuwerbrug' van toepassing verklaard. In de beheersverordening hebben de gronden de bestemming 'Wonen-1'. Door middel van een bouwvlak is de bestaande woning aangegeven.

Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische waarde 2'. Bij bodemingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 0,4 meter is op grond hiervan archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor de bouw van een tweede woning is derhalve archeologisch onderzoek noodzakelijk. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.7.

Ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is van toepassing. Daarom zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijken mits het belang van de rivierdijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.5.

In de beheersverordening 'Partiële herziening Cultuurhistorie Kern Nieuwerbrug' die op 29 mei 2019 is vastgesteld, zijn de planregels van de beheersverordening 'Kern Nieuwerbrug' op een aantal punten aangevuld voor wat betreft cultuurhistorisch waardevolle objecten en monumenten. Daarvan is in het onderhavige plangebied geen sprake.

Afbeelding 2: Uitsnede beheersverordening 'Kern Nieuwerbrug'.



1.1.4. Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het 'Bestemmingsplan Hoge Rijndijk 15, Nieuwerbrug aan den Rijn' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1000 (IDN nummer: NL.IMRO.1901.hogerijnd15-bp40);
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- In Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- De gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- In Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidig situatie

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een vrijstaande woning met bijgebouwen. De voorzijde van de woning is georiënteerd op de Hoge Rijndijk en de bijgebouwen grenzen aan het hoofdgebouw. De achterzijde van het perceel is ingericht als tuin in de vorm van een weiland en grenst aan de Korte Waander. In de huidige situatie wordt in de omgeving van het plangebied een hoge parkeerdruk ervaren.

Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied.



Afbeelding 4: Bestaande situatie vanaf de Hoge Rijndijk.



Afbeelding 5: Bestaande situatie vanaf de Korte Waander.



2.2. Toekomstige situatie

Vanwege de hoge parkeerdruk die in de omgeving van het plangebied ervaren wordt heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk het perceel aan de Hoge Rijndijk 15 te Nieuwerburg aan den Rijn aangekocht om in te richten als parkeerterrein. Het voornemen is om de achterzijde van het perceel dat nu wordt gebruikt als tuin in de vorm van een weiland in te richten als openbaar parkeerterrein met ongeveer 13 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein wordt voorzien van groen en zal een verkeersbestemming krijgen.

De bestaande woning blijft bestaan en blijft bestemd als 'Wonen'. De bijgebouwen horende bij deze woning zullen gesloopt worden en ter plaatse van deze bijgebouwen is ruimte voor twee extra woningen en een openbaar pad van de Hoge Rijndijk naar de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Het perceel waar ruimte is voor maximaal twee woningen zal een woonbestemming krijgen en het openbaar pad een verkeersbestemming.

Afbeelding 6: Impressie toekomstige situatie.



3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om bestaande bijgebouwen te slopen, een parkeerterrein aan te leggen en een mogelijkheid om twee nieuwe extra woningen te creëren. Hiermee wordt voorzien in de lokale woon- en parkeerbehoefte die aanwezig is. Dit past binnen drie nationale belangen uit de NOVI, namelijk:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.

De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze toets stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting:

Gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Een parkeerterrein waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande voorziening is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)). In lijn daarmee dient ook dit parkeerterrein niet aangemerkt te worden als stedelijke ontwikkeling, omdat in dit geval het parkeerterrein wordt aangelegd omdat die behoefte er is vanuit de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat 11 woningen niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van twee woningen en een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

Een nadere onderbouwing van de behoefte is niet noodzakelijk. Uiteraard dient in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing wel gemotiveerd te worden dat deze voorziening passend is op deze locatie en daarin voorziet deze toelichting.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 april 2019 is de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland opnieuw vastgesteld door de Gedeputeerden en daarmee geconsolideerd. De visie omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn een aantal zaken die worden benoemd in de Omgevingsvisie van belang.

Ten eerste is het van belang te benoemen dat de provincie richting en ruimte geeft aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkeling en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Ten tweede wordt er in de Omgevingsvisie dieper ingegaan op verstedelijking en wonen. Hierin wordt benoemd dat de provincie, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties op regionaal niveau in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen voorziet. De voorkeur gaat uit naar woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. Door te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied blijft het open landschap behouden, maar het biedt ook kansen voor ontwikkeling binnen de kern.

De ontwikkeling is goed passend in de provinciale Omgevingsvisie. De ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de gebiedskwaliteit binnen de kern Nieuwerbrug aan den Rijn. Een parkeerprobleem wordt opgelost en er wordt binnenstedelijk een woning toegevoegd, waarmee bebouwing in het open landschap wordt voorkomen.

3.2.2. Omgevingsverordening Zuid-Holland

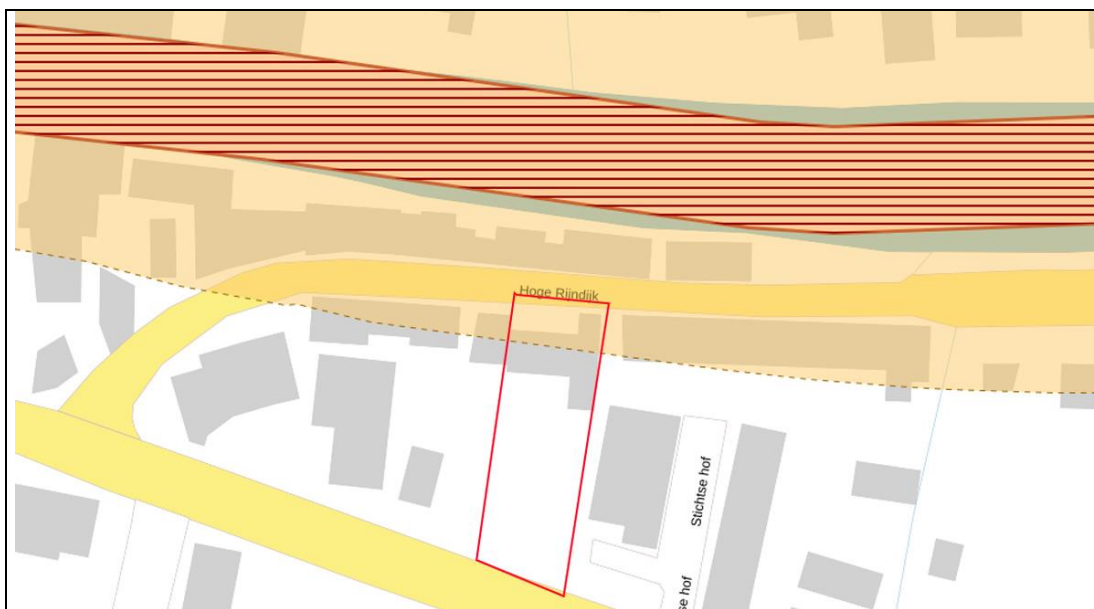
Op 20 april 2019 is de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland opnieuw vastgesteld door Gedeputeerden en daarmee geconsolideerd. In de verordening wordt via regels verdere uitvoering gegeven aan de beleidskeuzes zoals opgesteld in de Omgevingsvisie.

Uit raadpleging van de bij de verordening opgestelde kaarten blijkt dat de planlocatie voor een deel overlapt met een 'vrijwaringszone vaarweg in beheer bij de provincie'. Uit de bijbehorende regels volgt dat er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met het voorkomen van belemmeringen:

- de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en
- het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

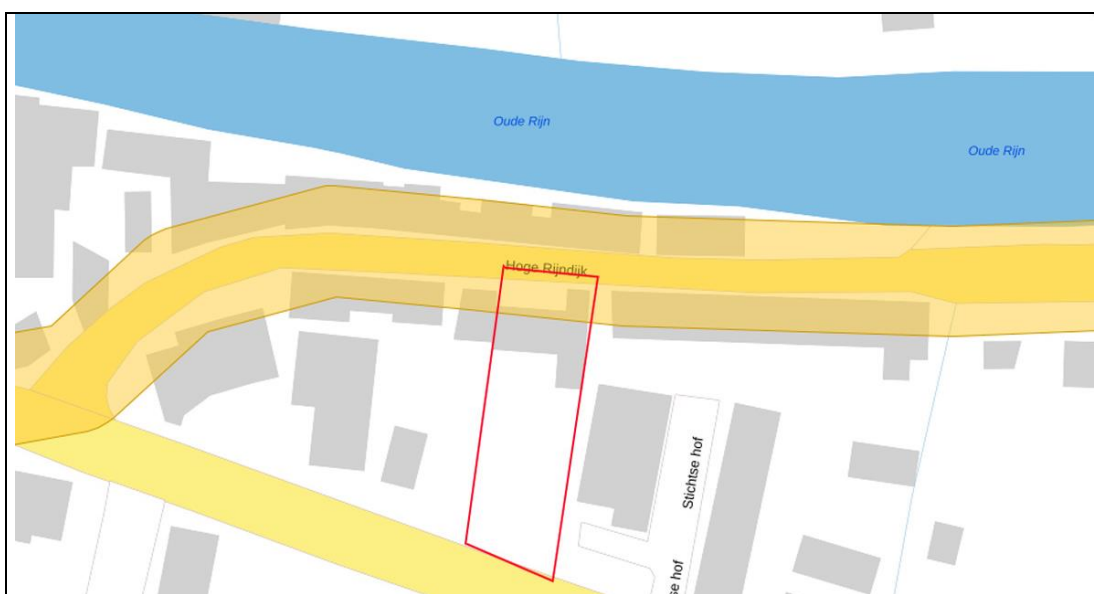
De ontwikkeling voorziet in vervangende nieuwbouw en is niet direct gelegen aan de vaarweg. Er kan daarom worden aangenomen dat er vanuit dit onderdeel geen provinciale belemmering is voor onderhavig initiatief.

Afbeelding 7: Provinciale Vaarwegen.



Daarnaast is de planlocatie deels gelegen binnen de begrenzing van een regionale waterkering: 'regionale waterkering Klasse III (norm gem. overschrijdingskans 1/100 jaar). Bij nieuwe bestemmingsplannen dient de waterkering als zodanig te worden bestemd. Ook dient te worden nagegaan bij de beheerder van de waterkering of er sprake kan zijn van belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. In paragraaf 4.5 zal dit onderdeel nader worden behandeld.

Afbeelding 8: Regionale waterkeringen.



Voorts heeft de planlocatie een provinciale aanduiding met betrekking tot archeologische waarden, te weten de 'Romeinse Limes'. Dit zijn gebieden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde. Een bestemmingsplan voor gronden binnen de Romeinse Limes met een hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald, bevat bestemmingen en daarbij behorende regels die de verwachte archeologische waarden beschermen. Hierop wordt in paragraaf 4.7 nader ingegaan.

Uit de provinciale verordening volgen geen belemmeringen voor het initiatief. Wel zijn er enkele aandachtspunten geformuleerd, die in hoofdstuk 4 nader worden toegelicht.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De toekomstvisie is opgesteld, omdat:

- De gemeente heeft te maken met grote (nieuwe) opgaven. Klimaatverandering, woningnood, veranderingen in de landbouw en in de economie, een stijgende vraag naar zorg: allemaal ontwikkelingen waar de gemeente mee aan de slag moet. Daarom is behoefte aan een duurzaam en gezamenlijk perspectief op de toekomst. Tegelijkertijd wil de gemeente ook het 'eigene' van Bodegraven-Reeuwijk behouden en versterken. Daar is een goede visie voor nodig.
- De Omgevingswet eraan komt! In Nederland wordt in 2023 een nieuwe wet ingevoerd. Vanwege deze wet moet elke gemeente in Nederland een omgevingsvisie maken: een samenhangende toekomstvisie op de leefomgeving. Het doel van de Omgevingswet is ook om de samenwerking met de samenleving te versterken.

Over het bouwen van woningen wordt gezegd dat er wordt aangesloten op de behoefte en het karakter per dorp. Er wordt gekozen voor woningbouw op plekken die daar het meest geschikt voor zijn. Dat zijn allereerst verouderde terreinen binnen de dorpen, die omgevormd worden tot woongebieden.

Over parkeren wordt genoemd dat dit heel veel ruimte inneemt. En een hoge parkeernorm staat ontwikkelingen soms in de weg. Minder auto's op straat betekent meer ruimte voor wonen, groen, spelen, ontmoeten en het bergen van regenwater. Daarom wil de gemeente het aantal geparkeerde auto's op straat verminderen; door het stimuleren van ander gedrag en alternatieve vervoersmiddelen (lopen, fiets, OV, deelauto), het daarop aanpassen van de parkeernorm en door dubbel ruimtegebruik (parkeren in, op of onder gebouwen). De oplossing is per gebied anders en vraagt om maatwerk.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van twee woningen binnen de bebouwde kom van een bestaand dorp. De woningen worden gerealiseerd waar momenteel ook bebouwing gesitueerd is. De locatie waar de woning komt is daarmee passend binnen de toekomstvisie.

Daarnaast zorgt het planvoornemen ervoor dat er minder auto's op straat geparkeerd zullen zijn. Dat is ook één van de doelstellingen uit de toekomstvisie. Daarmee wordt gesteld dat plannen passend zijn binnen de toekomstvisie.

3.3.2. Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 25 november 2020 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld. De hoofddoelstelling van het woonbeleid is 'goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk'. De woningmarkt in Bodegraven-Reeuwijk kent knelpunten waardoor de woningmarkt vastloopt. Er zijn met name mogelijkheden voor mensen die al over een woning beschikken. Mensen die daar niet over beschikken, krijgen vervolgens weinig mogelijkheden om onderdeel te worden van de woningmarkt. Er is een behoefte aan woningen die harder groeit dan de woningbouwproductie. De gemeente heeft daarom vier hoofdlijnen opgesteld om het vastlopen van de aan te pakken:

- Bouwen aansluitend op de verschillen. Alle dorpen in de gemeente voelen een tekort aan woningen. Elk dorp heeft echter een eigen behoefte aan bepaalde woningen. Per dorp in de gemeente wordt gekeken naar welke woningen er nodig zijn. Dit betekent in het ene dorp bouwen van woningen voor ouderen, in het andere voor jongeren en starters.
- De juiste woning... een eigen stek. De gemeente voert regie op het woningbouwprogramma zodat nieuwe woningen zoveel mogelijk aansluiten bij de veranderende behoefte van de inwoners. De nadruk ligt op kleinere en goedkopere woningen voor jongeren en starters en gelijkvloerse woningen voor ouderen (niet alleen appartementen). Op die manier vergroot de gemeente de mogelijkheden voor specifieke doelgroepen om een eigen woning te vinden.
- Verbouwen = bouwen. Het overgrote deel van de woningvoorraad in 2035, 85%, staat er al. Deze voorraad dient verduurzaamd te worden en aangepast te worden aan de veranderende bevolkingssamenstelling door bijvoorbeeld vergrijzing. 80% van de woningen in de gemeente is een koopwoning. Daarom wordt ingezet op het stimuleren van eigenaar-bewoners om hun woning toekomstbestendig te maken.
- Meer dan alleen wonen. Wonen is meer dan enkel een dak boven je hoofd. Het gaat ook om de mogelijkheid van zorg, de aanwezigheid van voorzieningen en de leefbaarheid en sociale cohesie in een dorp.

In alle dorpen wordt een grote druk op de woningmarkt ervaren. Er is behoefte aan het bouwen van woningen die aansluiten bij de vraag vanuit het dorp zelf: kleinere, goedkopere eengezinskoopwoningen voor jongeren en starters en gelijkvloerse woningen die voor ouderen geschikt zijn. Voor Nieuwerbrug ligt het accent op de doelgroep jongeren. Voor deze doelgroep dienen koopwoningen gerealiseerd te worden. Het aanbieden van passende en betaalbare woningen voor jongeren en starters kan bijgedragen aan het behouden van de vitaliteit van de dorpen.

Door middel van het voorgenomen plan worden er twee woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente op een inbreidingslocatie. Daarmee draagt de ontwikkeling meteen bij aan het behoud van de vitaliteit in Nieuwerbrug. De voorgenomen ontwikkeling past goed binnen de bestaande woonvisie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

3.3.3. Dorpsvisie Nieuwerbrug aan den Rijn

'Nieuwerbrug, een dorp met karakter!' is de titel van de dorpsvisie van Nieuwerbrug aan den Rijn voor de periode 2017-2027. De visie is ontwikkeling op initiatief van de Werkgroep Innovatie Nieuwerbrug, aangemoedigd door de gemeente.

De dorpsvisie schetst een samenhangend beeld waarbinnen projecten een plek krijgen. De visie geeft inzicht in de wensen die bij de inwoners leven en hoe het dorp bij voorkeur kan worden ontwikkeld. De visie is gebaseerd op een dorpsbreed onderzoek uit 2012, evaluatie van het leefbaarheidsplan uit 2013, gesprekken met inwoners, thema-avonden en overleggen met de gemeente.

In de visie wordt genoemd dat er een impuls nodig is voor de woningbouw. De prioriteit ligt bij de herontwikkeling van de achterlaatllocatie Francken en de doorontwikkeling van de Wijde Wiericke. Bij voorkeur worden op de genoemde locaties woningen voor senioren, starters en gezinnen ontwikkeld. De uitstraling moet passen bij de identiteit van het dorp.

Dit draagt bij aan de vestiging van onder andere jongeren, wat een bijdrage levert aan het draagvlak voor winkels, de school, gezondheidszorg en het verenigingsleven.

In het plangebied worden twee woningen in het bebouwingslint toegevoegd op een locatie waar in de huidige situatie ook bebouwing is gesitueerd. Daarnaast verdwijnen auto's die langs de weg geparkeerd staan uit het straatbeeld. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid in de kern Nieuwerbrug aan den Rijn. De ontwikkeling past dus goed bij de doelstellingen uit de dorpsvisie.

3.3.4. Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Bodegraven heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

De planlocatie is gelegen in 'bijzonder welstandsgebied - dorpskernen'. Er is een speciale beschrijving opgenomen voor deze gebieden:

"Verspreid over de gemeente zijn er diverse historische dorpskernen. Het zijn dorpslinten met overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing in een gegroeide structuur met overwegend individuele bebouwing.

Stedenbouw

De straten zijn stenig en worden begeleid door aaneengebouwde of vrijstaande panden met een individueel karakter. De rooilijn volgt de weg met kleine verspringingen. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. De meeste panden hebben één of twee lagen met kap.

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met afwijkende functies zoals kerken en een enkele school. Deze gebouwen leggen binnen het traditionele bebouwingsbeeld met een eigen bouwmassa accenten in het straatbeeld.

Architectuur

De dorpskernen hebben een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering van de panden is in de regel zorgvuldig met accenten zoals siermetselwerk, stucdetails en daklijsten. Traditionele materialen als baksteen en dakpannen zetten de toon."

Voor Nieuwerbrug aan den Rijn geldt het volgende:

"Het Oude Rijnlint is ter hoogte van Nieuwerbrug verdicht tot dorpskern. De weg ligt deels direct langs de Oude Rijn en op andere plekken staat de bebouwing met de achterkant aan het water. Bijzondere elementen zijn onder meer de dorpstoren, de tolbrug met tolhek en het bijbehorend wachtershuisje."

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het overwegend kleinschalige en dorpse karakter. Er worden criteria genoemd waaraan bouwplannen dienen te voldoen.

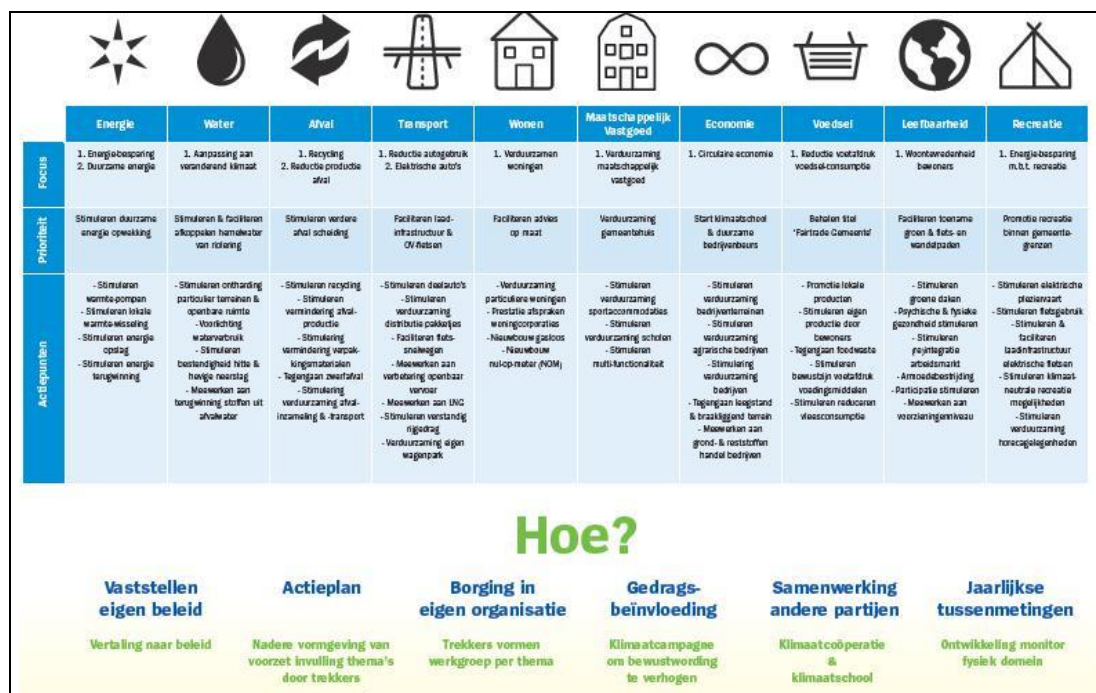
Het plan sluit aan bij de omliggende bebouwing, omdat de nieuwe woningen worden ingepast in het bebouwingslint. Het nieuwbouwplan zal worden getoetst aan de welstandscriteria en zal voor een kwalitatieve verbetering van het straatbeeld in Nieuwerbrug aan den Rijn moeten zorgen.

3.3.5. Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035

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

In de routekaart en het actieplan is er bewust gekozen om de volgende tien thema's te onderscheiden in het toewerken naar klimaatneutraliteit: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie. In al deze thema's heeft het handelen van de mens effect op de versterking van het broeikaseffect. Dit is enerzijds door directe uitstoot (voornamelijk CO₂) en anderzijds door indirecte uitstoot (voornamelijk overige broeikasgassen, zoals fluorverbindingen, methaan en lachgas). Door te kiezen voor deze tien thema's worden alle onderwerpen die bij zullen moeten dragen aan klimaatneutraliteit meegenomen en wordt de integraliteit in de aanpak naar klimaatneutraliteit geborgd. Met de routekaart en het actieplan worden alle thema's zichtbaar gemaakt waar wij als gemeente aan willen werken om klimaatneutraliteit te behalen en kunnen wij vanuit die kennis acties uitvoeren (zie afbeelding 9).

Abbeelding 9: Uitsnede routekaart klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035.



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

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

De routekaart is uitgangspunt voor de planontwikkeling. De uitwerking hiervan is ten tijde van de vervaardiging van onderhavig bestemmingsplan echter nog niet in een stadium dat hier al inhoudelijk op kan worden ingegaan. Overeenkomstig de huidige regelgeving wordt de nieuwe

woning niet aangesloten op het openbare aardgasnetwerk en wordt het dak voorzien van zonnepanelen. Daarnaast wordt het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd. Op deze wijze levert het plan een bijdrage aan de ambitie van de routekaart en het actieplan.

4. Onderzoek

4.1. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het -met het oog op een goede ruimtelijke ordening- in principe noodzakelijk de bodemkwaliteit ter plaatse van het plan-gebied te onderzoeken. Daarom is voor dit perceel een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bodem (boven- en ondergrond) ter plaatse over het algemeen licht verontreinigd is met de onderzochte parameters. De oorzaak voor de vastgestelde verontreinigingen is vermoedelijk gelegen in het langdurige (menselijke) gebruik van de locatie. In het grondwater ter plaatse is een licht verhoogde gehalte barium gemeten. Een licht verhoogd gehalte aan barium wordt wel vaker in grondwater gemeten en kan als een verhoogd achtergrondgehalte worden beschouwd. Daarnaast zijn de analyses getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit en blijkt dat de grond van de bovengrond in de klasse Industrie valt en de grond van de ondergrond in de klasse altijd toepasbaar. Dit betreft een indicatieve toetsing, aangezien het onderzoek niet conform het Besluit bodemkwaliteit is uitgevoerd. In de grond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Dit betreft een indicatief resultaat. De hypothese verdachte locatie voor een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen dient te worden verworpen. Op basis van de resultaten van het onderzoek is er milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaai. Industrielawaai en railverkeerslawaaai zijn in dit geval niet aan de orde omdat het plangebied niet in de zonering van een industrieterrein ligt en een spoorweg niet in de nabijheid ligt. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom alleen akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaai noodzakelijk. In het kader van het bestemmingsplan 'Nieuwerbrug aan den Rijn - Locatie Francken' dat is vastgesteld op 24 maart 2021 is akoestisch onderzoek² naar het wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Voor dit bestemmingsplan wordt ook naar dit onderzoek verwezen. Omdat het plangebied op vrijwel dezelfde afstanden ligt van de onderzochte wegen in het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan 'Nieuwerbrug aan den Rijn - Locatie Francken' kan gesteld worden dan de conclu-

¹ Uniorn, Verkennend bodemonderzoek Hoge Rijndijk 15 in Nieuwerbrug aan den Rijn, 3905-21001-04-RAP-MOZ-01-v1.1.docx, Scharwoude, 7 april 2021

² SPAWNP, Bouwplannen aan de Korte Waarder en Hoge Rijndijk in Nieuwerbrug aan den Rijn Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaai, Rapport 21900740.R01. Veenendaal, 15 september 2020

sies uit die rapportage ook voor dit plan van toepassing kunnen worden verklaard. De conclusies van dit onderzoek in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling zijn als volgt:

De locatie ligt binnen de bebouwde kom, in de geluidzone van de N458 - De Bree. Voor de Hoge Rijndijk, de Korte Waarder/ Graaf Florisweg en de Graaf Albrechtstraat geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, zijn deze wegen in het onderzoek toch meegenomen. De belangrijkste conclusies zijn de volgende:

- Het geluid afkomstig van de gezoneerde weg N458 – De Bree is ruim lager is dan de voorkeurswaarde. De geluidbelasting vanwege het verkeer op deze weg, vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.
- Het geluid afkomstig van de niet gezoneerde wegen, 30 km/uur-wegen, Hoge Rijndijk en Korte Waarder, is hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de maximale ontheffing, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Vanwege het verkeer op de 30 km/uurweg Graaf Albrechtstraat zal de geluidbelasting ruim lager zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan voor de geluidbelasting van deze wegen geen hogere waarde worden verleend.
- er zijn geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen te reduceren tot de voorkeurswaarde. In verband met een goede ruimtelijke ordening en een goed woonklimaat is het aan te bevelen om bij de bepaling van de geluidwering van de gevels rekening te houden met de bijdrage van deze 30 km/uur-wegen. Dit kan door bij het ontwerp van de nieuwe woningen rekening te houden met de geluidbelasting.

Bij de situering van het bouwvlak is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de geluidsbelasting. Hierdoor wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB(A).

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Externe veiligheid

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

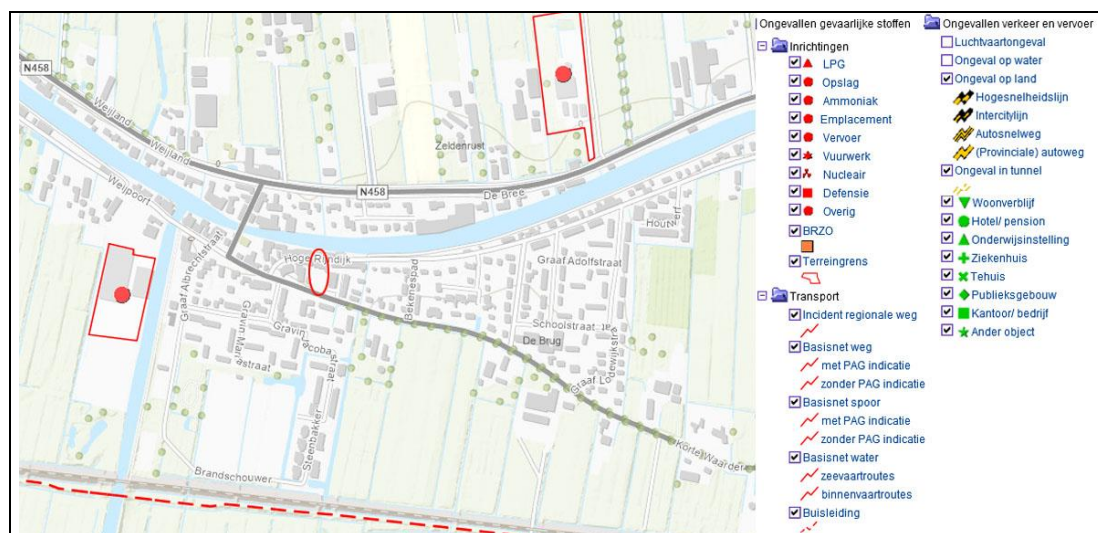
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer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

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

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

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

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



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

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden van inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Transportroutes van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg zijn niet aanwezig. Transportroutes van gevaarlijke stoffen per buisleiding zijn wel aanwezig.

Ten zuiden van het plangebied is de hogedruk aardgasleiding A-515 gelegen, welke ter hoogte van het plangebied niet ondergronds is gelegen. Dit houdt in dat de bovenkant van de leiding

hoger ligt dan het omringende maaiveld en is afgedekt met een kleilaag (terp). Hierdoor zal de drukgolf en de hittestraling van een fakkelbrand zich ook meer zijwaards verspreiden.

Vanuit een groepsrisicoberekening is gebleken dat deze 0,26 maal de oriëntatiewaarde is. In de berekening is rekening gehouden met reductiefactoren. De leidingstrook is in eigendom van de Gasunie en hiermee is ook strikte begeleiding bij werkzaamheden mogelijk. Voor het plangebied geldt echter dat deze deels binnen de 100% letaal contour ligt. De afstand tussen het plangebied en de leiding is circa 350 meter. Hoe er omgegaan dient te worden met rampenbestrijding en zelfredzaamheid zal in overeenstemming met de veiligheidsregio Hollands Midden worden bepaald. Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg met de veiligheidsregio Hollands Midden gedeeld en het advies dat zij af zullen geven zal worden overgenomen en in deze paragraaf worden verwerkt.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

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

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen en enkele parkeerplaatsen en blijft daarmee ver onder de 1.500 waarmee het plan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Water

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

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

In de keur heeft HDSR een aantal algemene doelcriteria geformuleerd:

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

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

In het licht van klimaatverandering is door HDSR de noodzaak onderkend om in de toekomst op een duurzamere wijze met water om te gaan. Gebaseerd op haar eigen beleid en op het beleid van de rijksoverheid gelden voor het plangebied de volgende uitgangspunten:

- het bieden van het gewenste beveiligingsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- het bereiken en handhaven van een goede waterkwaliteit en het herstellen van de ecohydrologische variatie;
- het zoveel mogelijk vasthouden en bergen van water, en als dat niet mogelijk is, dan pas afvoeren;
- het niet verslechteren van de gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies;
- het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke betekenis van water;
- het behouden en verbeteren van de goede beheersbaarheid van het watersysteem.

Watertoets

De watertoets³ is uitgevoerd en geconcludeerd wordt dat het plangebied binnen een invloedszone van een regionale waterkering ligt. Vandaar is de normale procedure van toepassing. Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, zal contact opgenomen worden met het waterschap.

In paragraaf 3.2.2 staat dat volgens het provinciale beleid de planlocatie deels gelegen is binnen de begrenzing van een regionale waterkering: 'regionale waterkering Klasse III (norm gem. overschrijdingskans 1/100 jaar)'. Er is inmiddels echter een nieuwe leggerkaart (2021) vastgesteld en de (beschermingszone van) de regionale waterkering ligt buiten het plangebied. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is daarom geen dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Afbeelding 11: Leggerkaart.



Bij een toename van verhard oppervlak van minimaal 500 m² in stedelijk gebied of 5.000 m² in landelijk gebied, is de algemene richtlijn dat er 15% van de toename aan verhard oppervlak in het stedelijk gebied en 10% van de toename van verhard oppervlak in het landelijk gebied gecompenseerd wordt, door het graven van extra waterberging. Plannen waarbij de toename aan verhard oppervlak onder de grenswaarden blijft, of waarbij het verhard oppervlak afneemt hebben geen compensatieplicht. Deze 15% of 10% kan, in overleg met het waterschap, worden verlaagd indien er een mogelijkheid is om (deels) regenwater te infiltreren. Immers, infiltratie betekent geen afvoer naar het oppervlaktewatersysteem en dus geen peilstijging in het oppervlaktewater. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 890 m², waarvan in de huidige situa-

³ Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Watertoets, Houten, 13-01-2022

tie al circa 380 m² verhard is. In de toekomstige situatie is er op het geplande parkeerterrein nog ruimte voor circa 80 m² aan groen. Het overige gedeelte betreft het parkeerterrein en wordt verhard. Het gaat dan om circa 430 m². De toename van het verhard oppervlak is minder dan 500 m² en daarom is het niet nodig om extra waterberging uit te graven.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een ecologisch onderzoek uitgevoerd⁴.

In afbeelding 11 volgt een opsomming van de conclusies en aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek. Daarnaast wordt er aangegeven of er bij het realiseren van de plannen schade verwacht wordt aan de beschermde soorten binnen het plangebied. Op afbeelding 11 staan de soortgroepen die aanvullende maatregelen vereisen.

⁴ Watersnip, Verkennend Ecologisch Onderzoek Hoge Rijndijk 15 te Nieuwerbrug a/d Rijn, 21A109, Bodegraven, december 2021

Afbeelding 12: Tabel conclusies en aanbevelingen ecologisch onderzoek.

Natuurgebieden	Gevolgen
Natura2000 Habitattypen	Natura 2000-gebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Vanwege de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de Natura 2000-gebieden hoeft niet getoetst te worden of er sprake is van stikstof depositie op de natuurgebieden. Zekerheidshalve is er toch een stikstofberekening uitgevoerd, waar verderop in deze paragraaf op wordt ingegaan.
Natura2000 Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Omgevingsvisie/verordening	Nee
Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bunzing, Egel, Haas, Hermelijn en Konijn, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Ja, aanvullend jaarrond vleermuisonderzoek naar de aanwezigheid van rust- of verblijfplaatsen is noodzakelijk.
Overige soorten	Nee
Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Op basis van het verkennend ecologisch onderzoek heeft aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden⁵. Uit het onderzoek blijkt dat door de sloop van een deel van het gebouw en het realiseren van nieuwbouw overtreding van de volgende verbodsbepalingen zal optreden:

- artikel 3.5.2: opzettelijk verstoren;
- artikel 3.5.4: beschadigen en/of vernielen van voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen.

Vanwege het optreden van de verbodsovertredingen door het verwijderen van het kraamverblijf van de Gewone dwergvleermuis, gesteld in de Wet natuurbescherming kan de initiatiefnemer bij het bevoegd gezag (Provincie Zuid-Holland) een ontheffing van de verboden aanvragen. Provincie Zuid-Holland kan een ontheffing verlenen indien aan de voorwaarden wordt voldaan uit artikel 3.8 lid 5 van de Wet natuurbescherming. In het kader van de omgevingsvergunning zal deze benodigde ontheffing aangevraagd worden.

Ten aanzien van stikstof is een AERIUS-berekening uitgevoerd omdat een toename in stikstofdepositie een negatief effect kan hebben op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Voor dit plan is daarom alleen voor de gebruiksfase⁶ een berekening gemaakt. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van 2 woningen en 8,6 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen ter plaatse van de Graaf Florisweg opgaan in het heersende verkeersbeeld. Het gebruik van de aan te leggen parkeerplaatsen is niet meegenomen in de berekening, omdat deze parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van de huidige aanwezige functies. De parkeerplaatsen zijn dus om de geparkeerde auto's langs de omliggende wegen op te vangen. Van de parkeerplaatsen zelf gaan geen verkeersaantrekkende werking uit. Uit de berekeningen blijkt dat in de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Conclusie

De vraag of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling of een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wnb verleend wordt, komt in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Dat doet er niet aan af dat de raad bij de vaststelling van het plan zich zal vergewissen of op voorhand in redelijkheid kan worden aangenomen dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode van in beginsel tien jaar niet in de weg staat. Daarvoor zal tijdens de ter inzage legging van dit bestemmingsplan de ontnemingsprocedure worden opgestart.

⁵ Watersnip, Aanvullend Ecologisch Onderzoek Hoge Rijndijk 15 Nieuwerbrug aan den Rijn, 22A005, Bodegraven, oktober 2022

⁶ buRO – Bureau voor ruimtelijke ordening, Gebruiksfase 2 woningen, RTw5sTsDo7mc, Amersfoort, 7 september 2022

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Voor het plangebied geldt dat onderzoek nodig is bij ingrepen dieper dan 40 cm onder het maaiveld en voor een oppervlakte groter dan 100 m². Deze grens wordt overschreden. Om die reden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁷.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum en nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Bronstijd. Voor de IJzertijd, de late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd gold een hoge verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen van deze verwachting.

Het plangebied bestaat de stratigrafische opbouw uit oeverafzettingen van de Oude Rijn op komafzettingen. Ten noorden daarvan komen in de ondergrond oever- op beddingafzettingen van de Oude Rijn voor met incidenteel daarboven een pakket komafzettingen. Bij de controle van het opgeboorde bodemmateriaal zijn fragmenten puin tot ca 60 cm beneden maaiveld aan-

⁷ Synthegra, Bureau- en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Hoge Rijndijk 15, Nieuwerbrug aan den Rijn, Rapport S210087, Leusden, 23 december 2021

getroffen. In enkele boringen was tussen ca 60 cm en 130 cm beneden maaiveld een humeuze laag aanwezig die kan wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. In het zuidelijke deel van het plangebied kunnen tussen 60 en 130 cm beneden maaiveld archeologische resten aanwezig zijn. De verstoring met betrekking tot de aanleg van de parkeerplaatsen is echter maximaal 50 centimeter beneden maaiveld en derhalve wordt dit niveau niet bedreigd. De lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het Neolithicum tot en Bronstijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek behouden blijven. De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor nederzettingssporen IJzertijd tot en met Nieuwe tijd blijven hoog.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Op basis van de resultaten van het booronderzoek is echter mogelijk een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig, in het zuidelijke deel. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 60 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Aangezien het plangebied al verstoord is tot 60 centimeter beneden het maaiveld en de werkzaamheden niet dieper gaan dan 50 centimeter beneden maaiveld is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Indien tijdens de werkzaamheden een (mogelijke) archeologische vondst wordt gedaan dan geldt de wettelijke meldingsplicht, zoals omschreven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de minister. Uit praktisch oogpunt kan een dergelijke toevalsvondst bij de gemeente worden gemeld.

In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Werkzaamheden dieper dan 60 cm of die een groter oppervlak beslaan dan 100 m² zijn onderzoeksplichtig. Immers als er in de toekomst werkzaamheden dieper dan 60 cm of over een groter oppervlak dan 100 m² uitgevoerd worden kunnen er resten verloren gaan.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten

opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 13: Omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Het plangebied kan worden getypeerd als onderdeel van een 'gemengd gebied', gelet op de ligging aan de (hoofd)infrastructuur van Nieuwerbrug aan den Rijn en de aanwezigheid van een bedrijf aan de Korte Waarder 5. Verder zijn er voornamelijk woningen gelegen rond de planlocatie.

Het bedrijf aan de Korte Waarder 5 betreft een vintage winkel, waar op kleinschalig niveau ook producten worden verwerkt. Daarnaast staat er aan de Korte Waarder 2 een nutsvoorziening. Beide inrichtingen kunnen worden gekenmerkt als een milieucategorie 1, maar feitelijk zouden hier bedrijven uit milieucategorie 2 mogen huisvesten. In gemengd gebied geldt daarvoor een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand kan worden voldaan.

Voorts geldt dat de ontwikkeling van een woning met enkele parkeerplaatsen niet zorgt voor een belemmering voor omliggende milieugevoelige functie.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van een woning en enkele parkeerplaatsen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning en enkele parkeerplaatsen niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een aantal kenmerken die maken dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het bebouwd oppervlakte neemt niet of nauwelijks toe (immers, er wordt ook bestaande bebouwing gesloopt);
- het betreft de bouw van een woning en enkele parkeerplaatsen binnen de bebouwde kom van Nieuwerbrug aan den Rijn, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage zijn er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

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

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

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

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Hoge Rijndijk 15 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.hogerijnd15-bp40) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

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

5.3. Plansystematiek

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

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

5.4. Regels

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten twee bestemmingen Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 3) en Wonen (artikel 4) en één dubbelbestemming Waarde – Archeologie (artikel 5).

Artikel 3 - Verkeer - Verblijfsgebied

Alle de parkeerplaatsen en de fiets/voet ontsluiting van de parkeerplaats naar de Hoge Rijndijk zijn opgenomen binnen deze bestemming. Deze gronden zijn daarnaast ook bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. In totaal gaat het om twee vrijstaande woningen. Et een aanduiding is aangegeven dat er ook enkel vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden. Daarnaast is met een aanduiding aangegeven waarbinnen de bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

In deze dubbelbestemming worden alle bouwmogelijkheden afhankelijk gesteld van een ontheffing. Ontheffing wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Artikel 7, 8 en 9 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels en mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Overgangs- en slotregels

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.3. Zienswijzen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. Het plan heeft gedurende een periode van 5 november 2022 tot en met 14 december 2022 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Stikstofonderzoek gebruiksfase

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Aanvullend ecologisch Onderzoek

Regels

.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 4	Wonen	10
Artikel 5	Waarde - Archeologie	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	14
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7	Algemene bouwregels	15
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 10	Overgangsrecht	19
Artikel 11	Slotregel	20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

de bestemmingsplan "Hoge Rijndijk 15, Nieuwerbrug aan den Rijn" met identificatienummer NL.IMRO.1901.hogerijnd15-bp80 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1901.hogerijnd15- met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde, en vanuit dat hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie en/of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangebouwd of vrijstaand bijgebouw

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk (door zijn constructie en/of afmetingen) als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw maar van daaruit niet rechtstreeks toegankelijk is en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

1.7 archeologisch onderzoek

archeologisch onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.8 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.12 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

- a. publieksgericht: een min of meer publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;
- b. niet publieksgericht: een niet-milieuvergunning- c.q. meldingsplichtige beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke en/of architectonische uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.13 bestaand

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen worden de ruimten in de kap (zolder) en de bouwlagen die onder de begane grond zijn gelegen (kelder e.d.) niet meegerekend;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 dakterras

een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw;

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, zonnebankstudio, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, internetdiensten, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede door naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.28 gebouw

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

1.29 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.30 hoofdgebouw

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

1.31 ondergronds

onder peil;

1.32 peil

- a. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;

1.33 seksinrichting

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

1.34 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.35 voorgevel

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

1.36 vrijstaande woning

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning of functie;

1.37 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 **bouwhoogte van een bouwwerk**

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

2.2 **dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 **diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw**

de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten tot het uiterste punt van de achtergevel van de aanbouw;

2.4 **goothoogte van een bouwwerk**

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

2.5 **inhoud van een bouwwerk**

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

2.6 **oppervlakte van een bouwwerk**

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. groen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers en bergbezinkbassins.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bebouwde oppervlakte per voorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat:
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaats van de aanduiding '**maximaal aantal woningen**' is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**'; met bijbehorende voorzieningen, zoals bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, groen, parkeervoorzieningen, paden en water.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

a Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming wordt het gebruik van ruimten binnen de woning en/of aan-/uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als gebruik overeenkomstig de bestemming in een woning aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 50% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste en in totaal 25 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. uitsluitend is toegestaan een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Type b is uitsluitend toegestaan na verlening van een afwijking als opgenomen in 9.1;
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

b Publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan na verlening van een afwijking als opgenomen in 9.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals hoofdgebouwen in de vorm van woningen en aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 4.1 gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. hoofdgebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**';

- c. ter plaatse van de aanduiding '**vrijstaand**' mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' is aangegeven.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen mag per woning, voor zover gelegen achter de voorgevel, niet meer bedragen dan 50% van de gronden achter het hoofdgebouw;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- d. de afstand van aanbouwen en bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn bedraagt tenminste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.2.5 Dakterras

Een dakterras is toegestaan, mits:

- a. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
- b. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
- c. privacyschermen worden aangebracht met een minimale hoogte van 1,5 meter en maximale hoogte van 1,8 meter gemeten vanaf het dak van de aan- of uitbouw, waardoor de maximale bouwhoogte mag worden overschreden;
- d. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 4 m gemeten vanuit de achtergevel;
- e. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het plaatsen van caravans;
- c. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- d. kamerverhuur en logies;
- e. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen dat voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- e. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog, werkzaam overeenkomstig de kwaliteitsnormen voor de Nederlandse archeologie;
- f. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een rapport uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze de archeologische waarden in de uitgevoerde werkzaamheden zijn betrokken;
- g. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- h. de onderzoeksverplichting als genoemd onder a. geldt niet indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Algemeen

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,6 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;

- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen dieper dan 0,6 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m².

5.3.2 Uitzonderingen

Het onder 5.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. voor werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. voor werken en werkzaamheden waarvoor op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet van toepassing zijn.

5.3.3 Beoordelingscriteria

De onder 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.3.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en zij kunnen voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

5.3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

7.1.1 Toepassing

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,2 m bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend onder hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.

8.2 Strijdig gebruik

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

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten en kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen;
- d. als seksinrichting.

8.3 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in 8.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. de tijdelijke stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op het bij een woning behorende perceel.

8.4 Parkeren

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen, zoals die geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking aan huis verbonden inrichting type b

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder a teneinde een inrichting type b conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer toe te staan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving.

9.2 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of uit- en aanbouwen en bijgebouwen voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste en in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd of in de directe omgeving mits hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt;
- d. uitsluitend is toegestaan een inrichting type a of b conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- e. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

9.3 Algemene afwijkingsregels ten behoeve van geringe afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. geringe afwijkingen van het plan indien blijkt dat uitsluitend ten gevolge van onnauwkeurigheden in de kaart of in deze regels, deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerkelijking of toepassing van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, of welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. afwijkingen van de bebouwingspercentages en in het plan voorgeschreven maten van ten hoogste 15% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte), waarbij de in de bestemmingsregels voorziene afwijkmogelijkheden buiten beschouwing blijven.

9.4 Voorwaarden

De in 9.3 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 10.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

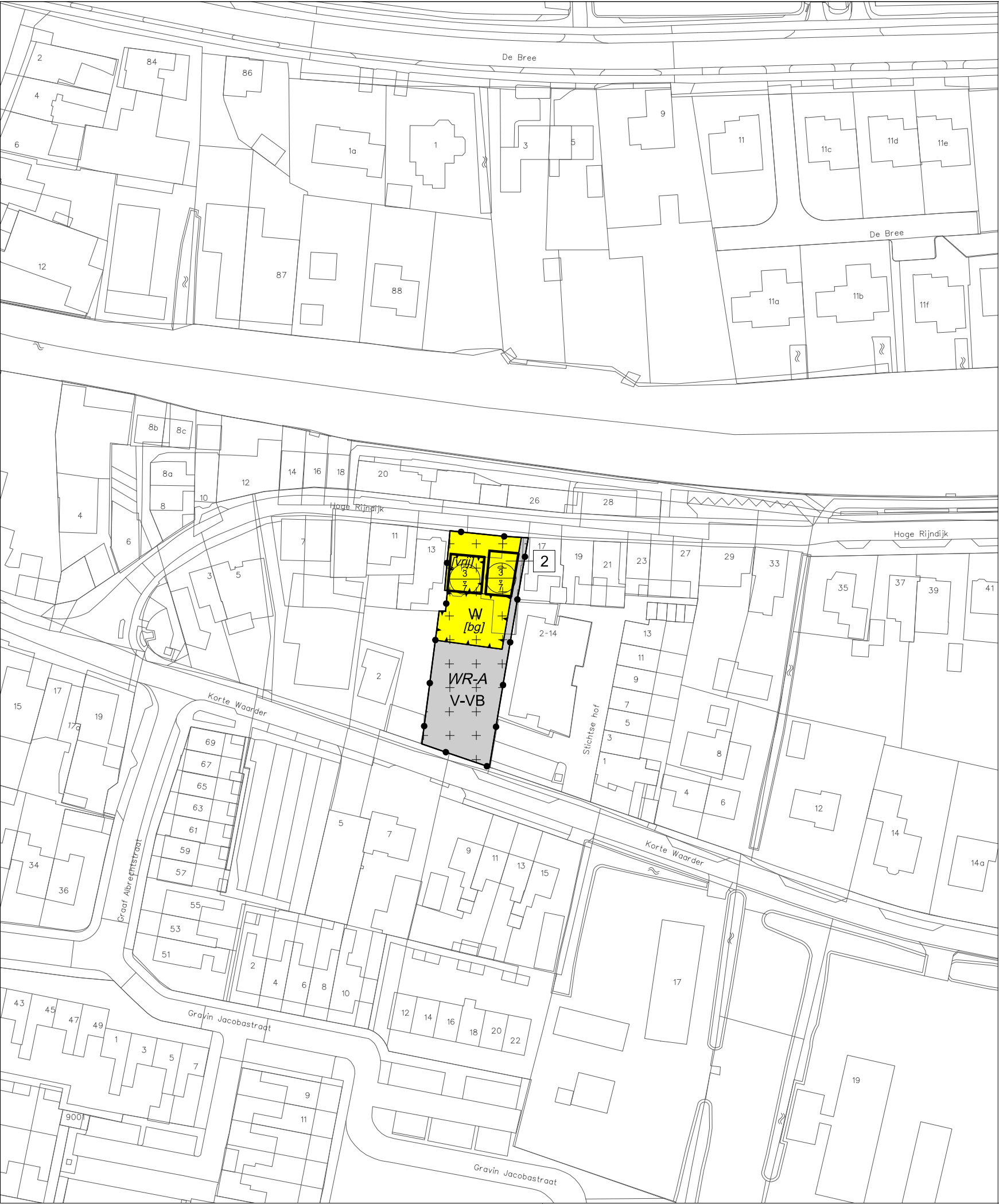
10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 10.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Hoge Rijndijk 15, Nieuwerbrug aan den Rijn.

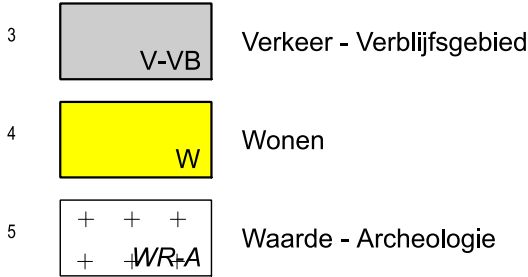
Analoge verbeelding



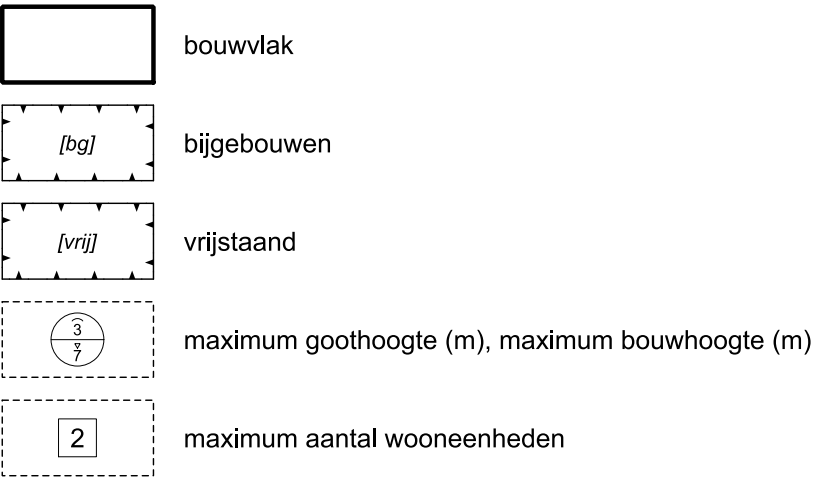
Plangebied



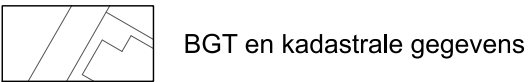
Bestemmingen



Aanduidingen



Verklaringen



Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Bestemmingsplan Hoge Rijndijk 15, Nieuwerbrug aan den Rijn
analoge verbeelding



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer:	1901-45
tekeningnummer:	1901-45-P01
IDN:	NL.IMRO.1901.hogerijnd15-BP80
datum:	15 februari 2023
schaal:	1:1000
status:	vastgesteld
formaat:	A3



Raadsbesluit

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hoge Rijndijk 15, Nieuwerbrug a/d Rijn
Registratienummer Z/22/123573 / DOC-22284363

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

dat het ontwerpbestemmingsplan, dat voorziet in een planologische titel voor de realisatie van openbare parkeergelegenheid ten zuiden van Hoge Rijndijk 15 en de realisatie van 1 woning of 2 appartementen tussen Hoge Rijndijk 15 en 17 in Nieuwerbrug aan den Rijn, van 3-11-2022 tot en met 14-12-2022 ter inzage heeft gelegen;

dat over het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17-01-2023;

dat hij zich met de inhoud van dit voorstel kan verenigen;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en er geen andere omstandigheden zijn die noodzaken tot het vaststellen van een exploitatieplan;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Hoge Rijndijk 15, Nieuwerbrug aan den Rijn' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1901.hogerijnd15-BP80, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gehouden op 15-2-2023

De griffier,
drs. J.H. Rijs MMC,