

Bestemmingsplan

NOORDZIJDE TEN OOSTEN VAN 116C, BODEGRAVEN

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

24 januari 2024

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.BPnoordzijde116c-BP81

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

Rohato Van den Oudenrijn Beheer B.V.
Postbus 40
2410 AA Bodegraven

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

14 november 2019

16 maart 2021
24 januari 2024

VERSIE

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	9
2.1 Ruimtelijke structuur plangebied en (directe omgeving)	9
2.2 Functionele structuur	10
2.3 Nieuwe situatie	10
2.4 Verkeer en parkeren	12
Hoofdstuk3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.5 Conclusie	26
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Milieu	27
4.2 Waterparagraaf	34
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.4 Flora en fauna	40
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	45
5.1 Algemeen	45
5.2 Verbeelding	45
5.3 Regels	45
5.4 Handhaving bestemmingsplan	47
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	49
6.3 Communicatie	49
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
Regels	51
Hoofdstuk1 Inleidende regels	52
Artikel 1 Begrippen	52
Artikel 2 Wijze van meten	55
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	56
Artikel 3 Wonen	56
Artikel 4 Waterstaat - Waterkering	58

Hoofdstuk3	Algemene regels	59
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 6	Algemene bouwregels	60
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	62
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 10	Overige regels	64
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	65
Artikel 11	Overgangsrecht	65
Artikel 12	Slotregel	66

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1	Akoestischonderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Onderzoek Archeologie
Bijlage 4	Ecologischonderzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

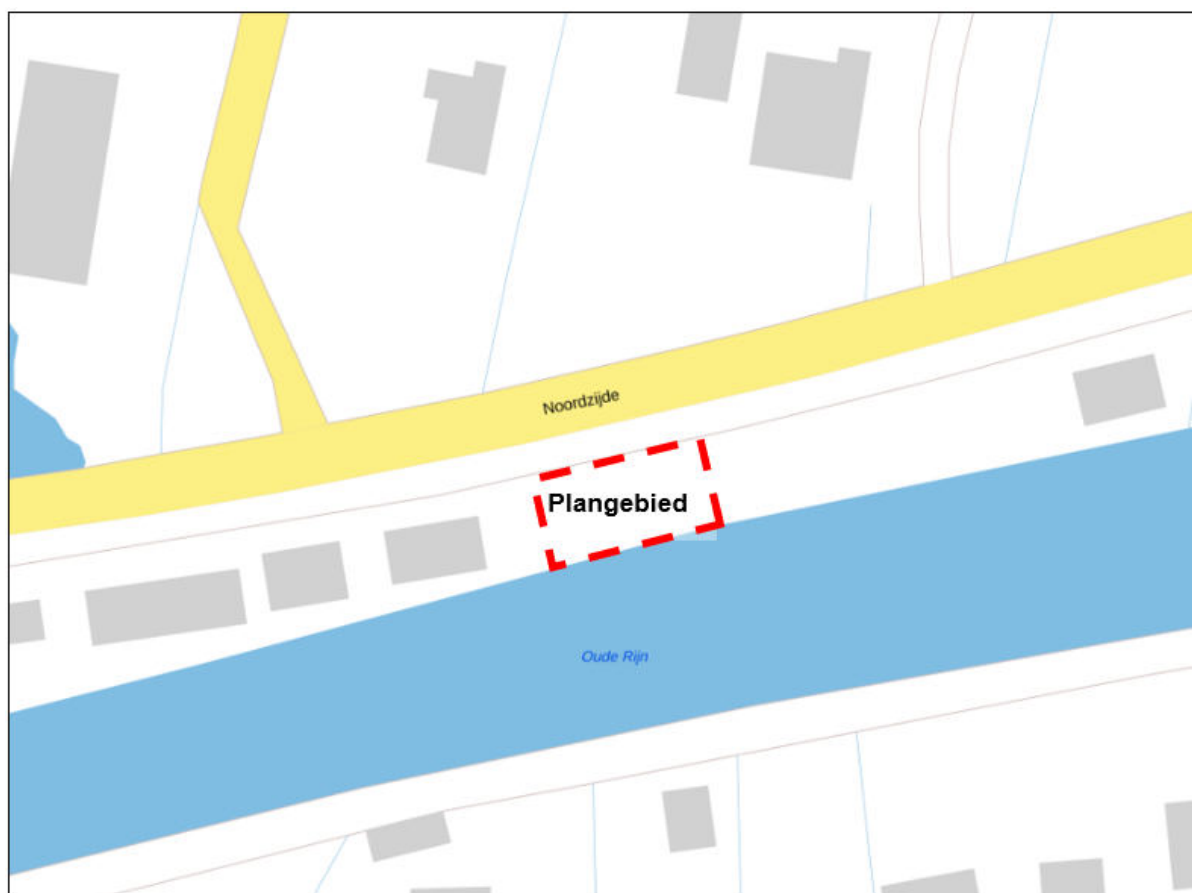
Een perceel ten oosten van Noordzijde 116c in Bodegraven is in gebruik als buitenopslag voor een timmerfabriek. De locatie is afgeschermd met een hoge houten schutting met een matige uitstraling waar roestige zeecontainers en andere bouwmaterialen boven uit steken. Er is voorts geen doorzicht naar de Oude Rijn. Deze gebiedsvreemde activiteit hoort niet thuis in het buitengebied.

Voortzetting van deze opslagactiviteiten is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk. De eigenaar is bereid dit perceel te ontmantelen en de bedrijfsmatige activiteiten te verplaatsen naar het bedrijventerrein Rijnhoek waar zijn timmerfabriek is gevestigd.

Mede gelet op de westelijk gelegen lintbebouwing wordt het toevoegen van een extra woning voorgestaan. Deze vervolgfunctie is passend bij de bestaande lintbebouwing aan de Noordzijde, temeer daar voor het plangebied al een bouwvlak is opgenomen voor Wonen. Per saldo is het toevoegen van een extra woning passend, omdat een verrommelde situatie plaats maakt voor een vrijstaande woning, waarbij doorzichten naar de Oude Rijn worden verbeterd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van een bebouwingslint met 6 woningen aan de Noordzijde. Ten noorden van het plangebied ligt de Noordzijde met aan de overzijde het veenweidegebied met enkele woningen. In oostelijke richting ligt een weidegebiedje. Ten zuiden van het plangebied ligt de Oude Rijn. In figuur 1 is het plangebied en omgeving aangeduid.



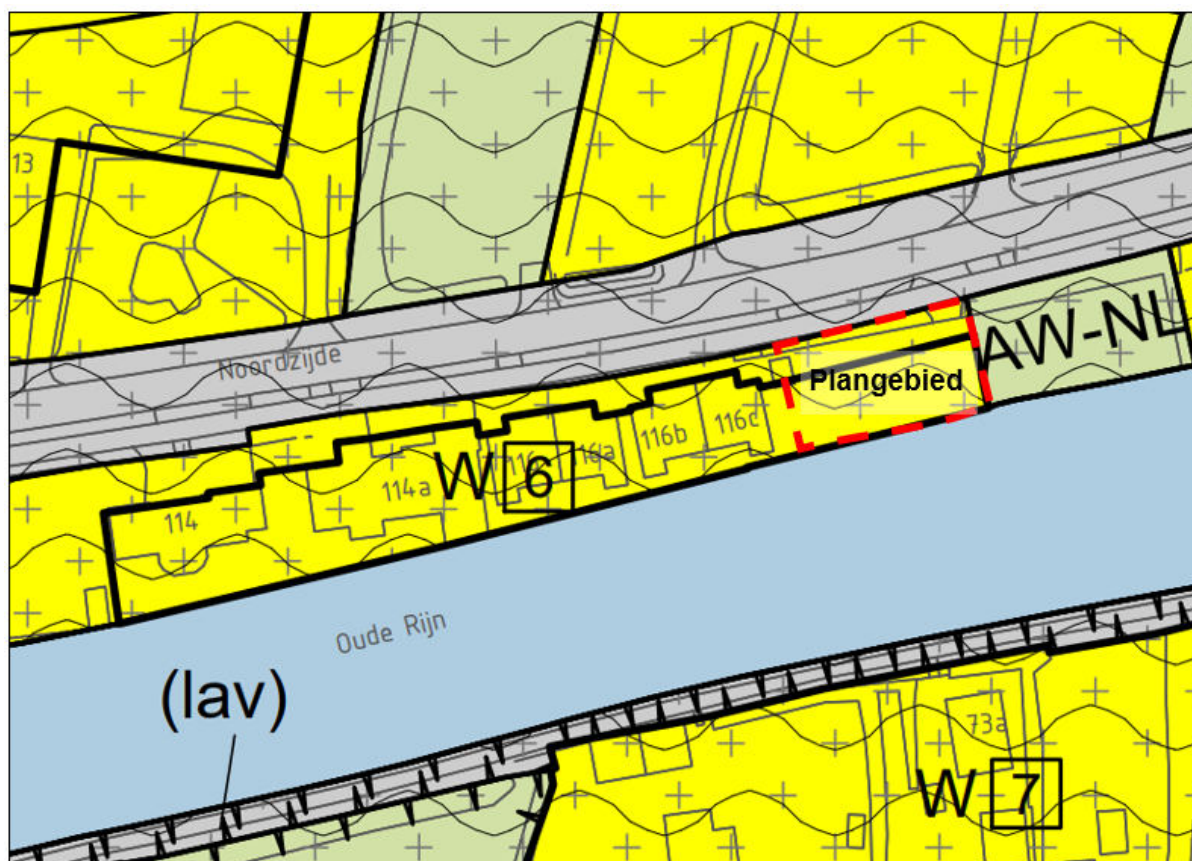
Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak Raad van State
"Buitengebied Noord"	22 november 2017	
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	

In het bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse bestemd voor 'Wonen'. In het bouwvlak voor de percelen 114, 114a, 116, 116a, 116b en 116c zijn de bestaande 6 woningen toegestaan. Voorts gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Waterkering'. De gevraagde woning is hiermee in strijd, omdat een extra woning wordt toegevoegd. Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Noord. Plangebied met rood gestippelde lijn aangeduid.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie, natuur en de Waterparagraaf. In Hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 6 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur plangebied en (directe omgeving)

Het gebied is gelegen in de Noordzijderpolder ten oosten van de kern Bodegraven. De Noordzijde vormt de verbindingsweg tussen Bodegraven en Woerden. Tussen de Noordzijde en de Oude Rijn ligt een bebouwingslint met verspreid liggende woningen en bedrijven. Het lint heeft voldoende open vensters naar het veenweidegebied met afwisselende bouwblokken van agrarische bedrijven ten noorden van de Noordzijde (voornamelijk melkveehouderijbedrijven, agrarische nevenbedrijven en burgerwoningen met veel vrije doorzichten naar de polder). Het aantal niet agrarische functies neemt toe, omdat het om uiteenlopende redenen steeds moeilijker wordt om de agrarische activiteiten voort te zetten. De graslanden (het veenweidegebied) worden nog grotendeels gebruikt door de aanwezige veehouderijbedrijven.

Beelddrager is de ten zuiden van de Noordzijde gelegen Oude Rijn. Tussen de Oude Rijn en Noordzijde staan hoofdzakelijk verspreid liggende woningen met ook enkele clusters van aaneengesloten bebouwingslinten. Hier is de rivier niet altijd zichtbaar vanaf de weg. De rivier ligt in de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De rivier is een overblijfsel van de loop van de vroegere Rijn. Langs grote delen van de rivier loopt of liep een jaagpad.

De planlocatie.



De westelijk gelegen woningen.



De Oude Rijn.



Het oostelijk gelegen weilandje.

De planlocatie zelf wordt in noordelijke richting begrensd door de Noordzijde. Het perceel is in gebruik als opslagterrein voor een timmerfabriek. Het geheel maakt een rommelige indruk dat wordt afgeschermd met een hoge schutting. Een luchtfoto van de bestaande situatie is hieronder opgenomen.



Luchtfoto plangebied en omgeving.

2.2 Functionele structuur

Bodegraven heeft haar oorsprong door en langs de Oude Rijn. De Noordzijde heeft door haar ligging langs de Oude Rijn enerzijds het karakter van lintbebouwing en anderzijds een open venster naar het veenweidegebied met afwisselende bouwblokken van de gevestigde agrarische bedrijven (voornamelijk melkveehouderijbedrijven). Daarnaast komen er burgerwoningen voor, omdat het om uiteenlopende redenen steeds moeilijker wordt om de agrarische activiteiten voort te zetten. De lintbebouwing tussen de Oude Rijn en de Noordzijde heeft hoofdzakelijk een woonfunctie met een losse bebouwingsstructuur langs de Oude Rijn.

Het plangebied zelf is in gebruik als buitenopslag voor een timmerfabriek. Ten westen hiervan staat een cluster met 6 woningen.

2.3 Nieuwe situatie

De ruimtelijke uitstraling van het perceel is minimaal. Het betreft een zichtlocatie langs de Oude Rijn die verbetering behoeft. Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit richt zich op het verbeteren van het doorzicht naar de Oude Rijn en het beëindigen van buitenopslag voor bedrijfsmatige doeleinden. Omdat het perceel al een woonbestemming heeft en de locatie binnen een bouwvlak valt is de afwijking van het bestemmingsplan relatief beperkt. De kans op een ongewenst precedent is daardoor beperkt; van een planologische vergelijkbare situatie zal er niet zo snel sprake zijn. Met het toevoegen van een woning krijgt het perceel een kwaliteitsimpuls, omdat doorzichten worden verbeterd.

De ambitie is om de bestaande karakteristiek van het landschap en het westelijk gelegen bebouwingslint te versterken. Deze ontwikkeling speelt in op de gewenste ruimtelijke en stedenbouwkundige opbouw met behoud van het kleinschalige en transparante karakter dat wordt bepaald door de omvang van de nieuwe bebouwing, de situering, de bouwhoogte en het creëren van nieuwe doorzichten.

Om doorzichten aan de oostelijke helft van het perceel te vrijwaren van erfafscheidingen/ bijgebouwen is een bouwaanduiding voor zichtlijn opgenomen, zodat openheid en doorzichten worden gegarandeerd. De nieuwe woning is hierdoor landschappelijk inpasbaar in het bebouwingslint met respect voor de cultuurhistorische waarden. De woning dient qua oriëntatie de weg te volgen. De kaprichting ligt parallel aan de Noordzijde. De ontsluiting kan plaatsvinden op de bestaande (te verleggen) uitweg.

Randvoorwaarden

Overeenkomstig de gemeentelijke richtlijnen is een plan uitgewerkt, waarbij met de volgende randvoorwaarden rekening is gehouden om een goede inpassing te bewerkstelligen:

Woning

- Maximaal 1 vrijstaande woning;
- goothoogte hoofdgebouw is maximaal 4,5 meter;
- bouwhoogte hoofdgebouw is maximaal 10 meter;
- hoofdgebouw minimaal 5 meter uit de perceelgrens;
- de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag te allen tijde maximaal 650 m³ bedragen;
- hoofdgebouw afgedekt met een kap (helling minimaal 30° en maximaal 60°);
- kaprichting is evenwijdig aan de Noordzijde;
- voor het overige gelden de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'.

Bijgebouwen en terreinafscheiding

- Bijgebouwen en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan binnen de 'specifieke bouwaanduiding - zichtlijn', zodat zichtlijnen in het oostelijke gedeelte van het plangebied worden gegarandeerd;
- eventuele erf- en terreinafscheidingen bij voorkeur in opgaande beplantingen (haag).

Parkeren

- Parkeren op eigen erf (ook het bezoekers deel);

Architectuur

- architectuur bebouwing conform uitgangspunten welstandsnota;
- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en evenwichtig met een fijne detaillering;
- de architectuur volgt het beeld van traditionele landelijke bebouwing met individuele panden;
- hoofdgebouw zet de toon en heeft een heldere, in de regel verticale geleding;
- bijgebouwen hebben een bescheiden vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume en het landelijke karakter;
- materialen en kleuren als baksteen en keramische dakpannen (kleur: terughoudend).

Op basis van deze uitgangspunten zijn de regels en verbeelding van het bestemmingsplan opgesteld. Een verkavelingstekening is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Verkavelingstekening plangebied en omgeving.

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Noordzijde (N458) heeft de functie van gebiedsontsluitingsweg tussen Bodegraven en Nieuwerbrug richting Woerden. De maximum snelheid is ter plaatse 60 km/uur. De ontsluiting van de lintbebouwing voor het autoverkeer is goed. De weg heeft voorts een recreatieve functie voor met name fietsverkeer. Aan de zuidelijke zijde ligt vrij liggend fietspad.



Noordzijde.



Links inrit naar plangebied.

Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 317, zoals deze nadien is vastgesteld in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk' (2018). Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde

van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317. Hierbij kan voor de planlocatie worden uitgegaan van niet stedelijk in het buitengebied. De parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeernormen.

Functies	Norm (gemiddeld); niet stedelijk in buitengebied	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
Woningen (koop, vrijstaand)	2,4 per woning	1	2,4 pp
Totaal			2,4 pp

De woning wordt ontsloten op de Noordzijde via een bestaande, te verleggen, uitrit vanaf het bouwperceel. Op het erf is voldoende plaats voor drie opstelplaatsen voor een auto. Dit betekent dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden gerealiseerd. In Artikel 10 wordt dit geborgd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de SVIR ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basishouders op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

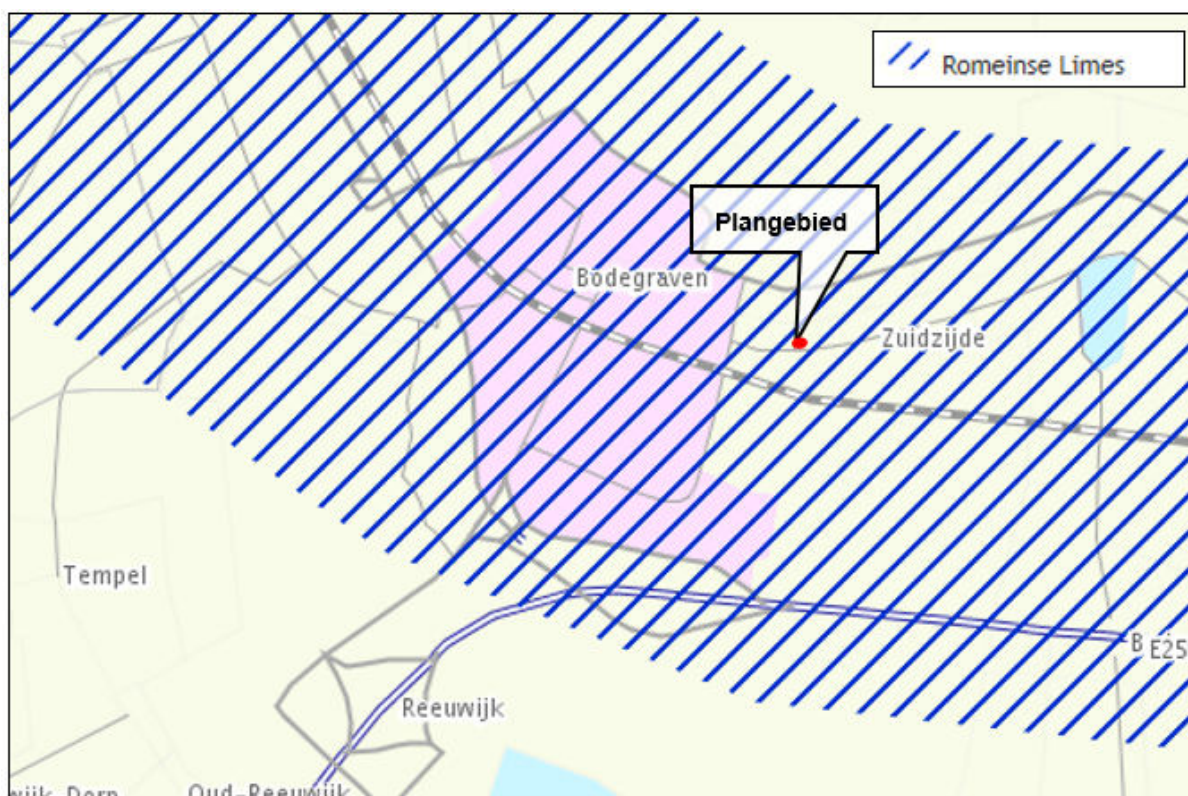
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Specifiek

De planlocatie maakt onderdeel uit van de Romeinse Limes, zoals aangegeven op de Kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden (figuur 4). Provinciale Staten dienen de begrenzing van de erfgoederen bij Verordening nader uit te werken. Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met het bepaalde in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Met inachtneming hiervan worden de rijksbelangen niet geschaad. Archeologie is verder beschreven in paragraaf 4.3. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.



Figuur 4: Uitsnede kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van een woning mogelijk gemaakt. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit wordt toegelicht in 3.2.2.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze planontwikkeling. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 augustus 2020 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden

dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. De Noordzijde ligt in het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. In paragraaf 3.2.3 wordt hierop ingegaan. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

De *Laag van de ondergrond* (eerste laag) wordt gevormd door bijzonder reliëf en aardkundige waarden. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Richtpunt is onder andere dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand houden.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van rivierdijken in het veen(weide)landschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen rekening houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Voorts dragen ontwikkelingen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.

Daarnaast ligt het plangebied in een lint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Het plangebied ligt in een polderlint: De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van de uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt. Richtpunten zijn onder andere:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* is het plangebied niet specifiek aangeduid, terwijl het plangebied op de *Laag van de beleving* onderdeel uitmaakt van het Kroonjuweel 'Oude Hollandse Waterlinie/ Wierickerschans'. Ter hoogte van de Wierickerschans is de Oude Hollands Waterlinie nog goed herkenbaar als ruimtelijke eenheid. Als richtpunt geldt onder meer het behouden/versterken van de herkenbaarheid en samenhang tussen alle onderdelen binnen de Oude Hollandse Waterlinie (boezemvaarten met kades, bebouwingslint Langeweide, verkavelingspatroon, Fort Wierickerschans, Oukoopse wipmolen).

Toetsing aan kwaliteitskaarten

De nieuwbouw van een woning gaat gekoppeld met sanering van opslagterrein voor een timmerfabriek. Sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij verrommeling wordt tegengegaan. De belevingswaarde van het oorspronkelijke veenweidegebied wordt verbeterd, omdat de woning onderdeel gaat uitmaken van het naastgelegen bebouwingslint, waarbij oostelijk van de woning voldoende doorzichten behouden blijven naar de Oude Rijn. Voldaan wordt aan in de Omgevingsvisie genoemde richtpunten, omdat de nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande lintstructuur. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte en is als zodanig opgenomen in de Regionale Agenda Wonen (zie verder 3.3.2). De archeologische waarden worden niet aangetast. Dit is uitgewerkt in paragraaf 4.3.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. De plan maakt een kleinschalige ontwikkeling mogelijk, waarbij de richtpunten worden gerespecteerd. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van 1 woning mogelijk. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 1 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

In lid 2 zijn de uitzonderingen benoemd vanwege beschermingscategorieën. Zo kan een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c.

Toelichting Omgevingsverordening

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie,

dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en 2) moet voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'veen(weide)gebied' en 'lint'. Met de nieuwbouw van een woning aan de Noordzijde wordt het bebouwingslint versterkt, omdat de woning aansluiting krijgt met de westelijk gelegen woningen, waarbij door de situering doorzichten niet onevenredig worden beperkt.

Voor ontwikkelingen in het polderlint geldt als richtpunt dat de bebouwing op één niveau met de omgeving ligt. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint. Deze herontwikkeling gaat verrommeling tegen, omdat een opslagterrein van een timmerfabriek wordt gesaneerd. Een woning als vervolgfunctie wordt hier passend geacht, temeer daar voor het plangebied al een bouwvlak voor Wonen is opgenomen. De vervolgfunctie biedt tevens mogelijkheden om zichtlijnen naar de Oude Rijn gedeeltelijk te herstellen.

Als richtpunt voor het Kroonjuweel Oude Hollandse Waterlinie/ Wierickerschans geldt o.a. het behouden/ versterken van de herkenbaarheid en samenhang tussen alle onderdelen binnen de Oude Hollandse Waterlinie. Op de bijbehorende Kaart 14 maakt het plangebied hiervan onderdeel uit. Op grond van artikel 6.9, lid 2 sub a zijn alleen ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan, zoals opgenomen in artikel 6.9, lid 1 sub a (inpassen). Gelet op de kleinschaligheid is deze woning ruimtelijk inpasbaar zonder dat de stedenbouwkundige structuur wordt aangetast. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en past qua aard en schaal bij wat er al is in de directe omgeving van het plangebied. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan.

Vrijwaringszones provinciale Vaarwegen

In artikel 6.19 zijn op Kaart 2 de vrijwaringszones opgenomen van provinciale vaarwegen. De Oude Rijn maakt hiervan onderdeel uit. De breedte van de vrijwaringszone, gemeten vanuit de oever van de Oude Rijn bedraagt 10 m aan weerszijden van een recht vaarstuk. De nieuwe ontwikkeling vindt plaats binnen een kleinere afstand, te weten minimaal 4 m. In verband hiermede is advies ingewonnen bij de provinciale vaarwegbeheerder.

Per e-mail van 23 juli 2019 heeft de provinciaal wegbeheerder medegedeeld dat tegen het ontwikkelen van bebouwing op het perceel naast Noordzijde 116c te Bodegraven, op een afstand van minimaal 4,00 meter van de oever, in relatie tot de in acht te nemen vrijwaringszone langs provinciale vaarwegen van 10,00 meter, geen overwegende bezwaren bestaat. De te beschermen belangen van:

- zichtlijnen voor scheepsbemanning en navigatieapparatuur,
- het contact van scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten,
- de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten en
- het uitvoeren van beheer en onderhoud,

worden niet noemenswaardig belemmerd, zodat een positief advies is gegeven.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt 1 extra woning mogelijk binnen een bestaand bebouwingslint. Deze ruimtelijke ontwikkeling valt onder de noemer 'inpassing', waarbij de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk

blijft. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de Regio Midden-Holland. De planontwikkeling zal worden opgenomen in de Regionale Agenda Wonen (zie paragraaf 3.3.2). Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9, lid 1 sub a (inpassen) en lid 4 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (ruimtelijke kwaliteit);
- het plan voldoende rekening houdt met de vrijwaringszone provinciale vaarwegen, zoals genoemd in artikel 6.19 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (vrijwaringszone provinciale vaarwegen).

Mitsdien is deze ontwikkeling in overeenstemming met de provinciale belangen.

3.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

De meeste bebouwing in het gebied is geconcentreerd in de zone langs de Oude Rijn. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de historische lintstructuur intact te blijven.

Gouwe Wiericke heeft een rijk palet aan polders met ieder zijn eigen karakteristieke verkavelingspatroon. Kenmerkend voor Gouwe Wiericke is het samenspel tussen het oorspronkelijke ontginningspatroon en de vervening. De planlocatie ligt in de Noordzijdepolder. De ambities van het gebiedsprofiel richten zich onder andere op:

- het behouden van de grote openheid en uitgestrektheid van het veenweidelandschap van Gouwe Wiericke, het versterken van de samenhang met de andere gebieden van het Groene Hart, en het behoud van de polders, met de daarbij horende verkavelings- en waterpatronen, als dominante ruimtelijke eenheden;
- het behouden van de nuances tussen de polders en de beleefbaarheid van de verschillende stadia van veenontwikkeling;
- het behoud van de gevarieerde opbouw van de bebouwing langs de Oude Rijn en de panorama's vanaf de A12, N11 en de spoorlijnen;
- het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten.

Het plangebied ligt in een herkenbaar waterrijk veen(weide)gebied. Aanvullende ambities uit de Kwaliteitskaart voor het rivierdijklint van de Oude Rijn zijn onder meer het openhouden van doorzichten tussen water, weg en open landschap en vice versa openhouden.

De veranderende landschappelijke dynamiek aan de Noordzijde krijgt een opwaardering, omdat een opslagterrein van een timmerfabriek wordt gesaneerd. De nieuw te bouwen woning is goed inpasbaar, te meer daar de doorzichten naar de Oude Rijn worden verbeterd. Het lint blijft een lint als onderscheidend bebouwingsvorm in het gebied, waarbij de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het lint worden gerespecteerd. De woning wordt landschappelijk ingepast, zodat per saldo er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft hier prioriteit.

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling maakt het oprichten van een woning mogelijk in een bestaand bebouwingslint langs de Oude Rijn. Belangrijke zichtlijnen worden gedeeltelijk hersteld. Een woning op

het perceel is ruimtelijk gezien inpasbaar. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot Ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 6.9, lid 4 van de Omgevingsverordening. Met de relevante richtpunten is rekening gehouden, zodat voldaan wordt aan het provinciale belang met betrekking tot de in dit bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor het oprichten van een woning.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Transformatievisie Oude Rijnzone

De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft op 22 februari 2007 Transformatievisie “Focus Oude Rijn 2020” vastgesteld. Het doel van de Transformatievisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Oude Rijnzone door herstructurering, het creëren van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en leven en het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingzones.

Ten opzichte van de eerdere versie van juli 2005 zijn beleidswijzigingen aangebracht, waarbij de stuurgroep Oude Rijnzone zich bij het opstellen van de Transformatievisie heeft laten leiden door de resultaten uit de gebiedsateliers die in drie deelgebieden hebben plaatsgevonden. De gewijzigde visie kan als volgt worden samengevat, voor zover relevant voor dit bestemmingplan.

Groene vensters

Groengebieden versterken de verbinding van de Oude Rijnzone met het Groene Hart. Aan de randen van de nieuwe woon- en werklocaties worden groen- en waterstructuren aangelegd. Fiets- en voetpaden zorgen ervoor dat de vensters goed toegankelijk zijn en aansluiting hebben op het netwerk van recreatieve routes in het Groene Hart. Belangrijke groene vensters liggen onder andere tussen Bodegraven en Woerden.

Deelgebied Bodegraven Oost en Nieuwerbrug

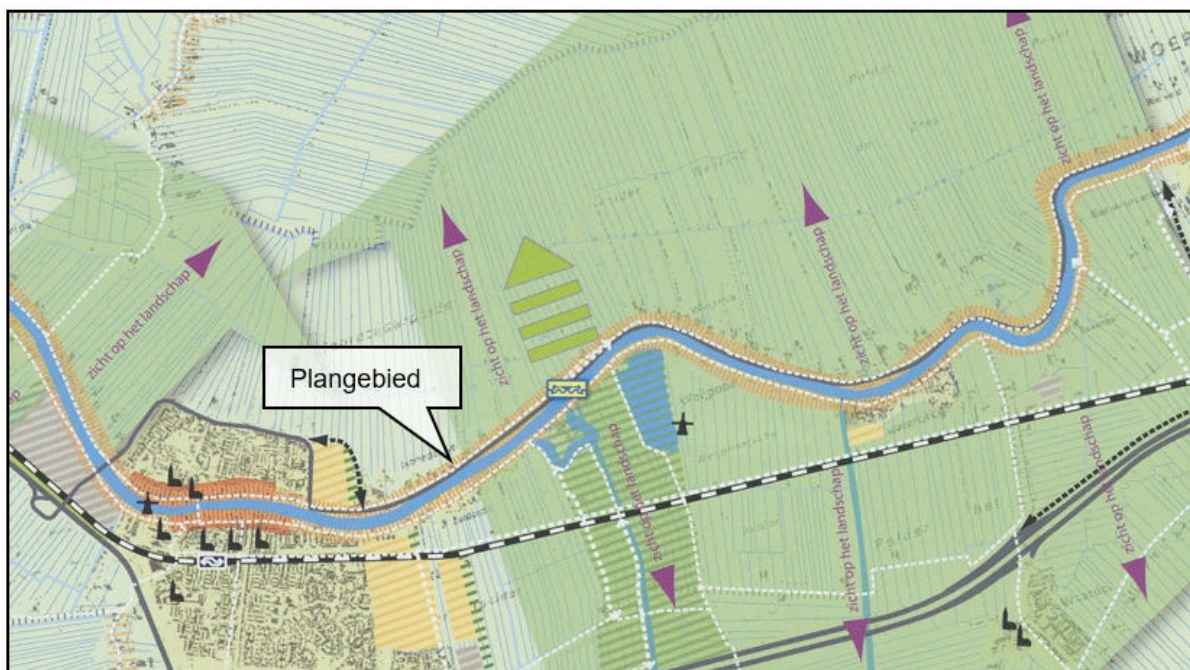
In de Transformatievisie worden vier deelgebieden onderscheiden, waaronder het gebied tussen Bodegraven-Oost en Nieuwerbrug tot aan de provinciegrens. Voor het deelgebied tussen Bodegraven en Woerden is de verbetering en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten een zeer belangrijke opgave. Het 'Venster Bodegraven - Woerden' is een van de laatste open vensters tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het Groene Hart. Belangrijk element in het deelgebied is de Wierickerschans als toegangspoort tot het Groene Hart en als toeristisch recreatief steunpunt in de regio. In de deelgebieduitwerking is gekozen voor versterking van het landschappelijk casco als basis voor de inpassing van toekomstige ontwikkelingen. Centraal daarbij staat het landelijk gebied, waarbij vooral aandacht is voor de openheid, de zichtlijnen en karakteristieke elementen in het landschap.

Visiekaart

Op de visiekaart (zie figuur 5) ligt het plangebied aan een rivieroever met de aanduiding “versterken kwaliteit oevers”. Ten oosten hiervan ligt het “groen venster” in een noord-zuid relatie tussen Bodegraven en Woerden.

Conclusie

De voorgenomen herinrichting met nieuwbouw van een woning draagt bij tot een opwaardering van het bebouwingslint, zonder dat belangrijke open vensters worden aangetast. Ten opzichte van de huidige situatie worden doorzichten naar de Oude Rijn verbeterd, Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering bereikt en verrommeling tegengegaan. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Transformatievisie.



Figuur 5: uitsnede visiekaart Oude Rijnzone 2020.

3.3.2 Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter.

De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Bodegraven-Reeuwijk

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw. Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland.

Conclusie

In het plangebied wordt 1 woning mogelijk gemaakt. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan de woningvraag in Bodegraven voor de doelgroep doorstromers waaraan in Bodegraven ook behoefte is. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (1 woning) niet te worden afgestemd met de regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 'Vitaliteit op een knooppunt'

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

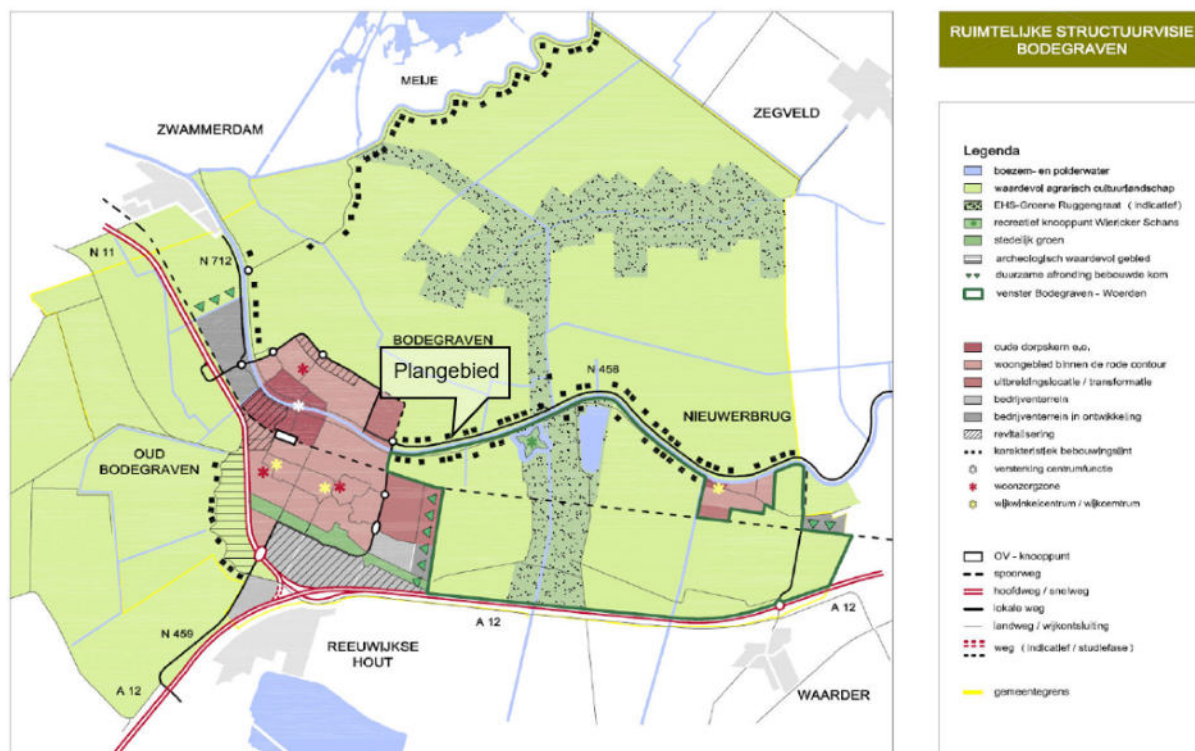
Bodegraven is een unieke gemeente met veel ruimtelijke kwaliteit in het hart van Nationaal Landschap het Groene Hart. De centrale ligging in een groene omgeving is dan ook een belangrijke kwaliteit voor het woon- en werkklimaat en de gezondheid van mens en dier. Het grondgebied van de gemeente kenmerkt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

Inzet van het gemeentelijk beleid is het behoud van de landbouwsector in de lintbebouwing langs de Oude Rijn in Bodegraven. In het verlengde daarvan zijn de inspanningen van de gemeente gericht op het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijke gebied, het cultuurhistorisch waardevolle slagenlandschap en de identiteit van de oude bebouwingslinten.

Een belangrijke opgave is voorts het versterken van de stad-landrelatie - de samenhang tussen het bebouwde en onbebouwde gebied - en daar waar een precair evenwicht is, namelijk in de linten langs de Oude Rijn en de Meije. Dit doet de gemeente door te investeren in groen en rood en de toegankelijkheid tussen rood en groen te versterken. De unieke ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit is daarbij het uitgangspunt.

Conclusie

Onderhavig plangebied ligt in het buitengebied aan de rand van de kern Bodegraven in het 'waardevol agrarisch cultuurlandschap'. Het lint zelf is aangeduid als 'karakteristiek bebouwingslint'. Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 6. De nieuwbouw van een woning draagt bij aan een opwaardering van het bebouwingslint waarbij verrommeling wordt tegengegaan door sanering van een opslagterrein zonder dat belangrijke open vensters worden aangetast. Hierbij weegt tevens mee dat het plangebied al onderdeel uitmaakt van een bouwvlak voor (6) woningen.



Figuur 6: Ruimtelijke structuurvisie Bodegraven.

3.4.2 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk 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.

- **soepel welstandsniveau**
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- **Gewoon welstandsniveau**
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- **Bijzonder welstandsniveau**
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plasseengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- **Vrij**
Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandsvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau in de linten langs de Oude Rijn. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld met individuele panden, waarvan een aanzienlijk deel cultuurhistorisch waardevol is. Aan de in de Welstandsnota opgenomen criteria betreffende ligging in de omgeving, massa en detaillering zal worden voldaan. Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening wordt gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

3.4.3 Duurzaamheid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en 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 uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'. De woning zal zo energieneutraal mogelijk worden uitgevoerd. De woning wordt voorzien van zonnepanelen. Ook wordt de woning niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater.

3.5 Conclusie

Dit bestemmingsplan voldoet aan het geschetste rijksbeleid, omdat de mogelijkheden worden benut om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te verbeteren. Met deze planontwikkeling zijn verder geen rijksbelangen gemoeid.

In de provinciale Omgevingsvisie is het gebied buiten het bestaand stads- en dorpsgebied gelegen. De planopzet is zodanig gekozen dat verrommeling wordt tegengegaan en de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en de zichtlijnen naar de Oude Rijn worden niet onevenredig aangetast. Voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening. De gevraagde woning is in overeenstemming met de provinciale belangen.

De planontwikkeling past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, omdat een bestaand opslagterrein van een timmerfabriek wordt gesaneerd en de woning landschappelijk wordt ingepast. Het oprichten van een woning is mitsdien in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

4.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

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

Onderzoek/ beoordeling

Algemeen

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

Plan/besluit

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van één woning. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van verderop gelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij dit bestemmingsplan om een woning mogelijk te maken.

- *Plaats van het project*

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van de verderop gelegen Natura 2000-gebieden Broekvelden/ Vettenbroek en Nieuwkoopse Plassen en de Haeck. In paragraaf 4.4.1 wordt hierop ingegaan. Het plangebied is weliswaar van cultureel of archeologisch belang, maar deze waarden worden niet geschaad. Dit aspect is beschreven in paragraaf 4.3.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van

een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

4.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt in het buitengebied aan een belangrijke ontsluitingsweg (N458). Aan Noordzijde komen in de directe omgeving naast woningen ook agrarische bedrijven en niet-agrarische functies voor. Gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (zie tabel 4.1).

In de directe omgeving van het plangebied staan alleen woningen. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt aan de Noordzijde 121 op een afstand van meer dan 120 m van het plangebied, ruim buiten de richtafstand, zodat de bedrijfsvoering niet wordt beperkt door deze woning. Deze functie is vanuit milieuzonering niet relevant. Het woon- en leefklimaat in het plangebied kan voldoende worden gegarandeerd.

Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de minimale afstand tussen verderop gelegen (agrarische) bedrijfsmatige activiteiten en de nieuw te bouwen woning in acht wordt genomen op grond van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.

4.1.3 Geluid

Wettelijk kader wegverkeerslawaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van wonen. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Wettelijk kader spoorweglawaai

Op 1 juli 2012 zijn de 'spelregels' voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Onderzoek/ beoordeling

Wegverkeerslawaai

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Noordzijde en Zuidzijde. Op deze wegen is de maximum snelheid 60 km/ uur. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en een nieuwe woning. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 53 (dB) Lden. Indien de berekende belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 5 juli 2019, rapportnummer 05542-51396-03, Bijlage 1). Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge artikel 110g Wgh) vanwege de Zuidzijde maximaal 44 dB bedraagt op de achtergevel (zuid) van de woning. Zuidgevel en achtertuin zijn hiermee geluidluw.

Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge artikel 110g Wgh) vanwege de Noordzijde maximaal 58 dB bedraagt op de voorgevel (noord) van de woning. Vanwege de overschrijding van de maximale ontheffingswaarde moet deze gevel "doof" worden uitgevoerd. In verband hiermede wordt voor de noordgevel een 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen in de regels en op de verbeelding. Verder wordt geadviseerd om voor de woning een hogere waarde van 53 dB aan te vragen voor de geluidbelastingen op de zijgevels ten gevolge van de weg Noordzijde. Bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig vanwege de kleinschaligheid van het plan.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de woning. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit onderzoek zal om advies worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden-Holland.

Spoorweglawaai

De spoorlijn Utrecht - Leiden is een hoofdspoorweg waar een geluidproductieplafond van toepassing is. De zonebreedte bedraagt op grond van artikel 1.4a van het Bgh 300 m. Het plangebied ligt op een afstand van circa 470 meter, zodat een onderzoek spoorweglawaai achterwege kan worden gelaten.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, nadat een procedure hogere grenswaarde wegverkeerslawaai is doorlopen. Deze procedure wordt gelijktijdig opgestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

4.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' (oktober 2013). Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is al veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen. De beleidsregels hebben burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk op 28 januari 2014 vastgesteld.

In verband hiermee heeft AnteaGroup te Capelle aan den IJssel een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd om de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vast stellen. Asbestonderzoek van de verhardingslaag, niet zijnde bodem, is uitgevoerd conform de NEN 5897+C2 (rapport van 14 november 2019, projectnummer 0454821.100, Bijlage 2). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Conclusies

Grond

De grond bestaat tot de maximaal geboorde diepte van 2,2 m –mv. uit klei. Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een bodemverontreiniging. In de grond werden maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als ontvangende bodem voldoet de bovengrond aan de bodemkwaliteitsklasse van de voorgenomen functie: 'Wonen'.

Fundatielaag

Op de locatie bevindt zich een puinhoudende fundatielaag, die grotendeels bedekt is met een asfaltverharding. Langs de randen van de locatie ontbreekt de asfaltverharding. In de puinhoudende fundatielaag is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Tijdens de terreinverkenning is één stuks plaatmateriaal aangetroffen ter plaatse van een reeds gemaakt gat in de asfaltverharding. Dit materiaal is ter analyse aangeboden aan het laboratorium en bevat 10-15% chrysotiel. Omdat er geen asbest in de fundatielaag is aangetoond betreft dit plaatmateriaal waarschijnlijk zwervasbest afkomstig van elders en is er geen aanleiding om de locatie verder te verdenken op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest.

Grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan zware metalen en een matig verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De verhoogde concentratie aan barium heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong. Aanvullend onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De bron van de licht verhoogde concentraties aan zware metalen is onbekend, maar deze concentraties vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	mag 35x per jaar worden overschreden

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijk plan doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft en
- een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld);
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekenende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderzoek/ beoordeling

Het plan omvat alleen de nieuwbouw van 1 woning. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De nieuwbouw van 1 woning valt onder de noemer "kleine projecten", zodat hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) deze planontwikkeling niet in de weg staat.

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;

- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

In het Basisnet Water is de Oude Rijn als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied op circa 470 meter de spoorbaan (enkelbaans) tussen Utrecht en Leiden. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt dat het afwegingsgebied voor het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening in principe is gemaximaliseerd op 200 meter van het spoor (aan beide zijden). Er vindt geen gevaarlijk transport plaats over het spoor. Het plangebied ligt voorts buiten de zone van 200 meter, zodat er geen beperking is voor het plangebied.

Wegtransport

De Provincialeweg N458 tussen Bodegraven en Woerden heeft een invloedsgebied van 200 meter. Hier vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Dit transport vindt echter met dusdanige lage intensiteit plaats dat de plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 op 0 meter is gelegen.

Het groepsrisico neemt niet significant toe door toevoegen van een woning. Bovendien ligt het GR langs deze weg onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. In het besluit moet het GR verantwoord worden aan de hand van de criteria uit de Visie Externe Veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013. Het groepsrisico wordt verantwoord in paragraaf 4.1.6.1.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij de beoordeling hiervan dient te worden uitgegaan van de risico-afstanden zoals aangegeven in het Besluit. Ten zuiden van de spoorlijn ligt op circa 500 m afstand hogedruk gasleidingen van de Gasunie (transportroutedeel W-501-10-KR-004). In figuur 7 is de leiding weergegeven. Deze leiding heeft een inwendige diameter van 6,25 inch. De PR contour is 0 meter. Daarnaast ligt er gasleiding A-515, die ook op circa 500m van de locatie ligt naast de regionale leiding W-501-10-KR-004. De locatie ligt binnen het invloedsgebied van deze leiding, dat hier ca. 600 meter bedraagt.

Er is hier geen sprake van significante toename van het GR, omdat er slechts netto één extra woning wordt gerealiseerd. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

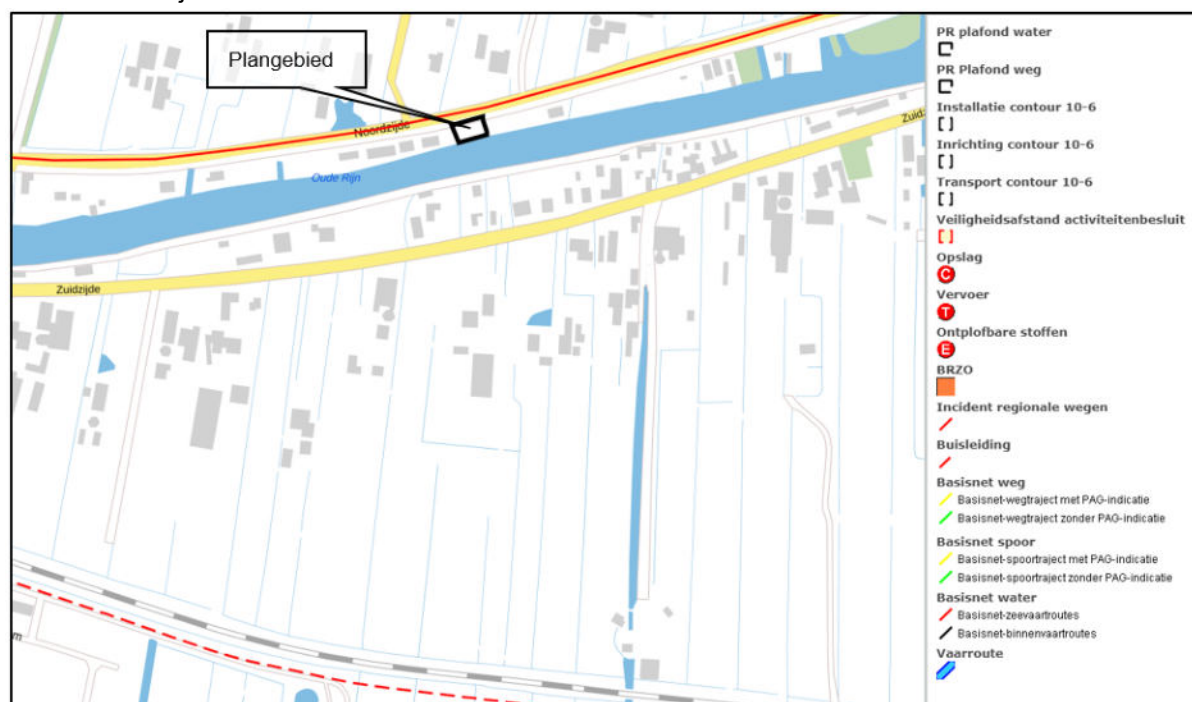
Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen,

provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (zie figuur 7) zijn ter hoogte van de planlocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 7: Uitsnede Risicokaart. Plangebied zwart omlijnd aangeduid.

4.1.6.1 Verantwoording groepsrisico

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

Conform de 'Visie Externe Veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013 (paragraaf 3.6) is het van belang dat nieuwe bouwwerken waar mensen verblijven, worden voorzien van de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Dit geldt voor de gehele gemeente. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Dit kan al bereikt worden door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren.

Om het vluchten te optimaliseren zijn twee zaken noodzakelijk, ten eerste voldoende vluchtmogelijkheden en ten tweede mensen moeten zich bewust zijn van het risico en weten hoe men het beste kan handelen ten tijde van een incident. Deze informatie kan bijvoorbeeld deel uitmaken van informatie/ documentatie die gebruikers ontvangen. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan eigen verantwoordelijkheid en het risicobewustzijn van de burger.

Er dient een verantwoording te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de N458. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde gezien het groepsrisico ten gevolge van de nieuwbouw nagenoeg niet wijzigt. De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied in de omgeving voldoende is gewaarborgd. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Toetsing plan aan plaatsgebonden risico en verantwoordingsplicht groepsrisico

De ontvluchting vanuit het plangebied vanaf de risicobron is voldoende. Via de achterzijde van de woning kan in zuidelijke richting worden ontvlucht. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en dat deze goed in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen. De bestrijdbaarheid wordt als goed beoordeeld. De Noordzijde is goed bereikbaar en de bluswatervoorziening ter plaatse is voldoende om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden. Er kan vanuit de meerdere aanwezige sloten en de Oude Rijn water worden verkregen voor de bestrijding van een incident. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour PR=10-6 die over het

plangebied ligt. Ook ligt het plangebied niet binnen de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied van de Oude Rijn.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de N458 ter hoogte van het plangebied ligt op maximaal 0,01* oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (OW). Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf verschillende windrichtingen. Via het bestaande wegennetwerk kan ook van de bron af gevluht worden.

Zelfredzaamheid

De personen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk zelfredzaam. Er wordt een woning gerealiseerd waar zelfredzame personen wonen. Het bestemmingsplan voorziet niet in functies die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Eventueel aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Verantwoording

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

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N458. Met de voorgenomen ontwikkeling kan één woning worden opgericht. Dit leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal personen waardoor de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar is. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.2 Waterparagraaf

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

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

4.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

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

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

4.2.2 Beleid provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Dit plan bepaalt het waterbeleid. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem. In de Omgevingsvisie is veel ruimtelijk waterbeleid geïntegreerd. De visie omvat onder andere het wettelijk verplichte regionale waterplan als genoemd in artikel 4.4 van de Waterwet. Voor de provincie zijn naast de Waterwet (Omgevingswet in 2021) en de Drinkwaterwet ook andere kaders en plannen bepalend en richtinggevend voor het beleid ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Een aantal onderdelen van het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 blijft ongewijzigd van kracht. Dit heeft betrekking op een onderdeel van waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

4.2.3 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

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

Waterkoers 2016-2021

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het door het algemeen bestuur op 16 maart 2016 vastgestelde waterbeheerplan *Waterkoers 2016–2021* (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr>). De *Waterkoers* is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

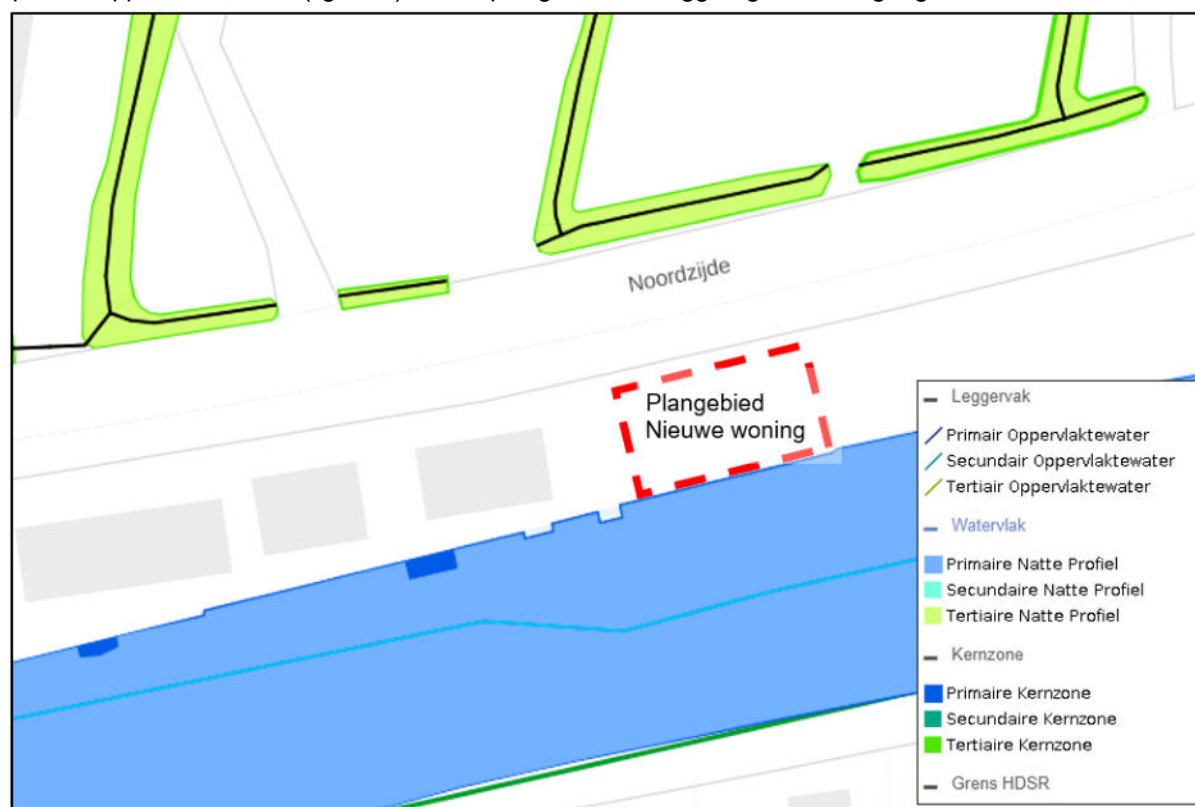
4.2.4 Onderzoek/ beoordeling

Veiligheid en Waterkeringen

Planologisch moeten waterkeringen worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is de beschermingszone daarom bestemd als 'Waterstaat - Waterkering' overeenkomstig de Legger Regionale Waterkeringen van het Hoogheemraadschap. In de voorwaarden behorende bij deze dubbelbestemming geldt de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' als primaire bestemming. Bouwplannen binnen de (dubbel)bestemming moeten om advies worden voorgelegd aan de waterkeringbeheerder. Het bouwplan zal daarom vooraf om advies worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

Oppervlaktewateren

Op de 'Legger oppervlaktewater 2018' is de Oude Rijn ten zuiden van het plangebied aangemerkt als 'primair oppervlaktewater' (figuur 8). In het plangebied zelf liggen geen watergangen.



Figuur 8: Uitsnede. 'Legger oppervlaktewater 2018'. Plangebied rood gestippeld omlijnd.

Beschrijving waterkwantiteit

Dempen is graven

Ten eerste geldt dat als er bestaand oppervlaktewater wordt gedempt, dezelfde hoeveelheid m³ die zich bevinden in het afvoerend nat profiel en de daarbovenop aanwezige vrije ruimte voor het bergen van water (de drooglegging, ofwel het verschil tussen het waterpeil en het maaiveld) binnen hetzelfde peilgebied terug moet worden aangelegd. Dit principe staat bekend als 'dempen is graven'.

Compenserende waterberging vanwege versnelde afvoer

Daarbovenop komt de benodigde aanvullende hoeveelheid waterberging ter compensatie van de toename van verharding en/of een versnelde afvoersituatie. De minimale eis dat 15% van het nieuwe verharde oppervlak als retentiegebied moet worden gerealiseerd wanneer meer verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

Toekomstige situatie en waterafvoer

Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient in beginsel 15% water te worden gecompenseerd wanneer meer dan 500 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. Het plangebied is in gebruik als buitenopslag dat gedeeltelijk is verhard. Het oprichten van een woning met een oppervlakte

van afgerond 160 m² leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. In verband hiermede is op grond van de algemene richtlijn geen watercompensatie vereist. Voor de bebouwing van onderhavig plangebied heeft geen extra oppervlaktewater gecreëerd te worden

Waterkwaliteit (riolering en dubo)

Het hemelwater van de daken van de woning zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater van de nieuwbouw zal op de bestaande riolering worden aangesloten overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Geen gebruik wordt gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Wateradvies

De Watertoets is via www.dewatertoets.nl op 25 juni 2019 (dossiercode 20190625-14-20858) uitgevoerd. Op basis hiervan concludeert het Hoogheemraadschap dat er een waterstaatkundig belang is. In verband hiermee is het plan ingediend bij ruimtelijkeplannen@HDSR.nl. Hierna heeft nader overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Hieruit is gebleken dat voor het bouwvlak van de woning een afstand moet worden aangehouden van 11,06 m vanuit de keringlijn. Binnen deze zone mag de woning niet gebouwd worden. Uit nameting is gebleken dat het bouwvlak van de woning op meer dan 11 meter van het midden van de waterkering ligt. Aan de westzijde is de afstand het kleinst (11,2 meter). Dit betekent dat wordt voldaan aan de voorwaarden van het hoogheemraadschap.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de planontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in thans de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden. Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

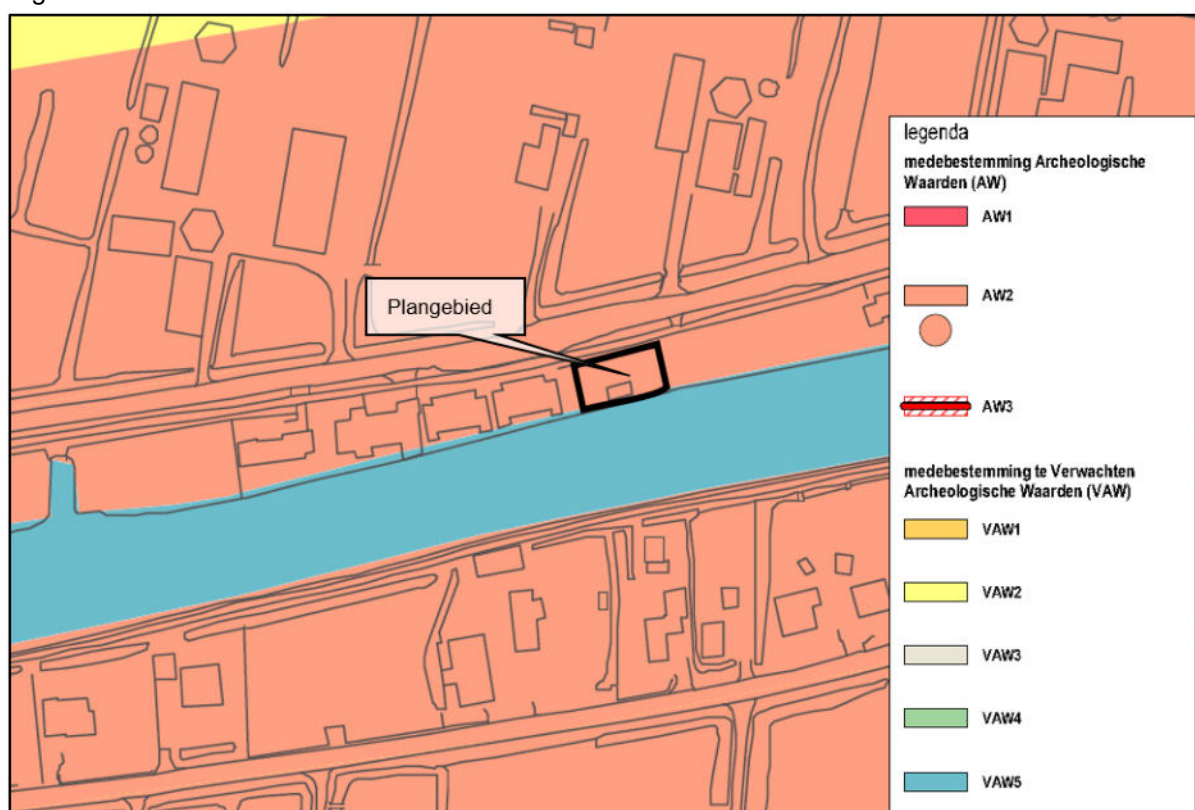
4.3.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat het plangebied zeer hoge trefkans op archeologische sporen heeft, mede omdat het gebied in de invloedszone ligt van de erfgoedlijnen Limes en Oude Hollandse Waterlinie.

4.3.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport met bijbehorende vier kaartbijlagen heeft de gemeenteraad op 4 juli 2012 vastgesteld en dient als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed welke eveneens op 4 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het plangebied aangeduid als "medebestemming Archeologische Waarden AW 2" (figuur 9). Onderzoek is nodig bij groundbewerkingen van dieper dan 40 cm waarvan de totale grondoppervlakte gelijk of groter is dan 100 m². In het nadien vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' geldt dezelfde vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m² met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. In verband hiermede is een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.



Figuur 9: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012, plangebied zwart omlijnd.

4.3.3 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek naar archeologie is uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten te Amersfoort (rapport van 21 januari 2020, rapport 4962, Bijlage 4). Uit de onderzoeksresultaten is het navolgende gebleken (overgenomen uit rapport).

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied vanaf ca. 2.700 v. Chr. deel heeft uitgemaakt van de stroomgordel van de Oude Rijn. In de ondergrond worden dan ook oever- op beddingafzettingen van deze stroomgordel verwacht. In de oeverafzettingen kunnen op grond van de datering van genoemde stroomgordel archeologische waarden vanaf het Laat-Neolithicum aanwezig zijn. Een eventuele vindplaats uit de periode van het Laat-Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen zal uit de resten van een agrarische nederzetting bestaan en zal zich manifesteren als een archeologische laag.

Vanaf ca. 300 n. Chr. kreeg de Oude Rijn haar huidige loop die zich direct ten zuiden van het plangebied bevindt en in de Late Middeleeuwen werd deze door bedijking vastgelegd. De Noordzijde fungeerde hierbij als waterkering. Hierlangs ontwikkelde zich gaandeweg een bewoningslint. Mogelijk zijn daarom in het plangebied bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aan te treffen.

Op basis van het geraadpleegde historische kaartmateriaal is de kans op bebouwing uit de Nieuwe tijd echter klein. Een vindplaats zal zich manifesteren als een concentratie van aardewerk en bouw materiaal in een humeuze (opgebrachte) laag. Deze zal zijn afgedekt door (sub)recent opgebrachte lagen, die verband houden met de huidige inrichting van het terrein.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de ondergrond van het plangebied een pakket kalkrijk, matig grof zand aanwezig is, dat als beddingafzettingen van de Oude Rijn geïnterpreteerd wordt. De beddingafzettingen gaan geleidelijk naar boven toe over in een pakket uiterst siltige klei en vervolgens in sterk siltige klei. Deze afzettingen worden geïnterpreteerd als oeverafzettingen van de Oude Rijn. In de oeverafzettingen is op 130 à 140 cm een ongerijpte, venige, humeuze kleilaag aanwezig. Dit betreft een vegetatieniveau. De oeverafzettingen gaan op 90 cm –mv scherp over in matig zandige, matig humeuze klei en vervolgens op ca. 50-70 cm –mv in een zandpakket met veel puinresten. De matig zandige laag wordt als bouwvoor beschouwd en het zandpakket als een recent opgebracht pakket.

Tijdens het booronderzoek zijn in de oeverafzettingen van de Oude Rijn geen potentiële bewoningsniveaus aangetroffen. Daarom worden in het gebied geen archeologische waarden uit de perioden Laat-Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen verwacht. Bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd manifesteren zich als een (opgebrachte) humeuze kleilaag met een concentratie van aardewerk en bouwmaterialen. Tijdens het booronderzoek is een dergelijke laag niet aangetroffen en daarom worden in het gebied ook geen archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' kan worden geschrapt.

4.3.4 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij nieuwe ontwikkelingen. In het plangebied staat alleen een verouderd opslagmateriaal en zeecontainers. De cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied worden niet aangetast.

Conclusie

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

4.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde.

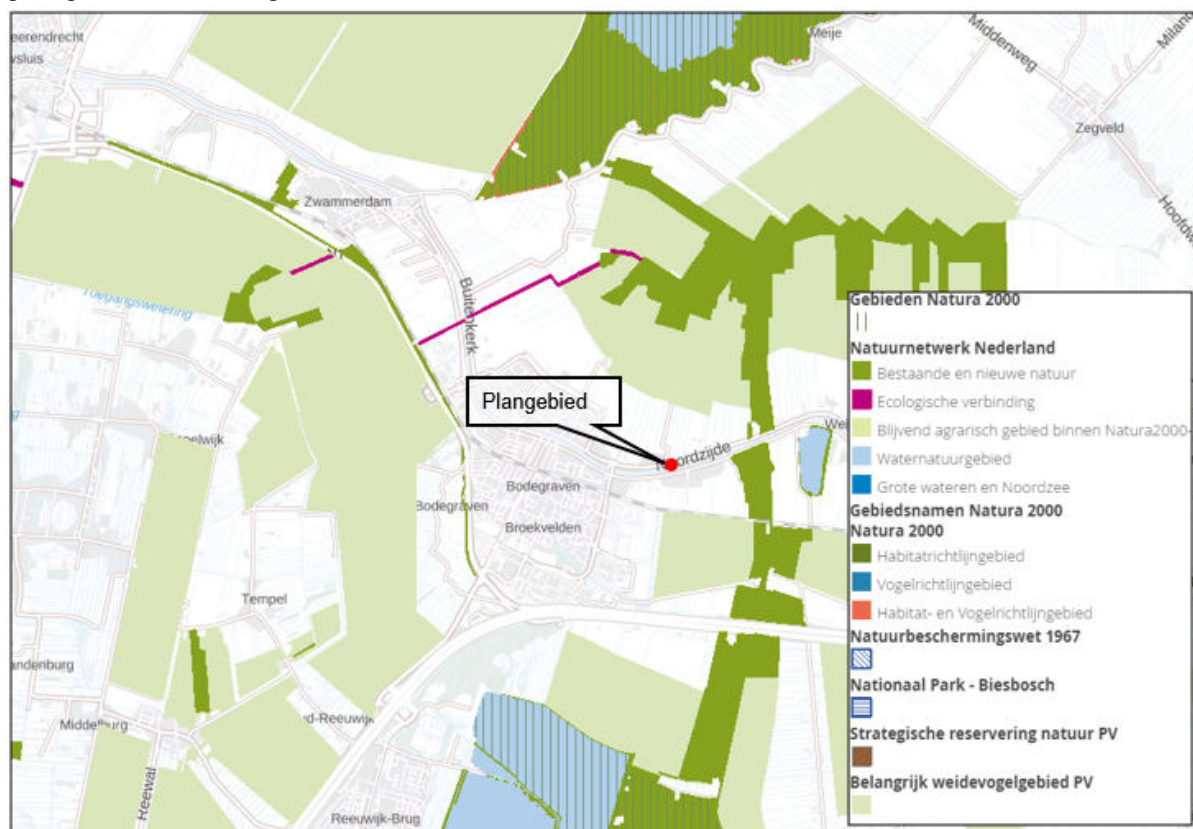
De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS)

of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het gebied Broekvelden/ Vettenbroek, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Wnb. Dit aangewezen Natura 2000-gebied ligt op circa 3,1 kilometer ten zuiden van het plangebied. Het Natura2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck ligt op circa 3,2 kilometer ten noorden van de planlocatie. Gelet op de geringe ingreep en de relatief grote afstand worden geen (significante) effecten verwacht op deze Natura2000-gebieden. Daarom is een Habitattoets achterwege gelaten. Wel is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 4.4.1 wordt hierop ingegaan.

Het plangebied ligt ook niet in de directe nabijheid (afstand circa 700 meter) van Natuurnetwerk Nederland (NNN) van de provincie Zuid-Holland (figuur 10). Ook hier heeft de vervolgfunctie geen nadelige gevolgen voor de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 10: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 3,2 km noordelijk gelegen natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is zo'n een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van 1 woning in plaats van een buitenopslag van bouwmaterialen met verkeersbewegingen van zwaar verkeer van en naar het terrein. Door aanleg van de woning zullen deze zware verkeersbewegingen ophouden. De nieuwe woning wordt energie-neutraal gebouwd (NOM), zodat er geen toename van N-emissie plaatsvindt. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de natuur vallen hierdoor op voorhand uit te sluiten. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.

4.4.1 Ecologisch onderzoek

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aangrenzende natuurbeschermingsgebieden en de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een Natuurtoets uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapport van juli 2019, kenmerk 19A054, Bijlage 3). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Conclusies

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingzones). Het plangebied is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura2000-gebieden. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde.
- Voor een deel van de beschermde soorten (Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Meerkikker, Bastaardkikker, Bosmuis, Bunzing, Egel, Haas, Konijn en Wezel). Er geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wetmb (Wnb) 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.
- Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb 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. Ter voorkoming van de vestiging van de Oeverwalu dienen alle steile 90°-hellingen van tijdelijke grond- en zandhopen vermeden te worden. Alle eventuele zandhopen moeten een flauw talud hebben.*
- Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied voor de Rugstreeppad. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (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.
- Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied. Baardvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis (0-1km) en Laatvlieger (1-5km). Het plangebied is door het ontbreken van geschikte bebouwing geen habitat voor vleermuizen.
- Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten. Dit is hier niet aan de orde.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat eenieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Aanbevelingen

In het kader van de zorgplicht en om de biodiversiteit te vergroten en te versterken wordt geadviseerd om bij de nieuw woning natuur-inclusief te bouwen. Dit houdt in dat er in de woningen ruimte gemaakt wordt voor bijvoorbeeld Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen. Dit kan door het inbouwen van kasten voor de vleermuis, het gebruik van gierzwaluwpannen en vogelvides en het aanbrengen van kunstnesten voor huiszwaluwen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Wet natuurbescherming geen

beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. Bij uitwerking van het bouwplan zullen de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en Overige regels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 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 met bijbehorende bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van het hoofdgebouw en de maximale inhoud hiervan vastgelegd. Met betrekking tot de situering van het hoofdgebouw is op de verbeelding een bouwvlak ingetekend, waarin het hoofdgebouw gesitueerd dient te worden. In het hoofdgebouw is het toegestaan om onder voorwaarden kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis uit te oefenen. De voorwaarden hebben als doel om de kleinschaligheid van deze activiteiten te waarborgen en om te voorkomen dat dergelijke activiteiten het woon- en leefklimaat aantasten. Onder andere betekent dit, dat verkeer aantrekkende functies worden tegengegaan en dat op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet zijn. Via de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan in een woning een bed & breakfast worden gerealiseerd.

Onverminderd de toegestane inhoud voor de totale woonbebouwing (woning en bijbehorende bouwwerken), mag de oppervlakte van we vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet groter zijn dan 75 m². De maximale goot- en nokhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk 3 en 5 meter.

In het oostelijke gedeelte is een bouwaanduiding 'zichtlijn' opgenomen om doorzichten naar de Oude Rijn te waarborgen. Hier zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

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

5.3.3 Algemene regels

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

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

Overschrijding bouwgrenzen

Om te voorkomen dat kleine, ondergeschikte ontwikkelingen tot aparte procedures leiden, is in dit lid opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden.

Ondergronds bouwen

Het is niet wenselijk dat ondergronds bouwen binnen het plangebied onbeperkt mogelijk is. Daarom zijn in de regels bepalingen hierover opgenomen. Ondergronds bouwen is toegestaan, mits de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing niet groter is dan de bebouwing die aanwezig is boven peil en de bebouwingsdiepte niet meer dan 3 meter is.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - vaarweg' zijn gelegen binnen de vrijwaringszone van de provinciale vaarweg. Nieuwe bouwwerken of opgaande beplanting zijn uitsluitend toegestaan als deze

geen verstoring veroorzaken van de zichtlijnen voor de scheepvaart en de bedienings- en begeleidingsobjecten.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 2.1, lid 1 onder a, b of c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Maten en bouwgrenzen

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de regel dat bouwgrenzen niet mogen worden overschreden (voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen). Om deze afwijking mogelijk te maken kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 11 Overgangsrecht

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

Artikel 12 Slotregel

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

5.4 Handhaving bestemmingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

2. Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De woningbouwontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waarin tevens planschade is geregeld en een bijdrage in de ambtelijke kosten is opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal overleg- en/of instanties.

6.3 Communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 23 januari 2020 tot en met woensdag 4 maart 2020 ter inzage gelegen. In deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de termijn van tervisielegging is één inspraakreactie ontvangen. Briefschrijver vindt dat hij in zijn privacy wordt aangetast en is het er niet mee eens dat initiatiefnemer de mogelijkheid krijgt om een extra woning te bouwen binnen een bouwvlak waar het maximaal aantal woningen al is gerealiseerd.

Reactie

Wat betreft privacy: de afstand tussen de te bouwen woning en de betreffende woning van briefschrijver bedraagt circa 62 meter. Bij een dergelijke afstand is er geen sprake van aantasting van de privacy, ook al grenst zijn grond aan die van het te bebouwen kavel. Daarbij komt dat het huidige gebruik van het perceel ten behoeve van opslag rommelig oogt en duidelijk zichtbaar is vanaf de weg en het water. Het toevoegen van een woning, mits zorgvuldig ingepast en met respect voor de locatie en omgeving, zou een verbetering zijn. Naast dit locatie-specifieke belang is er het grotere en meer maatschappelijk relevant belang van de herontwikkeling van een bedrijfs-achterblijflocaatie in het centrum van Bodegraven. In het proces om tot een verantwoorde nieuwe invulling te komen is ook het perceel aan de Noordzijde namelijk in bezit van en gebruikt door hetzelfde bedrijf dat in het centrum van Bodegraven langs de Oude Rijn nog een grote locatie met een bedrijfsbestemming heeft.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf 25 maart 2021 tot en met donderdag 6 mei 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Noordzijde ten oosten van 116c, Bodegraven met identificatienummer NL.IMRO.1901.BPnoordzijde116c-BP81 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

1.6 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.8 bed & breakfast

Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening, gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.9 bestaand

- a. Ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebruikt krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 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.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.20 erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.21 erf- en terreinafscheiding

Een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.22 gebouw

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

1.23 hoofdgebouw

Eén of meer gebouw(en) of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.24 kap

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°.

1.25 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis

Activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.26 laden en lossen

Onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortdurende inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is. Uitgezonderd zijn het incidenteel laden en lossen van goederen met gebruikmaking van personenauto's.

1.27 nadere eis

Een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.28 NEN

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.29 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.30 parkeren

Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.31 peil

- a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen die niet onmiddellijk aan de weg grenzen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

1.32 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.33 prostitutie

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

1.34 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.

1.35 voldoende laad- en losvoorzieningen

Volgende ruimte voor het laden en lossen van goederen, zoals dit is aangegeven in het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.36 voldoende parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.37 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.38 voorgevelrooilijn

De lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.39 woning

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

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. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meet bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, druiplijnhoogte of boeihoogte van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

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, dakkapellen en dakopbouwen.

2.6 inhoud van een overkapping, carport of daarmee gelijk te stellen gebouw of bouwwerk

Vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 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.

2.9 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 (Nederlandse Norm voor ruimtelijke data).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. niet-publieksgerichte kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, voor zover:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
 2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien;
 3. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 4. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, water ,terrassen, parkeervoorzieningen, toegangswegen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. per bouwvlak mag één woning worden gebouwd;
- c. de nokrichting van hoofdgebouwen dient evenwijdig aan de Noordzijde te worden gesitueerd;
- d. hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap of afdekking waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt;
- e. binnen een afstand van 5 m tot de zijdelingse erfgrens mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' mag de gevel geen te openen delen (deuren en te openen ramen) bevatten, met dien verstande dat de gevelwering van de dove gevel ten minste 30 dB dient te zijn en de gevelwering van de zijgevels ten minste 26 dB dient te zijn;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zichtlijn' dient een aaneengesloten strook met een breedte van minimaal 4 m onbebouwd te blijven ten behoeve van een doorzicht vanaf de Noordzijde naar de Oude Rijn;
- h. voorts geldt het volgende:

	Maximale inhoud	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
woningen (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)	650 m ³		4,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken		75 m ²	3 m	5 m
erf- en terreinafscheidingen:				
- binnen het bouwvlak:				2 m
- buiten het bouwvlak met uitzondering van het bepaalde in 3.2, sub g:				1 m
overige bouwwerken, niet zijnde gebouwen en erf- of terreinafscheidingen met uitzondering van het bepaalde in 3.2, sub g:				3 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Ventilatiesystemen in woningen

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het gebruik tot het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. de bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in gebouwen binnen een bouwvlak zoals bepaald in 3.2 sub a;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed & breakfast dient gekoppeld te zijn aan de woonfunctie ter plaatse en dient hieraan ondergeschikt te zijn;
- c. het vloeroppervlak van de bed & breakfast mag in totaal niet groter zijn dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m²;
- d. er mag tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen in maximaal 4 kamers bed & breakfast worden geboden;
- e. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kunnen functioneren als een zelfstandige woning; dit betekent in ieder geval dat een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
- f. de parkeerbehoefte van de functie dient op eigen terrein of in de directe omgeving te worden opgevangen, waarbij conform de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. als gevolg van de bed & breakfast mogen geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering alsmede bij deze de waterkering behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien aan de eisen voldaan wordt, die de waterkeringenbeheerder in een watervergunning stelt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2 onder b, indien:

- a. de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- c. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende beheerder van de waterkering is ingewonnen.

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

4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

4.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.3 in acht is genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende beheerder van de waterkering is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt.

6.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen en gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het aanwezige oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

1. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
2. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning;
3. het gebruik van recreatieve onderkomens, zoals bed & breakfast-kamers, stacaravans en tenten voor permanente bewoning;
4. van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - vaarweg

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - vaarweg' zijn nieuwe bouwwerken of opgaande beplanting uitsluitend toegestaan voor zover daardoor geen verstoring ontstaat voor de zichtlijnen voor de scheepvaart en de bedienings- en begeleidingsobjecten. Alvorens hierover te beslissen dient schriftelijk advies aangevraagd te worden bij de vaarwegbeheerder.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover:
 1. zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 2. de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
 1. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische of bedrijfstechnische redenen en;
 2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het planologisch toegelaten gebruik van gronden, zoals na oprichting van een gebouw en bij verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen in stand wordt gehouden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losvoorzieningen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

- a. voldaan wordt aan de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- b. voldaan wordt aan de verdere eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

10.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 10.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 voor het bouwen, 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 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 11.1 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.

11.2 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 11.2 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 11.2 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 11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Noordzijde ten oosten van 116c, Bodegraven.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

