

Bestemmingsplan

DAMMEKANT-BURG. KREMERWEG

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS: VASTGESTELD

DATUM: 24 april 2024

IMRO IDN: NL.IMRO.1901.DammekantRotonde-BP80

OPDRACHTNEMER

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

OPDRACHTGEVER

gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Postbus 401
2410 AK Bodegraven

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

7 juli 2023
27 november 2023
12 december 2023
24 april 2024

VERSIE

1e versie
1e versie
1e versie
2e versie

Toelichting

bestemmingsplan Dammekant-Burg. Kremerweg

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en (directe) omgeving	9
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Nieuwe situatie	13
3.2 Verkeer en parkeren	15
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	21
4.3 Regionaal beleid	27
4.4 Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 5 Water	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Beleidskader rijk, provincie en gemeente	37
5.3 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland	38
5.4 Waterhuishouding	39
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	43
6.1 Milieu	43
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	57
6.3 Flora en fauna	59
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	62
Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving	63
7.1 Algemeen	63
7.2 Verbeelding	63
7.3 Regels	63
7.4 Handhaving bestemmingsplan	65
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg	67
8.1 Economische uitvoerbaarheid	67
8.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	67
8.3 Communicatie	67
8.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
Regels	69
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	70
Artikel 1 Begrippen	70
Toelichting	5

Artikel 2	Wijze van meten	75
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	76
Artikel 3	Groen	76
Artikel 4	Kantoor	77
Artikel 5	Verkeer	79
Artikel 6	Wonen	80
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	82
Artikel 8	Leiding - Water	83
Hoofdstuk 3	Algemene regels	84
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	84
Artikel 10	Algemene bouwregels	85
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	86
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	87
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	88
Artikel 14	Overige regels	89
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	90
Artikel 15	Overgangsrecht	90
Artikel 16	Slotregel	91

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Programma van Eisen, behorende bij Convenant klimaatadaptief bouwen
Bijlage 2	Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6	Onderzoek archeologie
Bijlage 7	Notitie stikstofberekeningen
Bijlage 8	AERIUS-berekeningen 6 oktober 2023
Bijlage 9	Ecologisch onderzoek
Bijlage 10	Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlage bij regels

Bijlage 1	Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland
------------------	---

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een groot tekort aan betaalbare huurwoningen voor starters in Bodegraven. In verband hiermede heeft woningcorporatie 'Mozaïek Wonen' een woningbouwplan ontwikkeld voor het oprichten van een appartementengebouw met 40 kleinschalige wooneenheden voor jongerenhuisvesting. De locatie Dammekant nabij de rotonde met de Burgemeester Kremerweg is hiervoor geschikt, omdat de verkeersbestemming in het plangebied aan de rand van de woonkern niet (meer) nodig is.

Daarnaast wordt er in het plangebied een kantoorgebouw van maximaal 1.500 m² bvo in vier bouwlagen mogelijk gemaakt voor meerdere lokale bedrijven. Dit sluit aan bij de activiteiten in het omliggende gebied (bedrijventerrein Rijnhoek). Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van een woon- en kantoorgebouw planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de Burgemeester Kremerweg die de verbinding vormt tussen de N11 en het centrum van Bodegraven. De Dammekant ligt ten westen van de Oude Rijn. In zuidelijke richting is de kern van Bodegraven bereikbaar. In noordelijke richting ligt Zwammerdam met verderop Alphen aan den Rijn. Aan de overzijde van de Dammekant ligt in westelijke richting het bedrijventerrein Rijnhoek. In figuur 1 is het plangebied en omgeving aangeduid.



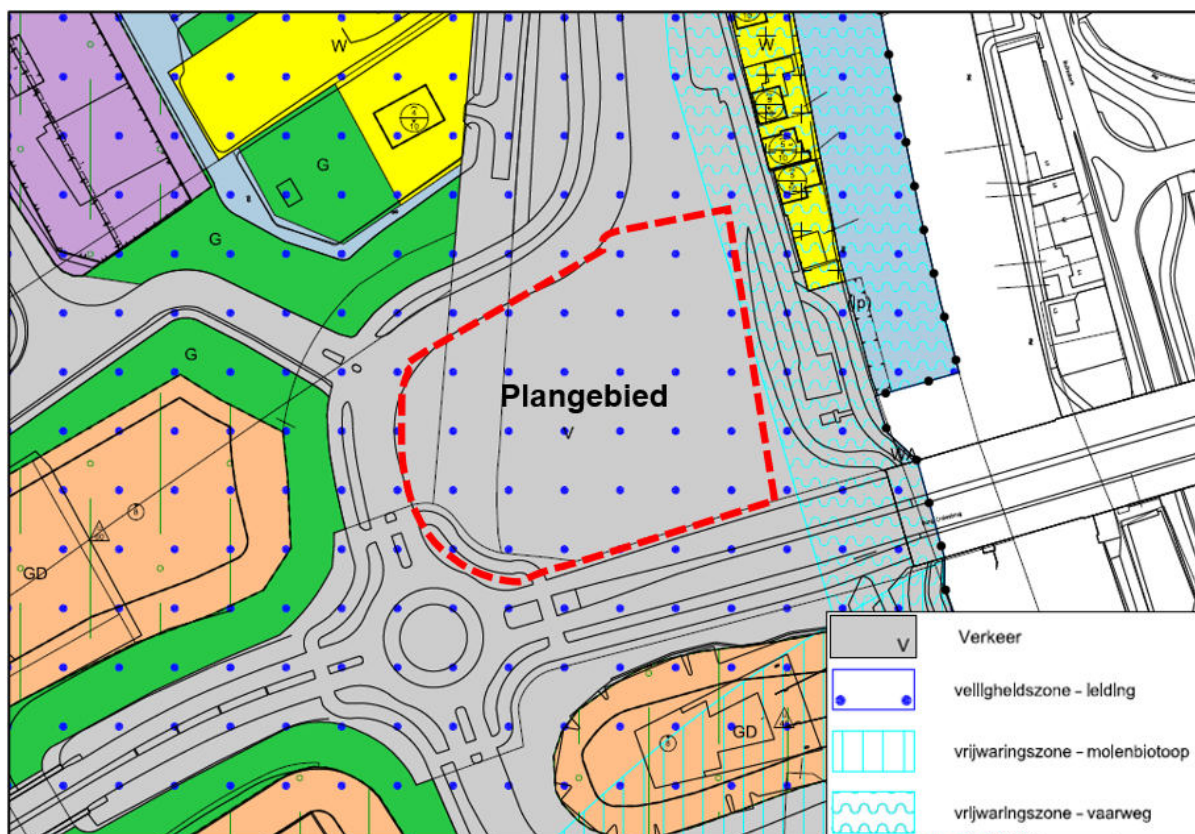
Figuur 1: Situatietekening plangebied (rood gestippeld omkaderd) en omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	raadsbesluit	Raad van State
"Rijnhoek"	5 juli 2017	n.v.t.
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	n.v.t.

In het bestemmingsplan 'Rijnhoek' zijn de gronden bestemd voor 'Verkeer'. Voorts gelden voor deze gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding'. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. Een vervolgfunctie naar wonen en werken is hiermee in strijd. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om deze planontwikkelingen mogelijk te maken.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Rijnhoek'. Plangebied rood gestippeld omkaderd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie. In Hoofdstuk 3 is een planbeschrijving opgenomen van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. De Waterparagraaf komt in Hoofdstuk 5 aan de orde. Hoofdstuk 6 omvat de omgevingsaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In Hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 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 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en (directe) omgeving

De Dammekant is een oud lint langs de Oude Rijn. De rivier de Oude Rijn inclusief bijhorende oeverwallen is de meest belangrijke ruimtelijke structuur van Bodegraven. Het vormt de oorsprong van Bodegraven. Karakteristieke kwaliteiten van het lint tussen Bodegraven en Zwammerdam zijn de aanwezige doorzichten, de open ruimten en plaatselijke verdichtingen van de bebouwing. Het westelijke deel van de Dammekant bestaat uit (oorspronkelijke) boerderijen met een duidelijke relatie met het omliggende slagenlandschap. De boerderijen staan bijna allemaal op enige afstand van de Dammekant. Tussen deze boerderijen staat af en toe een woning. Al rijdend over de Dammekant ontstaat zo een wisselend beeld van de ene keer één of meerdere boerderijen en dan afgewisseld met een woning. In westelijke richting ligt achter het bebouwingslint het bedrijventerrein Rijnhoek. Richting de historische centrum is sprake van een dichtbebouwd gebied, waarbij de Oude Rijn nog nauwelijks zichtbaar is. Op enkele plaatsen aan de Oude Rijn is hogere bebouwing gerealiseerd, waaronder ook bebouwing aan de Buitenkerk, direct grenzend aan de Oude Rijn.

De Dammekant was van oudsher de enige doorgaande verbindingsweg tussen Bodegraven en Alphen aan den Rijn en maakte onderdeel uit van de drukke route Utrecht-Leiden, totdat de N11 is aangelegd. Het plangebied lag precies ter hoogte van de toenmalige Dammekant (zie figuur 3).



Figuur 3: Uitsnede Topotijdreis van het jaar 2000.

Ter hoogte van het plangebied ligt een rotonde richting het centrum van Bodegraven, Zwammerdam en de verderop gelegen op- en afritten naar de N11. Ten zuiden van het plangebied staat aan de overzijde van de Burgemeester Kremerweg een kantoorgebouw aan de Sloep 1. Ten oosten van het plangebied ligt een voor gemotoriseerd verkeer doodlopend gedeelte van de Dammekant. Het fietsverkeer kan onder de Burgemeester Crolesbrug haar weg richting het historische centrum vervolgen.

Oude Rijn met Burg. Crolesbrug.



Dammekant naast Oude Rijn.



Woningen in lint van Dammekant.



Kantoorgebouw aan de Sloep 1.



Kantoren op Rijnhoek.



Bedrijven op Rijnhoek.

Bestaande situatie plangebied

In het plangebied ligt een tijdelijk parkeerterrein dat ontsloten wordt vanaf de Dammekant. Vanaf de oostzijde is dit parkeerterrein via de Dammekant lopend te bereiken. Verder is het terrein in gebruik als grasland. Een luchtfoto van het plangebied is hieronder opgenomen.



Luchtfoto bestaande situatie plangebied en omgeving. Plangebied rood omkaderd.

bestemmingsplan Dammekant-Burg. Kremerweg

Plangebied vanaf noordzijde.



Plangebied vanaf westzijde.



Plangebied vanaf noordzijde.



Parkeerterrein bereikbaar vanaf Dammekant.

bestemmingsplan Dammekant-Burg. Kremerweg

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Het planvoornemen bestaat uit het oprichten van een appartementengebouw in vier bouwlagen met 40 wooneenheden en een kantoorgebouw in vier opgetilde bouwlagen van circa 1.500 m² bvo. Op maaiveld zal parkeergelegenheid en paden e.d. worden aangelegd.

Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied is gelegen aan de Dammekant langs de Burgemeester Kremerweg (N458), een hoofdontsluitingsroute in Bodegraven. Er is sprake van een grote variëteit aan functies en bouwvormen in verschillende breedte- en hoogtematen. Kleinschalige woonbebouwing, al dan niet in 1 of 2 lagen met kap langs de Dammekant, wordt rondom de rotonde Dammekant/ Burgemeester Kremerweg afgewisseld met grootschaligere bebouwing in de vorm van kantoor- en bedrijfsbebouwing in Rijnhoek. Het zuidelijk gelegen hogere kantoorgebouw aan de Sloep 1 heeft een bouwhoogte tot circa 16 meter. Ook verderop in het kwadrant staan hoge kantoor- en bedrijfsgebouwen.

Gezien de omvang van het plangebied zijn twee gebouwen met vier bouwlagen mogelijk, waarbij voldoende afstand wordt gehouden ten opzichte van het bebouwingslint aan de Dammekant langs de Oude Rijn. De bestaande groene kwaliteit aan de oostzijde blijft behouden met waardevolle bomen. Overig groen dient waar mogelijk te worden ingepast. Vanwege het door de gemeente gewenste woonprogramma van 40 woningen voor de doelgroep jongerenhuisvesting ligt het voor de hand om deze woningen onder te brengen in één woongebouw.

Daarnaast is er ruimte op de kavel voor een kantoorgebouw in eveneens vier (opgetilde) bouwlagen, zodat het parkeren op maaiveldniveau kan plaatsvinden. Dit gebouw sluit aan op in het kwadrant al aanwezige hoge kantoor- en bedrijfsgebouwen. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf de Dammekant.

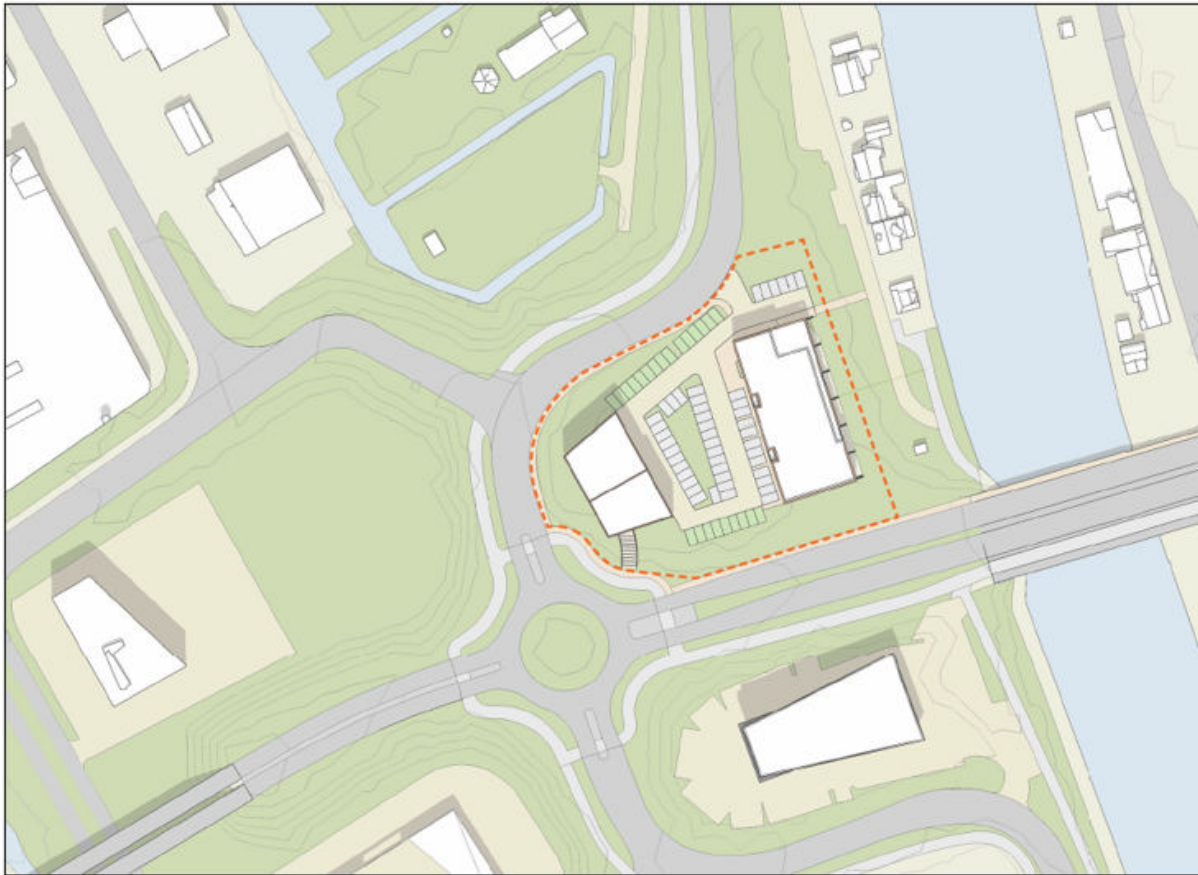
Inpassing in omgeving

Een appartementen- en kantoorgebouw met deze grote korrel wordt - voor Bodegraafse begrippen - passend geacht op deze plek, omdat het plangebied op de schaal van Bodegraven zich bevindt aan de entree van N458 richting Dammekant/ Burgemeester Kremerweg en in een overgangsgebied ligt van dorp naar landschap. Stedenbouwkundig gezien vormt de grote korrel een versterking van deze entree. Langs de Dammekant/ Burgemeester Kremerweg is al een variatie van typologieën en korrelgroottes aanwezig op het bedrijventerrein Rijnhoek. Het appartementen- en kantoorgebouw sluit in bouwhoogte aan op bestaande grote korrels in omgeving, zoals bijvoorbeeld het circa 16 meter hoge kantoorgebouw aan de Sloep 1 en de op Rijnhoek aanwezige kantoor- en bedrijfsgebouwen. Tegelijkertijd moet het in schaal aansluiten op de ten oosten van het plangebied gelegen lintbebouwing langs de Oude Rijn. Daartoe dient aan deze zijde een afstand van circa 30 meter worden aangehouden.

De bestaande bomenrij aan de Dammekant (weg/ fietspad) blijft in stand. Het nieuwe woon- en kantoorgebouw wordt hier achter gerealiseerd. Deze bomenrij, die nog beperkt kan worden uitgebreid, begeleidt de nieuwe bebouwing en vormt daarnaast ook enige afscherming. De tweedelijns groenzone moet voor de nieuwbouw van de appartementen en de aanleg van parkeerplaatsen deels worden verwijderd, maar rondom de nieuwe ontwikkeling zal weer een passende groenvoorziening worden gerealiseerd.

Appartementen- en kantoorgebouw

Qua bouwmassa markeren de twee gebouwen de noordwestelijke dorpsentree van Bodegraven. De gebouwen krijgen beide een eenduidige hoofdvorm met een alzijdige uitstraling. Met loop-/fietsroutes is het plangebied vanaf zuidelijke richting verbonden met het bestaande wegennet voor langzaam verkeer. De entree voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf de bestaande inrit aan de Dammekant (noordzijde). Beide gebouwen krijgen vier bouwlagen, waarvan het kantoorgebouw opgetild wordt gerealiseerd met een maximum bouwhoogte van circa 17,5 meter. Het woongebouw wordt maximaal 12 meter hoog. Hieronder is de verkavelingstekening opgenomen van de nieuwe situatie (figuur 4), alsmede een vogelvluchttkening met hieromheen de bestaande bebouwing (figuur 5).



Figuur 4: Verkavelingstekening (indicatief).



Figuur 5: Vogelvluchttekening (indicatief).

3.1.1 Woningbouwprogramma

Het programma omvat 40 starterswoningen voor jongerenhuisvesting in de sociale huursector. De verdeling van het woonprogramma luidt als volgt:

- 5 huurappartementen in de sociale sector op de begane grond;
- 12 huurappartementen in de sociale huursector op de eerste verdieping;
- 12 huurappartementen in de sociale huursector op de tweede verdieping;
- 11 huurappartementen in de sociale huursector op de derde verdieping.

De appartementen hebben een gebruiksvoeroppervlakte tussen 50 m² en 57 m². Een standaard appartement is 52 m². Op de begane grond komen naast de entree ook de bergingen voor de wooneenheden. De bouwhoogte wordt maximaal 12 meter. De bovenste verdieping wordt aan de zijde van de Oude Rijn terugliggend gerealiseerd.

3.1.2 Programma kantoren

Het kantoorgebouw voorziet in een behoefte voor bedrijven uit Bodegraven die kantoorruimte nodig hebben van circa 500 m² per vestiging. Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen van elk circa 500 m². Het kantoorprogramma bedraagt maximaal 1.500 m². Het gebouw wordt opgetild, zodat het parkeren op maaiveld kan plaatsvinden. De bouwhoogte wordt circa 16 meter.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De Dammekant heeft de functie van buurtontsluitingsweg. In zuidelijke richting is het centrum van Bodegraven bereikbaar. De weg takt via de rotonde aan op de N458 richting de N11 (Utrecht/Gouda - Alphen aan den Rijn/Leiden). De maximum snelheid is ter plaatse 50 km/uur. De aansluiting van het gebied voor het autoverkeer is goed. Langs de weg liggen vrij liggende fietspaden.

Het woon- en kantoorgebouw wordt ontsloten via de bestaande uitrit op de Dammekant. In zuidelijke richting ligt de rotonde naar het centrum van Bodegraven en het rijkswegennet.

Burgemeester Kremerweg.



Ontsluiting richting N11.



De rotonde Dammekant.



Fiestunnel onder brug.



Fietsoversteekplaats naar plangebied.



Fietspad langs Dammekant.

Openbaar vervoer

De gemeente is goed aangesloten op de openbaar vervoervoorzieningen. De spoorlijn Utrecht-Leiden heeft een enkelzijdig spoor met een station in Bodegraven. Daarnaast zijn er busverbindingen van en naar Gouda, Woerden en Alphen aan den Rijn. Het gebruik van de fiets wordt bevorderd uit mobiliteits- en milieuoogpunt. Na realisatie van het appartementen- en kantoorgebouw is het mogelijk via bestaande fietspaden het NS-station (op 1,26 km fiets- en loopafstand) en het centrumgebied (op 1 km fiets- en

loopafstand) te bereiken.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling van een woon- en kantoorgebouw brengt een toename van de verkeersgeneratie met zich mee, in en rond het gebied. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. In de tabel 3.1 staat de te verwachten verkeersgeneratie die vanwege de ontwikkeling veroorzaakt wordt weergegeven.

Tabel 3.1: verkeersgeneratie van planontwikkelingen

Functie	CROW-categorie	aantal/ oppervlakte	CROW- verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Sociale huur	huur, appartement, midden/goedkoop	40	6,0	240
Sociale huur	kamerverhuur, zelfstandig	0	0,8	
kantoor	zonder baliefunctie	1.500 m ²	8,1 per 100 m ²	121,5
Totaal				362 (afgerond)

De ontwikkeling brengt een gemiddelde verkeersgeneratie van circa 362 voertuigbewegingen per etmaal met zich mee. Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten op de Dammekant richting de zuidelijk gelegen rotonde. De toename vindt verspreid over de dag plaats en is verkeerskundig dermate laag dat mag worden verondersteld dat het verkeer opgaat in het reguliere verkeersbeeld en niet leidt tot (nieuwe) knelpunten op gebied van verkeersafwikkeling.

3.2.2 Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 381, zoals deze regeling later is opgenomen in het paraplubestemmingsplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk (2018). Hierbij kan voor het plangebied worden uitgegaan van weinig stedelijk in rest bebouwde kom. De maatgevende parkeermomenten voor deze functies zijn de werkdagochtenden en werkdag middagen. De aanwezigheidspercentages liggen bij deze momenten op 50% voor de woningen en 100% voor de kantoren zonder balie. De parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Parkeerkencijfers.

Functies	Norm (gemiddeld)	Aantal	oppervlak-	% aan-	Aantal parkeer-
	rest bebouwde kom	woningen	te kantoor	wezigheid	plaatsen
<i>Woningen</i>					
koop, etage, goedkoop	1,6 per woning	0			
huur, etage, midden/goedkoop	1,4 per woning	40		50%	28 pp
kamerverhuur, zelfstandig	0,7 per woning	0			
<i>Kantoor</i>					
zonder baliefunctie	2,1 per 100 m ² bvo		1.500 m ²	100%	31,5 pp
Totaal					60 pp (afgerond)

De parkeerbehoefte van deze planontwikkeling is bij gecombineerd gebruik 60 parkeerplaatsen. Deze wordt als volgt opgelost. Op de begane grond (deels onder het kantoorgebouw) en direct naast het woongebouw worden op basis van het huidige inrichtingsvoorstel 78 parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent dat er ruim voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. In artikel 14.1 (parkeerregels) wordt dit geborgd. Bij uitwerking van de bouwplannen dient te worden aangetoond dat hieraan kan worden voldaan.

Conclusie

De verkeersbewegingen van deze woningbouw- en kantoorontwikkeling kunnen worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur, omdat de maximum-capaciteit ter hoogte van het plangebied nog voldoende ruimte heeft. De parkeerbehoefte kan worden opgevangen in het plangebied.

bestemmingsplan Dammekant-Burg. Kremerweg

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

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

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitieën. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

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

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

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot bestemmingsplan

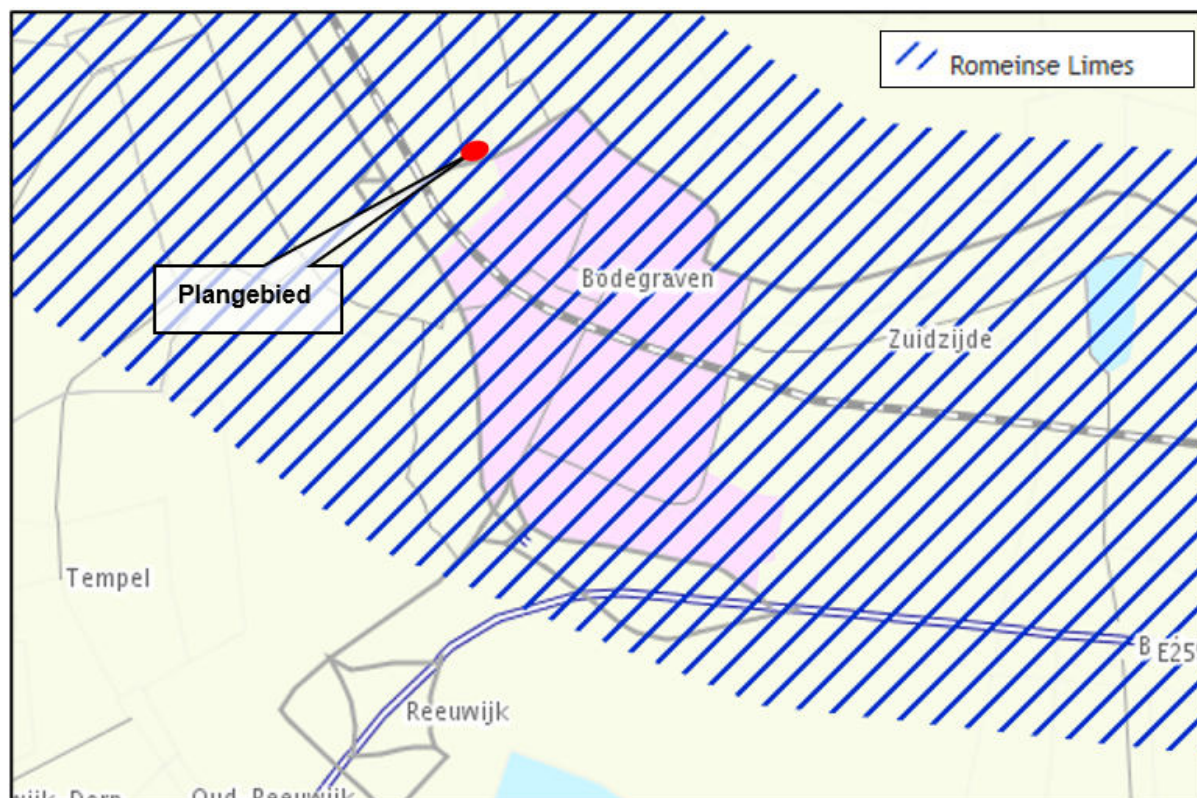
In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het oprichten van een appartementengebouw met 40 wooneenheden voor jongerenhuisvesting en een kantoorgebouw van 1.500 m² bvo in bestaand stedelijk gebied.

4.1.2 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 Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (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 6). Provinciale Staten dienen de begrenzing van de erfgoederen bij Verordening nader uit te werken. Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met het bepaalde in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Met inachtneming hiervan worden de rijksbelangen niet geschaad. Archeologie is beschreven in paragraaf 6.2. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.



Figuur 6: Uitsnede kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen hanteert het Rijk de '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.

Behoefte

Er is sprake van een behoefte aan woningen voor de doelgroep starters/jongeren. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.2. De invulling van het plangebied met maximaal 40 woningen voor deze doelgroep sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij wordt gestreefd naar duurzame wooneenheden voor jongerenhuisvesting aan de rand van de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De kantoren voorzien in een behoefte voor de lokale markt.

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom (bestaand stads- en dorpsgebied) van Bodegraven. De invulling van het plangebied met woningen en kantoren levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningen en kantoren zijn in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte 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 Omgevingsprogramma Zuid-Holland zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en

ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op het juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over wat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de Ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie.

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. In de Omgevingsvisie maakt het plangebied onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied.

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. Het plangebied ligt in het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. In paragraaf 4.2.3 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.

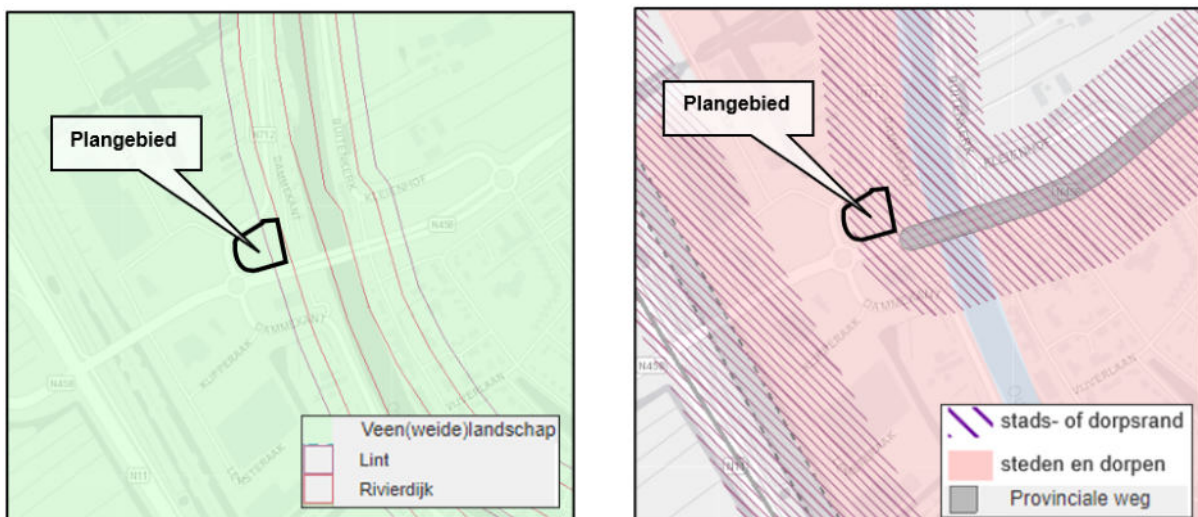
De *Laag van de ondergrond* (eerste laag) wordt gevormd door bijzonder reliëf en aardkundige waarden.

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 weteringen 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.

Het oostelijke gedeelte van het plangebied ligt aan een dijklint: De bebouwing staat op of tegen de dijk (figuur 7). 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. Richtpunt is onder andere dat bij grootschalige ontwikkelingen het lint herkenbaar blijft als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op enige afstand van het lint wordt gebouwd, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

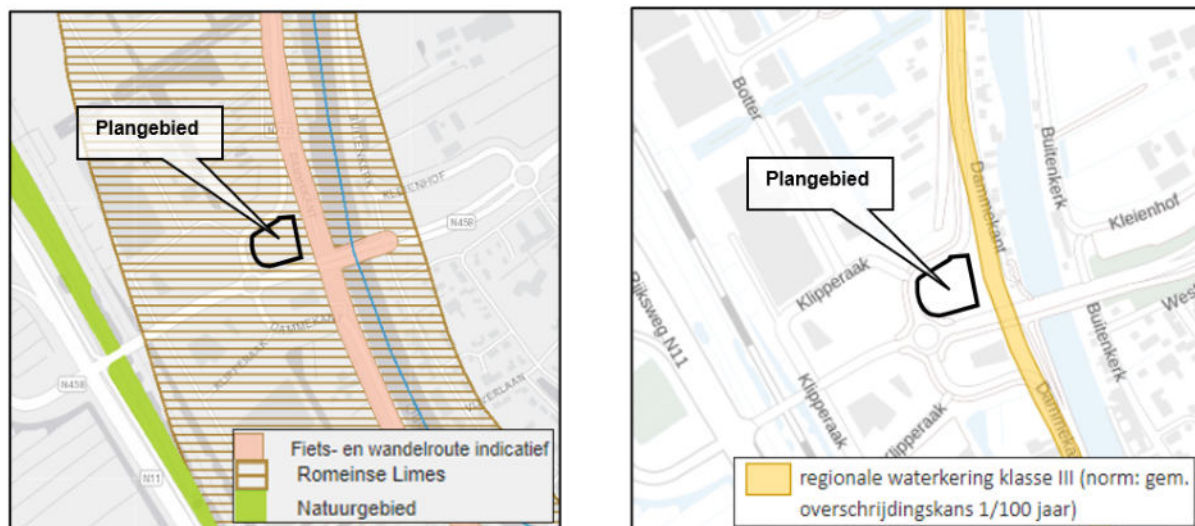
Op de *Laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit steden en dorpen in de dorpsrand (figuur 7). Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Richtpunten zijn onder andere dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving. In zuidoostelijke richting grenst het plangebied aan de Provincialeweg (N458). Daar waar een weg tegelijkertijd de rand van bebouwing vormt, is extra aandacht vereist voor de kwaliteit van de stads- of dorpsrand, waaronder doorgaande verbindingen tussen stad en ommeland.



Figuur 7: Kwaliteitskaart met links uitsnede 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en rechts uitsnede 'Laag van de stedelijke occupatie'. Plangebied zwart omkaderd.

Op de *Laag van de beleving* maakt het plangebied onderdeel uit van de Romeinse Limes (figuur 8). De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de

Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken. De buiten het plangebied oostelijk gelegen Dammekant is aangeduid als fiets- en wandelroute (indicatief).



Figuur 8: Kwaliteitskaart met links uitsnede 'Laag van de beleving' en rechts uitsnede kaart 3 'Regionale waterkeringen' van de Omgevingsverordening. Plangebied zwart omkaderd.

Toetsing aan kwaliteitskaart

Dit bestemmingsplan maakt een woon- en kantoorgebouw mogelijk in bestaand stedelijk gebied. De nieuwe bebouwing wordt op enige afstand van het dijklint gebouwd. Het lint behoudt hierdoor zijn eigen gezicht in de dorpsrand. De twee gebouwen sluiten qua bouwhoogte aan op het kantoorgebouw aan de Sloep 1 en de kantoor- en bedrijfsbebouwing in de omliggende kwadranten van het westelijk gelegen bedrijventerrein Rijnhoek. Feitelijk zijn alle kwadranten van de rotonde al ingevuld met stedenbouwkundige accenten (met name kantoorgebouwen) met een bouwhoogte van circa 15-20 meter. Mitsdien kan worden gesproken van duidelijke zwaartepunten in de stedelijke structuur.

De fiets- en wandelroutes langs het plangebied blijven behouden, terwijl de Romeinse Limes niet wordt aangetast zoals aangetoond in paragraaf 6.2. Deze planontwikkeling tast de richtpunten niet aan.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Het plan maakt het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting en een kantoorgebouw mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn in overeenstemming met de onderdelen 'Ruimte en verstedelijking' en 'Wonen' van de twaalf provinciale 'Opgaven omgevingskwaliteit', omdat de wooneenheden en kantoren binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De behoefte voorziet in wooneenheden voor jongerenhuisvesting enerzijds en kantoorruimte voor lokale ondernemers anderzijds. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 1 april 2023 in werking getreden. 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

Wonen

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 grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II.

In lid 3 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 woningen aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 40 wooneenheden voor jongerenhuisvesting mogelijk in de dorpsrand van bestaand stads- en dorpsgebied. Voldaan wordt aan de Ladder zoals beschreven in paragraaf 4.3.2. Deze ontwikkeling naar woondoeleinden is in overeenstemming met de Ladder. Dit plan is opgenomen in het woningbouwprogramma voor Midden-Holland (in blok 1 van het RPW 2021) en hiermee passend binnen de Regionale Woonvisie.

Kantoren

Op grond van artikel 6.11, lid 1 (kantoren) kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.000 m² op gronden, waarvan de plaats indicatief geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II. Het eerste lid is niet van toepassing op onder andere kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging, voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat.

Toetsing kantoren aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van enkele kleinschalige kantoren mogelijk met een totaal bruto vloeroppervlak van 1.500 m², waarvan de oppervlakte per vestiging niet groter is dan 1.000 m². Voor dit kantoor zijn de afnemers reeds bekend. De initiatiefnemer heeft diverse bedrijven die op deze locatie gehuisvest zullen worden. Deze kantoorontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'veen(weide)landschap' en 'lint' in een dorpsrand van bestaand dorpsgebied. De nieuwbouw van het woon- en kantoorgebouw vindt op gepaste afstand van het dijklint plaats, waarbij het lint herkenbaar blijft als bebouwingvorm. De bebouwing vindt aansluiting met de zuidelijk en westelijk gerealiseerde hoogbouw met kantoorgebouwen in Rijnhoek. Door de situering worden doorzichten niet onevenredig beperkt. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. De archeologische waarden worden niet aangetast. Dit is toegelicht in

paragraaf 6.2.

Vrijwaringszones provinciale vaarwegen

In artikel 6.19 (vrijwaringszone provinciale vaarwegen) 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 meter aan weerszijden van een recht vaarstuk. De nieuwe ontwikkeling vindt ruim buiten deze afstand plaats. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Regionale waterkeringen

Op grond van artikel 6.22 (Regionale waterkeringen) mogen alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering. Het plangebied ligt buiten de waterkering (figuur 8), zodat er geen beperkingen zijn.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 6.2.8a (toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.4.5 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Dit plan maakt de ontwikkeling van 40 starterswoningen voor jongerenhuisvesting en een kantoorgebouw mogelijk binnen bestaand dorpsgebied. Deze ruimtelijke ontwikkeling valt onder de noemer 'aanpassing', waarbij de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de Regio Midden-Holland. Dit plan is opgenomen in het woningbouwprogramma voor Midden-Holland (in blok 1 van het RPW 2021) en hiermee passend binnen de Regionale Woonvisie. Zie ook paragraaf 4.3.2. Het kantoorgebouw van 1.500 m² bvo bestaat uit enkele zelfstandige kantoren van maximaal 1.000 m² bvo per vestiging. 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 5 sub b (aanpassen) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (ruimtelijke kwaliteit);
- het plan voldoende rekening houdt met de vrijwaringszone van de regionale waterkering, zoals genoemd in artikel 9.22 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland;
- het plan voldoende rekening houdt met de vrijwaringszone van provinciale vaarwegen, zoals genoemd in artikel 9.19 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Mitsdien is deze ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale belangen.

4.2.3 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. Verreweg het grootste dorp is Bodegraven. Het dorp ligt aan weerszijden van de Oude Rijn, met in het midden een sluis. 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. Voor de bestaande woonkern zijn in het gebiedsprofiel (onderdeel Kwaliteit in stads- en dorpsgebied) geen specifieke ambities geformuleerd.

Conclusie

Deze planontwikkeling maakt het oprichten van 40 starterswoningen mogelijk voor jongerenhuisvesting en een kantoorgebouw achter het bestaande lint dat grenst aan het bedrijventerrein Rijnhoek. Deze ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied vormt een passende afronding van de dorpskern waarbij aansluiting wordt gezocht met nabij gelegen kantoorgebouwen op Rijnhoek. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 6.9, lid 5, lid b van de Omgevingsverordening. Met de relevante richtpunten is rekening gehouden. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot het oprichten van gebiedseigen ontwikkelingen binnen bestaand dorpsgebied.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 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 bestemmingsplan.

Deelgebied Bodegraven Oost en Nieuwerbrug

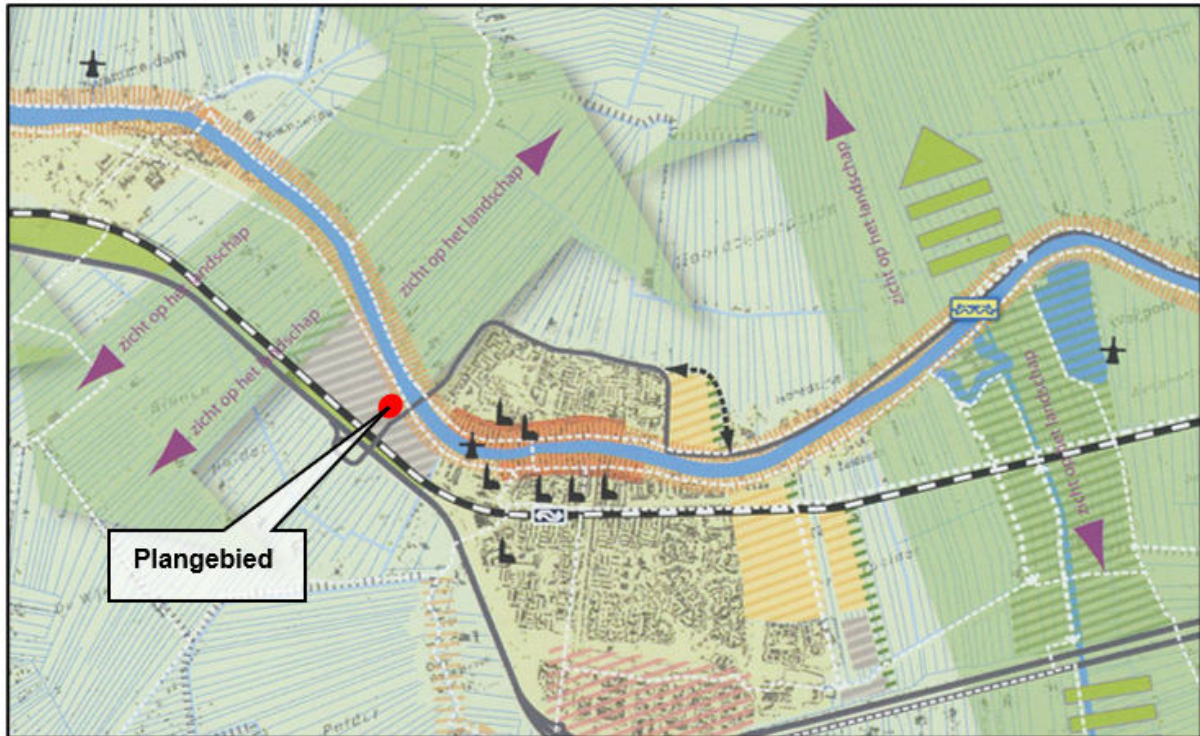
In de Transformatievisie worden vier deelgebieden onderscheiden, waaronder het gebied tussen Bodegraven-Oost en Nieuwerbrug tot aan de provinciegrens. Het plangebied maakt hier onderdeel uit van een bebouwingslint. Binnenstedelijk zet de Stuurgroep naast inbreiding in op locaties die wonen en werken combineren.

Visiekaart

Op de visiekaart (zie figuur 9) is het plangebied aangeduid als 'nieuwe werklandschappen' ten zuiden van een rivieroever met de aanduiding "versterken kwaliteit oevers".

Conclusie

De nieuwbouw van een woon- en kantoorgebouw draagt bij aan het uitgangspunt om wonen en werken te combineren in dit deelgebied Bodegraven Oost. Doorzichten naar de Oude Rijn worden niet onevenredig aangetast. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Transformatievisie.



Figuur 9: Uitsnede visiekaart Oude Rijnzone 2020.

4.3.2 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.

Het plan voor 40 starterswoningen voor jongerenhuisvesting is regionaal afgestemd. De gemeenten in de regio Midden-Holland hebben aangegeven dat de ontwikkeling van dit plan past binnen de insteek van de regio om in te zetten op kwalitatief goede plannen die niet concurrerend zijn met de plannen van andere gemeenten.

Conclusie

In het plangebied worden 40 starterswoningen voor jongerenhuisvesting gerealiseerd in de sociale huursector. De nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven-Reeuwijk voor de doelgroepen starters/jongerenhuisvesting.

De planontwikkeling is een van de gemeentelijke projecten in de bijlagen bij de RAW, wat inhoudt dat er in regionaal verband behoefte is naar de woningen in het plangebied en dat hierover in voldoende mate door de regio afstemming heeft plaats gehad. Het plan is opgenomen in het woningbouwprogramma voor Midden-Holland (in blok 1 van het RPW 2021). De planontwikkeling is in overeenstemming met regionaal gemaakte afspraken.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld met het oog op de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe de gemeente zich in de toekomst ziet en hoe zij omgaat met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.

De toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- Digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

De visie voor de gemeente is dat de gemeente in 2040 klimaatneutraal is waar inwoners van jong tot oud, fijn en gezond kunnen samenleven, werken en hun vrije tijd doorbrengen. In drie gebieden, de Bodegraafse Oude Rijnzone, het Reeuwijkse Plassengebied en het open landschap met de kleinere dorpen en buurtschappen, zijn langs de thema's gezonde dorpen, duurzaam landschap en sterke samenleving de ambities voor de toekomst geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen richt de gemeente de leefomgeving meteen slim en toekomstbestendig in: gezond, duurzaam én inclusief.

Versterken van de Oude Rijnzone bij Bodegraven

Het gebied bij Bodegraven ligt gunstig aan het spoor, de Oude Rijn en de snelwegen. Het is ook een hoger gelegen gebied met een stevige ondergrond. Daarom is dit een goede plek om het woningtekort aan te pakken, duurzame energie op te wekken en bedrijven de ruimte te geven om te groeien. Dit zorgt voor meer levensvatbaarheid voor de aanwezige winkels en voorzieningen, het openbaar vervoer en voor werkgelegenheid. En het biedt ouderen, mensen met lagere inkomens en starters de kans om er te blijven wonen. In Bodegraven zijn veel inbreidingslocaties al in ontwikkeling. Uitbreiding aan de randen is daarom nodig. In het centrum en langs de Oude Rijn vind je ook veel historie. Door dit gebied, met de Oude Rijn als drager, mooier en groener in te richten, meer nadruk te leggen op cultuur(historie) en verbindingen met het omringende landschap, wordt Bodegraven aantrekkelijker voor inwoners en bezoekers. Belangrijk voor de levendigheid en leefbaarheid!

Gezonde dorpen

Het oplossen van het woningtekort moet meer prioriteit krijgen; dat vinden ook de inwoners. Daarom biedt de gemeente tot 2035 de mogelijkheid om 3000 tot 3500 nieuwe woningen toe te voegen én om bestaande woningen aan te passen. De gemeente speelt daarbij beter in op de behoefte: wonen voor kleine huishoudens, senioren en starters, betaalbare koop- en huurwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners. Ook bij nieuwe ontwikkelingen en plannen krijgt dit een plek. Dat biedt al deze groepen mensen meer kansen én zorgt voor meer draagvlak voor voorzieningen. De gemeente gaat hier meer regie op voeren.

Bouwen naar behoefte en op logische plekken

Bij het bouwen van woningen sluit de gemeente aan op de behoefte en het karakter per dorp. Zij kiest voor woningbouw op plekken die daar het meest geschikt voor zijn. Dat zijn allereerst verouderde terreinen binnen de dorpen, die worden omgevormd tot woongebieden. Het is soms nodig om aan de randen van de dorpen woningen toe te voegen. Dan kiest de gemeente vooral voor locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de snelweg, en die qua ondergrond geschikt zijn om op te bouwen. In de kern Bodegraven bouwt de gemeente daarom flink veel extra woningen. Door het versterken van dit knooppunt en door compact te bouwen in dit gebied zorgt de gemeente voor 'duurzame groei', stimuleert zij andere vormen van mobiliteit (trein, fiets) en blijft Bodegraven-Reeuwijk een groene gemeente.

Gezond dorp: ontwikkeling met wonen, bedrijven, recreatie en groen

De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven in Bodegraven is groot. Dat geven inwoners en ondernemers ook duidelijk aan. De woningnood is hoog; lokale bedrijven hebben steeds minder ruimte om zich te ontwikkelen. De gemeente wil ruimte creëren voor een flinke groei van het woningaanbod in Bodegraven, met name voor jongeren en ouderen. Lokale bedrijven geeft zij ruimte om te groeien en zo de werkgelegenheid te behouden. Het gaat met name om kleinschalige bedrijven met meerwaarde voor het dorp. Voor deze ontwikkelingen is in het dorp zelf niet veel ruimte meer. De gemeente moet op zoek naar nieuwe locaties, zoveel mogelijk in de nabijheid van het station en het centrum. Zo versterkt zij het centrum, de voorzieningen én het OV, en wordt de druk beperkt op de snelwegen en het open buitengebied. Belangrijk daarbij is het behoud van het dorps-, historische karakter en het toevoegen van voldoende groen en water: een gezonde leefomgeving.

Toetsing planinitiatief

Dit plan levert een bijdrage aan de opgave 'Meer mensen en vraag naar ruimte'. Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente en in de regio groeit de komende jaren. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens neemt sterk toe. Er is een groot en groeiend tekort aan (betaalbare) woningen en de gemeente bouwt te weinig. De locatie ligt in de dorpsrand op een logische plek voor het oprichten van 40 huurwoningen voor de doelgroep starters/jongeren. Daarnaast wordt ingespeeld op de groei van lokale werkgelegenheid met een kantoorgebouw dat aansluit bij de omliggende kantoorgebouwen en bedrijvigheid op Rijnhoek.

4.4.1.1 Dorpsvisie Bodegraven 2030

In de Dorpsvisie Bodegraven 2030 zijn negen doelen voor de toekomst benoemd:

1. het woningtekort aanpakken: betaalbare woningen bouwen aan de randen van Bodegraven;

2. behoud van het typische Bodegraafse karakter;
3. een levendig centrum en goede voorzieningen;
4. meer ruimte voor lokale bedrijven en werkgelegenheid in Bodegraven;
5. een groene leefomgeving met karakter;
6. veilig en prettig (fiets)verkeer en een goede bereikbaarheid;
7. Bodegraven duurzaam;
8. betrokken en actief dorp: aantrekkelijk voor jong en oud;
9. heldere communicatie vanuit de gemeente, echt meepraten en korte lijnen.

Toetsing planinitiatief

Deze ontwikkeling past bij het karakter van Bodegraven, zoals genoemd in de Dorpsvisie. Met dit planinitiatief worden er 40 sociale huurwoningen toegevoegd voor jongerenhuisvesting aan de rand van Bodegraven in bestaand dorpsgebied. Bij punt 3 is specifiek genoemd dat er behoefte is aan goede jongerenvoorzieningen. Gelijktijdig wordt met het toevoegen van een kantoorgebouw ruimte gegeven voor lokale bedrijven en werkgelegenheid in Bodegraven. Het plan is goed bereikbaar middels de aanwezige loop- en fietsroutes richting het centrum en openbaar vervoervoorzieningen. Deze ontwikkeling past in de doelen gesteld in de dorpsvisie Bodegraven 2030.

Het woon- en kantoorgebouw wordt duurzaam gebouwd zoals nader toegelicht in paragraaf 4.4.5. Deze planontwikkeling levert een bijdrage aan met name punten 1, 3, 4, 6 en 7 van de Dorpsvisie.

Conclusie

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van 40 woningen voor de doelgroepen starters/jongeren en een kantoorgebouw voor lokale werkgelegenheid in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie en de hierin genoemde Dorpsvisie.

4.4.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 25 november 2020 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld. Deze visie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2021 tot 2025. De Woonvisie van 2015 is geactualiseerd, omdat:

1. De woningmarkt sterk is veranderd.
2. De woonvisie uit 2015 geen onderscheid maakt naar dorpen.
3. De nieuwe woonvisie een bouwsteen is voor de toekomstvisie en de dorpsvisies.

De rode draad van de Woonvisie is proberen de groepen met een zwakke positie op de woningmarkt een zetje te geven. Samen met de inwoners wil de gemeente er voor zorgen dat:

- de kwaliteit van de woningen en woonomgeving op peil blijft en klaar is voor de toekomst wat betreft wooncomfort, verduurzaming, klimaatbestendigheid etc.;
- voor jongeren en starters een passende en betaalbare woning te vinden is zodat de vitaliteit van de dorpen behouden blijft;
- rekening houdend met de vergrijzing er ook voor ouder en hulpbehoevender wordende bewoners plek is.

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

1. Hoofdlijn 1, bouwen aansluitend op de verschillen: een meer dorpsgericht woonbeleid
2. Hoofdlijn 2, de juiste woning... een eigen stek: meer regie op het woningbouwprogramma en meer aandacht voor specifieke doelgroepen
3. Hoofdlijn 3, verbouwen = bouwen: meer aandacht voor de bestaande voorraad
4. Hoofdlijn 4, meer dan alleen wonen: meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Uit deze vier hoofdlijnen volgen 22 actiepunten die zijn samengevat in de Woonvisie en zijn uitgewerkt in een actieprogramma. In de Woonvisie ligt verder de nadruk bij het onderwerp duurzaamheid op het verduurzamen van de bestaande koopwoningvoorraad. De visie vormt tevens de basis voor de woningbouwprogrammering en de invulling daarvan in de komende 10 jaar.

Meer regie voeren op het woningbouwprogramma

Gezien de toenemende behoefte aan gelijkvloerse woningen, gaat de gemeente meer regie voeren op het woningbouwprogramma. Bij bouwprojecten met koopwoningen op geschikte locaties, bijvoorbeeld in

of nabij dorpscentra, stelt zij als eis dat 40% van het programma uit gelijkvloerse woningen moet bestaan die (ook) voor ouderen geschikt zijn. Dat kunnen appartementen in diverse prijklassen zijn, maar ook grondgebonden patiowoningen. Door de eis te stellen bij voor ouderen geschikte locaties, geeft de gemeente de ruimte voor een ander programma op andere locaties, bijvoorbeeld met een accent op (eveneens veel gevraagde) vrijstaande woningen. Met de eis dat op geschikte locaties 40% van de woningen in de koopsector gelijkvloers moet zijn, sluit de gemeente nauw aan bij de uitkomsten van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning van de provincie.

Conclusie

Het toevoegen van 40 woningen in de sociale huursector betekent een toevoeging van een segment (jongerenhuisvesting) waaraan een groot tekort is. De planontwikkeling wordt door herprioritering opgenomen in het woningbouwprogramma overeenkomstig hoofdlijn 1 (actiepunt 1) en hoofdlijn 2 (actiepunt 4) van de Woonvisie. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

4.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 24 november 2021 de 'Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021' vastgesteld. In de doelgroepenverordening worden de definities vastgelegd van de begrippen sociale huurwoning, middeldure huurwoning en betaalbare koopwoning en een aantal bijbehorende bepalingen. Het daadwerkelijke aandeel van iedere woningbouwcategorie worden vastgelegd in het bestemmingsplan dat door de raad wordt vastgesteld.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen, kan door het opstellen van een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. De gemeente kan hierdoor sturen op een goede mix aan aanbod van (huur)woningen.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. In deze verordening zijn de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning omschreven aan de hand van de huur- en koopprijsgrenzen. De doelgroepenverordening geeft tevens aan voor welke doelgroepen de te bouwen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale en middeldure huurwoning en sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen. Voor sociale huurwoningen is een termijn vastgesteld van tenminste 25 jaar na de eerste verhuur voor de doelgroep beschikbaar blijven.

Conclusie

Voor dit planinitiatief is afgesproken dat er 40 woningen in de sociale huursector worden gerealiseerd. Op grond van de 'Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021' is dit in artikel 6.4.2 van de regels van het bestemmingsplan vastgelegd met een instandhoudingstermijn van 25 jaar.

4.4.4 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 welstandvrij.

Het plangebied grenst aan de dorpskern met een bijzonder welstandsniveau langs de Dammekant. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld, waarbij voor de inpassing van bouwwerken het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit van belang is. De definitieve bouwplannen zullen aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

Conclusie

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

4.4.5 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 de 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.

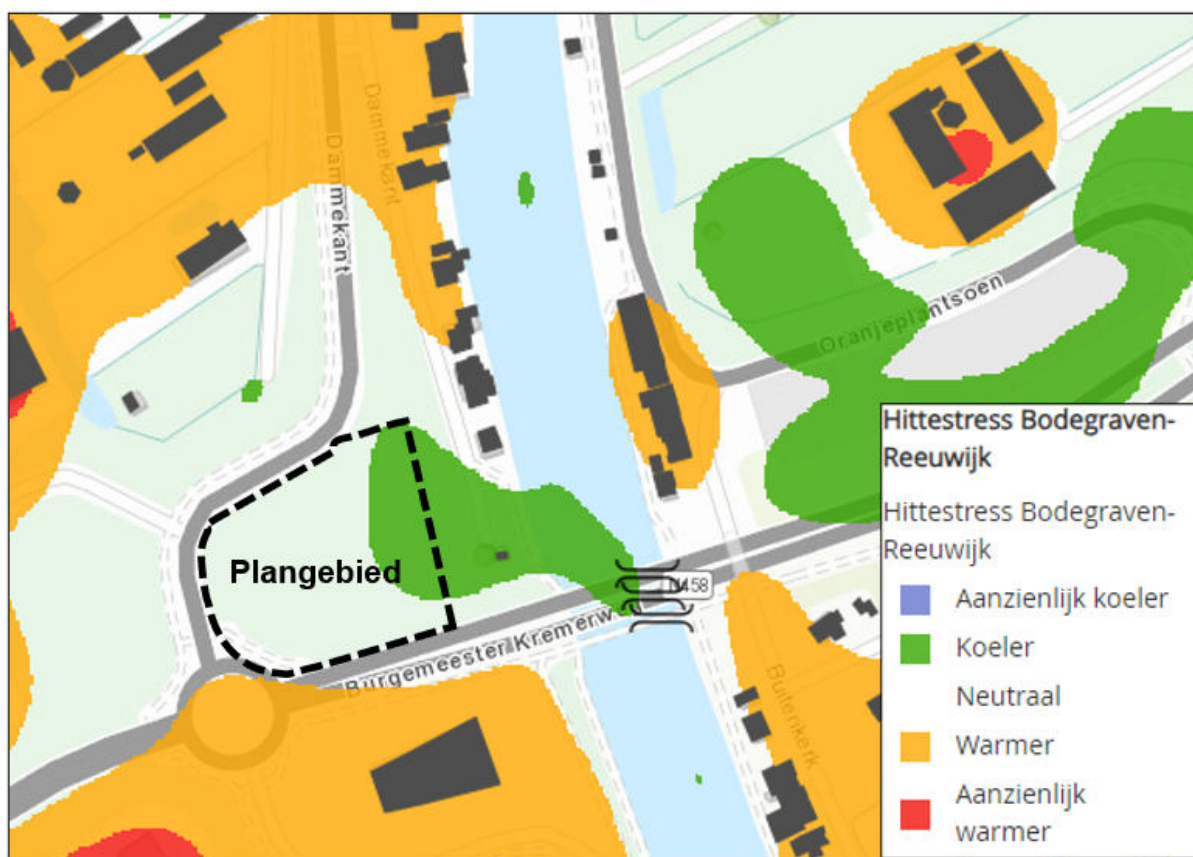
Klimaatadaptatie

De gemeenteraad heeft in 2020 de strategie en ambities ten aanzien van klimaatadaptatie vastgesteld. De ambities zijn nader vastgelegd in het convenant Klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente op 10 november 2021 is ondertekend. In dit kader is al een stresstest uitgevoerd die risico's en kansen in kaart brengt. Het volgende kan hieruit worden afgeleid.

- *Wateroverlast*: In het plangebied is er geen knelpunt voor wateroverlast. Bij nieuwbouw is het zaak

het vloerpeil zo te kiezen dat het water bij regenval niet naar binnen loopt. Er zijn verder geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.

- **Overstromingen:** Op deze locatie is de overstromingsdiepte van primaire keringen 0,5 - 2,0 meter. Bij het doorbreken van een regionale kering, ofwel het regionale watersysteem, is de maximale overstromingsdiepte in de hele gemeente niet meer dan 2 meter. Bij het doorbreken van een regionale kering, ofwel het regionale watersysteem, levert dit geen gevaar op.
- **Droogte:** De kaart laat zien dat in het plangebied geen sprake is van een extra bodemdaling door klimaatverandering (2016-2050). Nieuwe gebouwen dalen niet, omdat de palen van beton zijn. Er zijn geen maatregelen nodig om verdroging tegen te gaan.
- **Hitte:** De kwetsbaarheden en kansen voor hitte zijn in kaart gebracht door stakeholders. Op de kaart is het plangebied niet aangeduid als locatie die in tijden van hitte problemen kan geven. Het verhard oppervlak neemt toe. Toename van hitte wordt tegengegaan door aanplant van bomen en zo mogelijk het toepassen van groene bestrating in parkeervakken. Op de kaart Hittestress is het plangebied grotendeels als 'neutraal' aangeduid. Het oostelijke deel is 'koeler' (figuur 10).



Figuur 10: Hittestress plangebied (zwart gestippeld omkaderd) en omgeving.

Bij het indienen van een aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van hoofdgebouwen zal worden aangetoond dat initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland, zoals opgenomen in Bijlage 1. Deze Klimaattoets wordt geborgd in artikel 10.3 van de Algemene bouwregels.

Conclusie

Het nieuwe woon- en kantoorgebouw wordt gebouwd volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De gebouwen worden niet met gas verwarmd. In plaats daarvan krijgt het woon- en kantoorgebouw andere voorzieningen zoals warmtepompen en PV-panelen.

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 recycleren van regenwater. Bij uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de

bestemmingsplan Dammekant-Burg. Kremerweg

uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het convenant Klimaatadaptief bouwen.

bestemmingsplan Dammekant-Burg. Kremerweg

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. 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.

5.2 Beleidskader rijk, provincie en gemeente

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.

5.2.1 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.

5.2.2 Provincie

Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- Grondwaterrichtlijn;
- Drinkwaterrichtlijn;
- Richtlijn Overstromingsrisico's;
- Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en

waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

5.3 **Beleid hoogheemraadschap van Rijnland**

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. 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 bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofdoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, duikers en stuwen, op orde zijn en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 – 2028. Op 8 februari 2022 is het WBP6 'Water wijst de weg' vastgesteld (<https://wbp6rijnland.nl/>). In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- de bodem van kwelgevoelige gebieden,

maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater,
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

In 2020 is de Keur 2020 in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist (zie <http://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>). De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open

water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijv. door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

5.4 Waterhuishouding

Beschrijving watersysteem

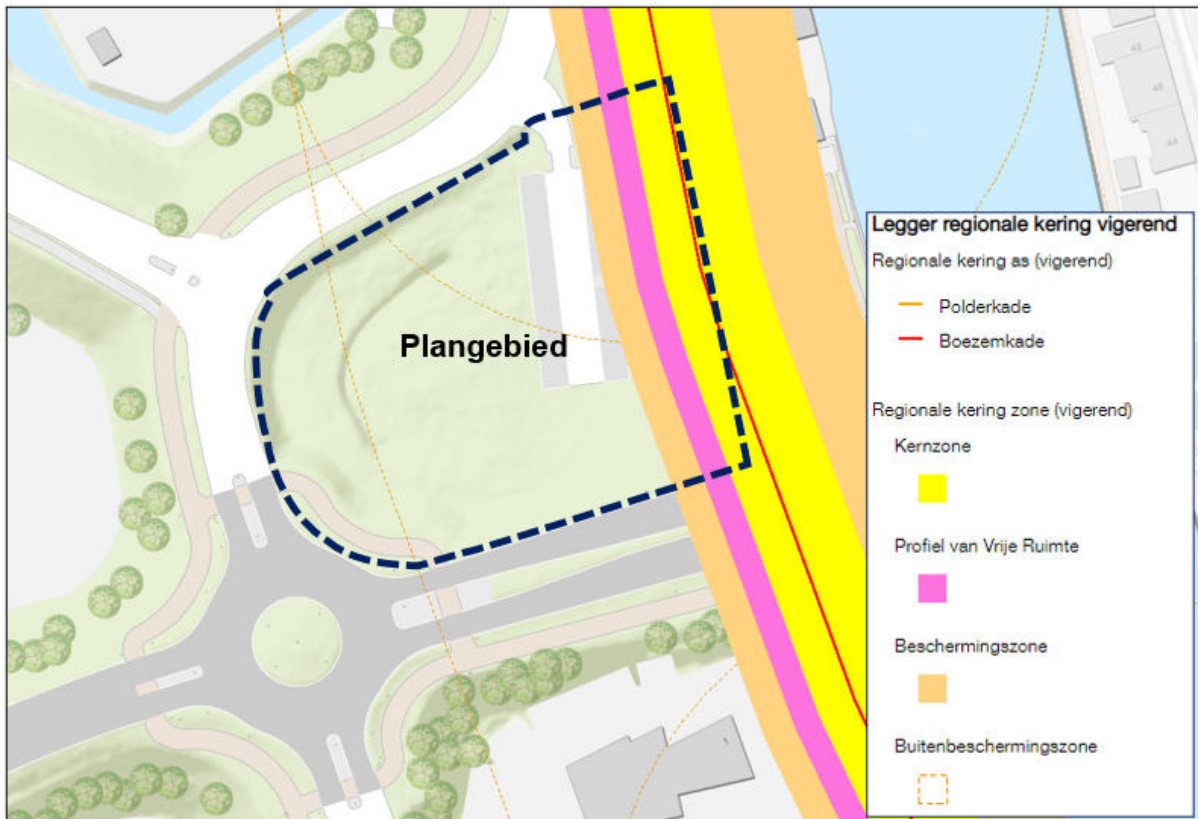
Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied van de Binnenpolder. Het winter- en zomerpeil bedraagt hier NAP -2,30 m respectievelijk -2,24 m.

De grondwatertrappen houden verband met de maaiveldhoogte. Het plangebied valt binnen grondwatertrap III. Dit houdt in dat de hoogste grondwaterstand dieper ligt dan 40 cm-mv (beneden maaiveld) en de laagste grondwaterstand tussen de 80-120 cm-mv.

Veiligheid en waterkeringen

Planologisch moeten waterkeringen worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen door de waterkeringen met een aparte dubbelbestemming te borgen. Concreet betekent dit dat op de verbeelding de beschermingszone wordt bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. In de voorwaarden behorende bij deze dubbelbestemming geldt de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' als primaire bestemming. Daarnaast moet bij bouwplannen binnen deze dubbelbestemming de waterkering-beheerder worden geraadpleegd. Het verplicht opnemen van de waterkering in een bestemmingsplan is juridisch geregeld in de Provinciale Omgevingsverordening.

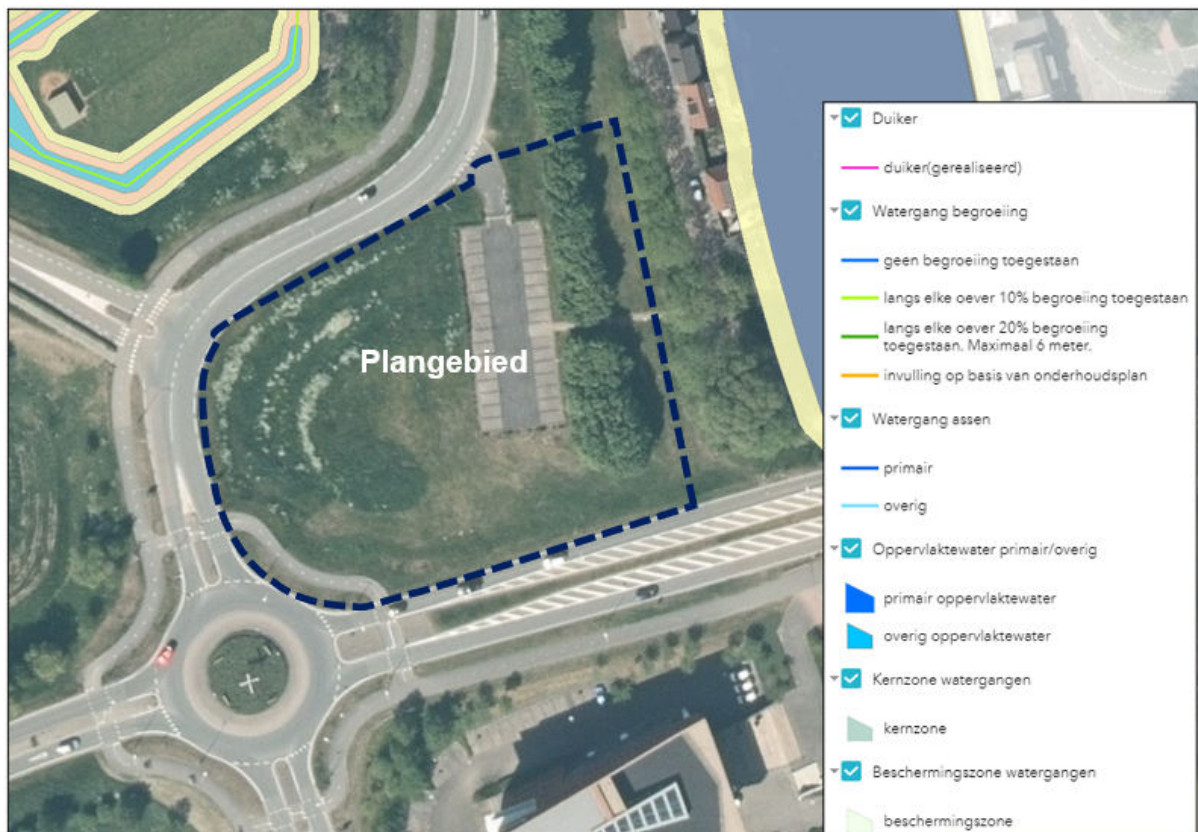
Op de Legger regionale keringen (2018) ligt een strook in het oostelijke gedeelte in de kern- en beschermingszone van de regionale kering (figuur 11). De voorgestane bebouwing ligt buiten deze zones. Conform het geldende bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' ook in dit bestemmingsplan opgenomen, zodat de waterstaatsbelangen voldoende worden beschermd. Voor zover bouwactiviteiten plaatvinden binnen de kern- en beschermingszone zal tijdig een watervergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 11: Uitsnede Legger regionale keringen.

Oppervlaktewater

Op de Legger oppervlaktewater (2018) liggen er in het plangebied geen watergangen (figuur 12). Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

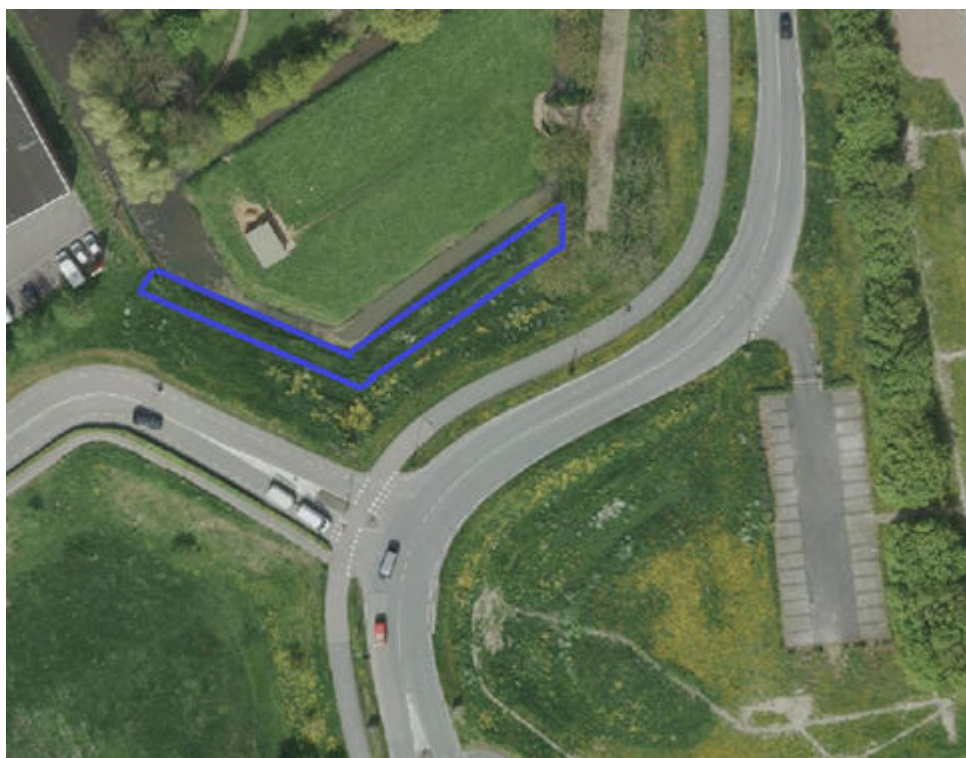


Figuur 12: Uitsnede Legger oppervlaktewater (2018). Plangebied blauw gestippeld omkaderd.

Beschrijving waterkwantiteit

Waterkwantiteit

Het plangebied is groot circa 5.800 m². Op het perceel ligt een parkeerterrein van afgerond 700 m². Het overige gebied is in gebruik als grasland. In de nieuwe situatie wordt een woon- en kantoorgebouw met verharding gerealiseerd met een oppervlakte van circa 3.600 m². Het verhard oppervlak zal per saldo met circa 2.900 m² toenemen, zodat op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap 435 m² watercompensatie nodig is. Hiervoor is zeer beperkt ruimte beschikbaar in de bestaande rekening courant van Rijnhoek aangezien voor Rijnhoek compensatiewater is aangelegd en daarbij rekening is gehouden met de verkeersbestemming die volledig op het plangebied ligt. Daarnaast is er aan de overzijde van de Dammekant ook nog ruimte om de bestaande watergangen te verbreden waardoor de compensatieplicht kan worden ingevuld (zie ook figuur 13). Ten slotte kan binnen het plangebied nog mogelijk compenserende maatregelen worden getroffen ter hoogte van het groen. Hiervoor wordt tijdig een watervergunning aangevraagd.



Figuur 13: Locatie vervangend compensatiewater blauw aangeduid).

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe bebouwing zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de nieuwbouw zal worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

5.4.1 Wateradvies

Het plan voor de realisatie van een kantoor- en woongebouw is om advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het woongebouw buiten het profiel van vrije ruimte moet worden gerealiseerd. Daarmee wordt rekening gehouden in het plan. Daarnaast zal in verband met de extra verharding door bebouwing en parkeren, vervangend water moeten worden gerealiseerd, zoals toegelicht onder het kopje 'Waterkwantiteit'.

5.4.2 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 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 ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

In dit hoofdstuk worden de volgende thema's behandeld die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling, te weten M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

6.1.1 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 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte en 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van dit bestemmingsplan.

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 maximaal 40 appartementen en een kantoorgebouw van maximaal 1.500 m² bvo. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een aparte m.e.r.-beoordelingsprocedure, omdat de bedrijfsvloeroppervlakte van de kantoren maximaal 1.500 m² is en het aantal woningen is beperkt tot 40 nieuwe appartementen. De m.e.r.-beoordeling kan deel uitmaken van de plantoelichting Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere 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 nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 6.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde bestemmingswijziging.

- *Plaats van het project*

Het plangebied is niet van cultureel of archeologisch belang. Dit aspect is beschreven in paragraaf 6.2. Het plangebied ligt voorts niet binnen de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden. Ook is er geen toename van stikstofdepositie. In paragraaf 6.3 wordt hierop ingegaan.

- *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 de in Bijlage 2 opgenomen Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en bovenstaande korte toelichting kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid kan een milieubelastende activiteit zijn. 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 de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie in het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Indien milieugevoelige functies zijn gesitueerd in het omgevingstype 'gemengd gebied' kan een correctie van de richtafstanden plaatsvinden. Van een 'gemengd gebied' is sprake bij gebieden die een verhoogde milieubelasting kennen, bijvoorbeeld doordat sprake is van een matige tot sterke functiemenging of doordat een gebied direct langs de hoofdinfrastructuur is gelegen. In geval van 'gemengd gebied' kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Verlaging kan met één afstandstap in dat geval plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	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 aan de rand van de woonkern nabij hoofdinfrastructuur. Ten westen van het plangebied ligt aan de overzijde van de Dammekant het bedrijventerrein Rijnhoek. In zuidelijke richting is een kantoor gevestigd aan de overzijde van de Burgemeester Kremerweg. In oostelijke richting ligt een bebouwingslint langs de Oude Rijn met grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat hier sprake is van een 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 6.1).

Bedrijventerrein Rijnhoek

Op meer dan 50 meter afstand van het bouwvlak in het plangebied ligt het bedrijventerrein Rijnhoek. Dit deel van het bedrijventerrein (het kantoorgebouw aan de Sloep 1 en twee bedrijfspercelen aan weerszijden van de burgemeester Kremerweg richting de N11) zijn bestemd als 'Gemengd' voor bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Het kantoorgebouw in het plangebied ligt op circa 50 meter afstand, terwijl het hierachter gelegen woongebouw op nog grotere afstand ligt.

Voor deze bedrijven in Rijnhoek is aanduidingsdoelstelling 'Milieuzone - zonebeheer' opgenomen. Hierin is bepaald dat de maximum geluidemissie voor het kantoor aan de Sloep 1 maximaal 45 dB(A)/m² mag bedragen. Voor de bedrijven tussen de Burgemeester Kremerweg richting de N11 is dat maximaal 60 dB(A)/m².

Zowel het woongebouw als het kantoorgebouw liggen buiten de richtafstand van 50 meter, zodat de bedrijfsvoering van deze bedrijven niet wordt beperkt. Andersom geredeneerd kan er voor de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Het kantoorgebouw binnen het plangebied valt onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter in een rustig woongebied ten opzichte van het woongebouw. Voor gemengd gebied is da 0 meter. De afstand tussen beide gebouwen onderling is circa 10 meter, zodat er vanuit milieuzonering geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Voor de woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit bestemmingsplan.

6.1.3 Geluid

6.1.3.1 Wegverkeerslawaai

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.

Onderzoek/ beoordeling

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Dammekant, Klipperaaik, Burgemeester Kremerweg en N11. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (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 heeft de Omgevingsdienst Midden-Holland een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (rapport van 28 november 2023, zaaknummer 2023-00008741, Bijlage 3). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden voor de woningen ten gevolge van de Burgemeester Kremerweg, Dammekant en N11 wordt overschreden.

De westelijke gevel zal doof worden uitgevoerd door de loggia's af te schermen met een glazen scherm. Het raam in deze gevel mag niet worden geopend. De optredende geluidsbelasting (na aftrek ingevolge artikel 110g Wgh) vanwege de Dammekant bedraagt hierdoor maximaal 55 dB op de gevels van het appartementengebouw. De geluidbelasting van de Burgemeester Kremerweg bedraagt maximaal 63 dB. Uit de berekeningen blijkt verder dat de optredende geluidbelasting (na aftrek ingevolge artikel 110g Wgh) vanwege de N11 maximaal 53 dB bedraagt. Bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig vanwege het plan. De woningen hebben aan de oostzijde een geluidluwe gevel en voldoen hiermee aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van het appartementengebouw. 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.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeerslawaai, bestaan er geen beperkingen tegen deze planontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Het ontwerpbesluit hogere waarde wegverkeerslawaai heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingplan ter inzage gelegen. Het Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder is opgenomen in Bijlage 4.

6.1.3.2 *Spoorweglawaai*

Wettelijk kader

Op 1 juli 2012 is regeling 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

De spoorlijn Utrecht - Leiden is een hoofdspoorweg waar een geluidproductieplafond van toepassing is. De zonebreedtes langs een spoorweg worden bepaald door de waarden van de geldende geluidproductieplafonds op referentiepunten. Indien de referentiepunten achter een geluidscherm zijn gelegen, worden de geluidproductieplafonds ervan niet beschouwd, wel die van de eerste voorkomende referentiepunten voorbij de beëindigingen van het geluidscherm.

Het referentiepunt met het hoogste geluidproductieplafond, niet achter een scherm gelegen, heeft een geluidproductieplafond van 56,9 dB. Op basis van deze geluidproductieplafondwaarde wordt de zonebreedte bepaald, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Deze bedraagt hier 200 meter. Het woongebouw valt buiten de zone van het spoortracé, zodat een akoestisch onderzoek achterwege kan worden gelaten.

Conclusie

Vanuit spoorweglawaai vormt deze planontwikkeling geen belemmering.

6.1.3.3 *Industrielawaai*

Wettelijk kader Industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van Industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform artikel 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan voor realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone voor Industrielawaai.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een industrieterrein. De richtafstanden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten van het bedrijventerrein Rijnhoek worden in acht genomen, zoals beschreven in paragraaf 6.1.2. Er vindt geen extra geluidproductie plaats van het kantoorgebouw, waardoor geluidgevoelige bestemmingen (onaanvaardbaar) worden belast. Voor de woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in de zone van een gezoneerd industrieterrein. Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.1.4 **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

Voor het plangebied is eerder een historisch en verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd door Geofox-Lexmond B.V. in verband met de aanvankelijke vestiging van het Antonius College (rapport van juni 2010, projectnummer 20101319/MRUI, Bijlage 5). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Bij het chemisch onderzoek van de bovengrond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond, in gehalten boven de achtergrondwaarde naar alle waarschijnlijkheid te relateren aan het voorkomen van bodemvreemd materiaal. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater wordt geen verhoogde concentratie van de geanalyseerde parameters boven de streefwaarde dan wel detectiegrens aangetoond. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is de bodem voldoende onderzocht. Hoewel het onderzoek is verouderd zijn de resultaten nog bruikbaar, omdat het grondgebruik tussentijds niet is gewijzigd. Er worden geen (nieuwe) verontreinigingen verwacht. Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een woon- en/of kantoorgebouw zal een actualiserend bodemonderzoek conform NEN 5725 worden overlegd.

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.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Tabel 6.2: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	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	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project 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 betekende 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) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)

- d. 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

Dit plan omvat de nieuwbouw van 40 woningen en een kantoorgebouw van 1.500 m² bvo. Voor het plan is met behulp van de zogenaamde NIBM-tool berekend of de beoogde ontwikkeling van de woningen en het kantoorgebouw leidt tot een in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Nagegaan is wat de berekende maximale bijdrage aan luchtemissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Het middelzware en zware verkeer is hierbij als vrachtverkeer meegenomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de ontwikkeling maximaal 362 auto's per dag aantrekt (mvt/weekdagemaal), waarvan 2% vrachtwagens. In tabel 6.3 is de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weergegeven. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is niet nodig.

Tabel 6.3 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	362
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool berust op een worst-case situatie: voor de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. De berekende toename aan luchtverontreinigende stoffen is hiermee als maximaal te beschouwen. In werkelijkheid is immers bijvoorbeeld geen sprake van enkel stagnerend verkeer, zoals wel als uitgangspunt gehanteerd wordt in de NIBM-tool.

Ten behoeve van deze planontwikkeling is verder nog de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2021 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Dammekant (ten noorden van rotonde). Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 16,1 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ten hoogste 16,6 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt dat de hoogste concentratie 9,2 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

De totale concentraties, inclusief deze planontwikkeling, bedragen:

NO₂: 16,1 + 0,20 = 16,20 µg/m³.

PM₁₀: 16,2 + 0,06 = 16,26 µg/m³.

Hierbij wordt ook nog voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Tevens zullen de concentraties in de komende jaren verder afnemen. Ook als wordt voldaan aan de normen kan luchtkwaliteit significante effecten hebben op de gezondheid. In deze situatie ligt de concentratie PM₁₀ nog onder de WHO advies waarden (20 µg/m³).

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. In de omgeving van het plangebied worden grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet overschreden. De realisatie van het plan wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht.

6.1.6 Externe veiligheid

Kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* en het *Besluit externe veiligheid transport (Bevt)* vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10⁻⁶ contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

In de 'Visie externe veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013' is aangegeven door middel van planologische kaders per soort risicobron hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicobronnen.

Omgevingsveiligheid onder de Omgevingswet (anticiperen op)

Met de komst van de Omgevingswet (01-01-2024) komt er ook een gemoderniseerde aanpak van het externe veiligheidsbeleid. Belangrijk element hierin is de introductie van zogenaamde aandachtsgebieden. Het uitgangspunt is dat mensen, zonder aanvullende maatregelen, binnen deze aandachtsgebieden onvoldoende zijn beschermd (ook binnen). Het is aan de gemeente om de kernvraag te beantwoorden: Is de veiligheid voldoende gewaarborgd en zijn milieu en gezondheid voldoende beschermd?

Om deze vraag te beantwoorden moet de gemeente de volgende punten overwegen:

- Afstand houden van het aandachtsgebied;
- Waarderen al bestaande bescherming;
- Overwegen aanvullende bescherming:
 1. binnen aandachtsgebied afstand houden;
 2. aanvullende risicocommunicatie op orde;
 3. beperken aantal aanwezige personen;
 4. voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden;
 5. meerwaarde aanvullende bouwmaatregelen.

De kern is dat het bevoegd gezag veiligheid, veel meer dan nu het geval is, meeneemt als ontwerp-variabele in de planvorming.

Onderzoek/ beoordeling

Het plan omvat 40 starterswoningen voor jongerenhuisvesting van circa 50 m² per wooneenheid en een kantoorgebouw van maximaal 1.500 m² bvo. (Het verkavelingsplan is opgenomen in figuur 4.) Ter voorbereiding van het plan om een woongebouw en kantoorgebouw op deze locatie te vestigen is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn bedrijven (inrichtingen), waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor)wegen en buisleidingen.

Inrichtingen

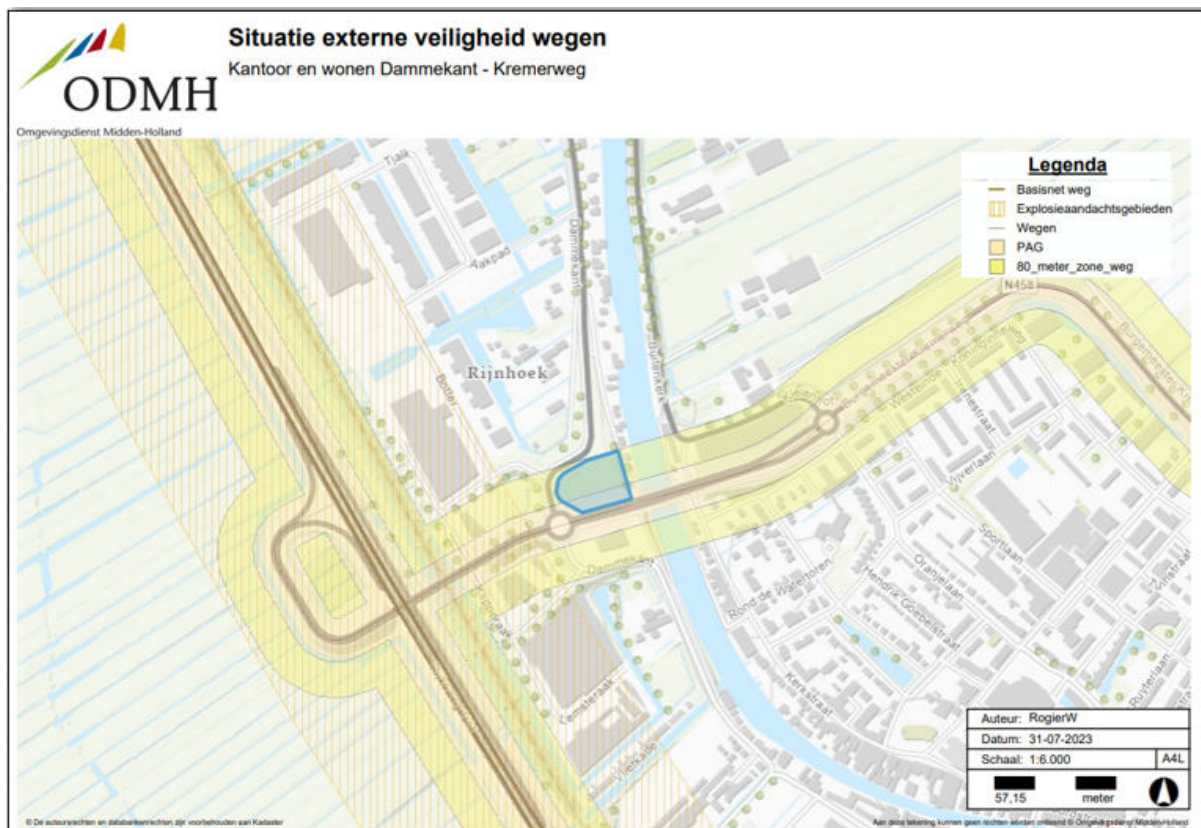
Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die in het kader van externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied.

Transport over de weg

Het plangebied is langs de N458 gelegen (Burg. Kremerweg, zie figuur 15). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft het transport van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen (propan).

Op ongeveer 275 meter ten westen van het plangebied is de N11 gelegen (zie figuur 14). Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de afstand tot het plangebied moet alleen rekening worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Op deze afstand wordt er vanuit gegaan dat “binnen blijven en ramen en deuren sluiten” voldoende bescherming biedt.

In het kader van de mogelijkheden van een school op deze locatie (ongeveer 300 personen) zijn in het verleden (2011) risicoberekeningen uitgevoerd in verband met de Provinciale weg N458 (Burgemeester Kremerweg). Hieronder de conclusies voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze uitkomsten zijn representatief voor de situatie en het plan dat nu voorligt.



Figuur 14: Situatie externe veiligheid wegen – plan kantoor en wonen Dammekant – Burg. Kremerweg

Plaatsgebonden risico N458

Uit de risicoberekeningen bleek dat er geen sprake is van een PR 10⁻⁶ contour. Er wordt dus voldaan aan de wettelijke grenswaarde.

Groepsrisico N458

Uit deze risicoberekeningen bleek dat zonder de school het groepsrisico kleiner was dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en met de school net iets hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (0,16).

Transport over het water

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Oude Rijn. Over dit gedeelte van de Oude Rijn worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Er zijn dus geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over het water.

Transport over het spoor

Ten westen van het plangebied is het spoor Alphen aan den Rijn – Utrecht gelegen. Over dit spoor worden geen relevante (hoeveelheden) gevaarlijke stoffen vervoerd. Er zijn dus geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

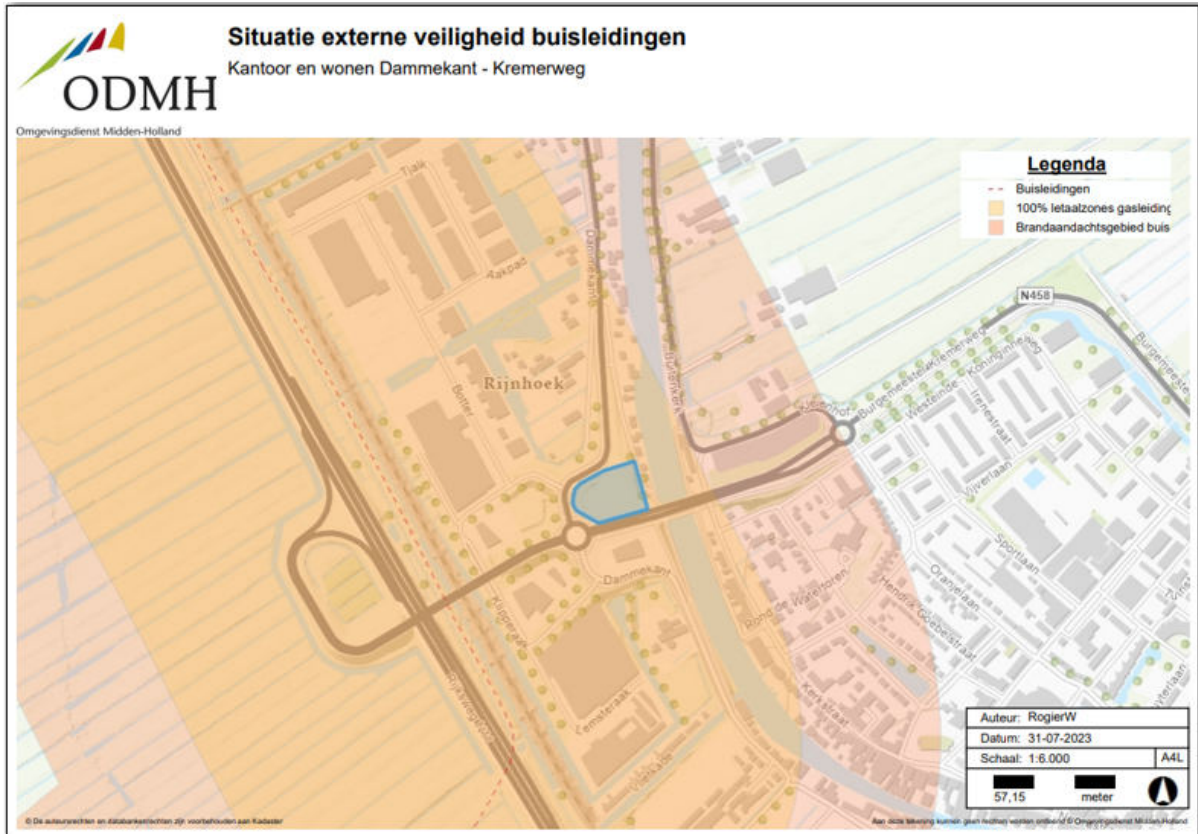
Transport door buisleidingen

Ten westen van het plangebied (parallel aan de andere zijde van het spoor) is op een afstand van 230 meter een hogedruk aardgasleiding gelegen. In tabel 6.4 zijn de gegevens van de leiding met de bijbehorende (risico)afstanden opgenomen.

Tabel 6.4: Gegevens Hogedruk aardgasleiding.

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringenstrook (meter)	PR 10 ⁻⁶ (meter)	100% letaalzone (meter)	Invloedsgebied/brandaandachtsgebied (meter)
A-515	36	66	5	0	405	600

De gasleiding A-515 ligt ter hoogte van het plangebied in een zogenaamde 'half-half ligging'. Dit houdt in dat de gasleiding niet volledig ondergronds is gelegen (zoals gebruikelijk), maar op maaiveld met een grond eroverheen. Om die reden is horizontale uitstroom (en niet alleen maar recht omhoog) bij breuk van de gasleiding niet uitgesloten en is het effectgebied mogelijk groter dan bij een ondergrondse leiding (aandachtsgebied bij dit type ondergrondse gasleidingen is 430 meter). De gasleiding is op deze manier aangelegd in de jaren '60 in verband met de bodemgesteldheid (veen). Zoals in figuur 15 is te zien ligt het plangebied binnen het aandachtsgebied (600 meter vanaf de gasleiding) en binnen de 100% letaalzone. Externe veiligheid is dus relevant.



Figuur 15: Situatie externe veiligheid wegen – plan kantoor en wonen Dammekant – Burg. Kremerweg.

Plaatsgebonden risico gasleiding

Gezien de bijzondere ligging van de gasleiding A-515 is in 2015 een risicoanalyse" uitgevoerd voor het hele traject tussen Woerden en Leiden. Uit deze risicoanalyse blijkt dat ter hoogte van het plangebied er geen sprake is van een PR 10^{-6} contour. Ook ligt het plan ruim buiten de PR 10^{-7} contour. Het plan voldoet dus aan de grenswaarde (PR 10^{-6}) voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico gasleiding

Het groepsrisico wordt berekend per kilometer van de gasleiding. In de risicoanalyse is het groepsrisico voor de kilometer ter hoogte van het plangebied berekend met een overschrijdingsfactor kleiner dan 0,1 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Gezien de ligging en omvang van het plan zal dat geen significant effect hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Wel moet het groepsrisico worden verantwoord (artikel 12 Bevb). Zie voor de verantwoording van het groepsrisico paragraaf 6.1.6.2.

6.1.6.1 Maatgevende scenario's

Het plangebied ligt op ongeveer 275 meter afstand van een hogedruk aardgasleiding en 25 meter vanaf de N458. Er wordt uitgegaan van de volgende relevante scenario's in het plangebied: fakkelbrand, BLEVE scenario en plasbrandscenario. De verantwoording is op deze scenario's gebaseerd.

Fakkelbrand

Een hogedruk aardgasleiding kan falen als gevolg van schade door derden. Falen als gevolg van corrosie is (vrijwel) uitgesloten door de veiligheidsmaatregelen die door de Gasunie zijn genomen (inherente veiligheid). Door een beschadiging (breuk) van de aardgasleiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt, waarna secundaire branden ontstaan.

In de risicoberekeningen wordt rekening gehouden met twee ontstekingstijdstippen: directe ontsteking en ontsteking op twee minuten na het begin van de gasuitstroom. De kans op een directe ontsteking is hierbij het grootst. In het geval van een fakkelbrand na een directe ontsteking bij een leidingbreuk is er geen tijd om te vluchten en kunnen de personen het invloedsgebied van de leiding slachtoffer worden.

Omdat het hier gaat om een 'bovengrondse' gasleiding is de fakkelbrand in alle richtingen mogelijk. Terwijl bij een ondergrondse gasleiding alleen wordt uitgegaan van een fakkelbrand recht omhoog. Om die reden is het invloedsgebied ter hoogte van het plangebied fors groter dan bij een ondergrondse gasleiding (600 t.o.v. 430 meter).

BLEVE scenario

Dit scenario kan zich voordoen op de N458 waarover transporten van brandbaar gas (LPG, propaan) plaatsvinden. Het maatgevend effect bij een ongeval met een tankwagen gevuld met brandbaar gas is een zogenaamde BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion). Onderscheid wordt gemaakt in het optreden van een zogenaamde "warme" BLEVE en "koude" BLEVE.

Een "warme" BLEVE kan alleen optreden als sprake is van gecombineerd vervoer van brandbare gassen en brandbare vloeistoffen. Een "warme" BLEVE is een ongevalsscenario dat ontstaat door het domino-effect waarbij ten gevolge van een (plas)brand bij een tankwagen met brandbaar gas, de druk in een tankwagen zo hoog oploopt dat deze bezwijkt.

Bij een calamiteit met enkel brandbare gassen is sprake van een zogenaamde 'koude' BLEVE. Dit houdt in dat een tot vloeistof verdicht gas bij instant falen onder druk expandeert tot een dampwolk. Indien sprake is van een zogenaamde 'koude' BLEVE, dan vindt een ontsteking van de dampwolk plaats. Er ontstaat dan een vuurbal. De BLEVE geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling.

Plasbrandscenario

Over de N458 worden ook brandbare vloeistoffen (benzine/diesel). Als een tankwagen lek raakt stroomt de brandbare vloeistof uit en kan in brand raken. Het gevaar van een plasbrand is dat mensen die niet beschermd zijn kunnen overlijden of gewond kunnen raken door de warmtestraling. Ook is het overslaan van brand naar een gebouw mogelijk. Het invloedsgebied van een plasbrand bedraagt ongeveer 30 meter.

6.1.6.2 Verantwoording groepsrisico

In de 'Visie externe veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013' geeft de gemeente aan hoe zij bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op een verantwoorde manier wil omgaan met externe veiligheid. Hiertoe zijn per risicobron planologische kaders opgesteld. Nieuwe ruimtelijke plannen kunnen aan deze planologische kaders worden getoetst. Voor plannen die voldoen aan de planologische kaders kan in de verantwoording het betreffende kader worden opgenomen en per element worden beschreven op welke wijze hieraan wordt voldaan. Voor plannen die niet voldoen aan deze kaders moet worden onderbouwd waarom hiervan wordt afgeweken.

Voor het plangebied zijn de planologische kaders voor gasleidingen en provinciale wegen relevant. Beide kaders uit de Visie zijn hieronder weergegeven.

Tabel 6.5: Planologisch kader hogedruk aardgasleidingen uit de 'Visie EV Bodegraven-Reeuwijk'.

Zone	Maatgevend scenario	Functie, inrichting plangebied en maatregelen
0 meter - 100% letaal	Fakkelfbrand	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Uitsluiten/beperken functies voor niet of verminderd zelfredzame personen; ➤ Streven naar lage personendichtheid (verdichten van de buisleiding af).
Binnen gehele invloedsgebied		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bij inrichting plangebied rekening houden met praktijkrichtlijnen van brandweer: bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen; ➤ Minimaal 2 vluchtroutes en aanrijdroutes hulpdiensten met voldoende capaciteit. De vluchtroutes moeten van de buisleiding af gericht zijn; ➤ Bij kwetsbare objecten bestemd voor verminderd zelfredzame personen aandacht voor ontruiming- en evacuatieplannen; ➤ Voldoende aandacht voor risicocommunicatie ➤ Verantwoording groepsrisico: maatwerk noodzakelijk, met inachtneming van dit planologisch kader.

Tabel 6.6: Planologisch kader Provinciale wegen uit de 'Visie EV Bodegraven-Reeuwijk'.

Zone	Maatgevend scenario	Functie, inrichting plangebied en maatregelen
0 – 80 meter	Plasbrand/ BLEVE	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Opvang/afvoersloten brandbare vloeistoffen (0-30 mtr); ➤ Beperken functies voor niet of verminderd zelfredzame personen (0 – 30 meter); ➤ Vluchtwegen van de weg af; ➤ Bij inrichting plangebied voldoen aan praktijkrichtlijnen van brandweer: bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen; ➤ Bij kwetsbare objecten bestemd voor verminderd zelfredzame personen extra aandacht voor ontruiming- en evacuatieplannen; ➤ Voldoende aandacht voor risicocommunicatie ➤ Verantwoording groepsrisico: maatwerk noodzakelijk, met inachtneming van dit planologisch kader.

Toetsing planologisch kaders

Per onderdeel van de planologische kaders wordt hieronder beschreven hoe hieraan wordt voldaan. De nadruk ligt hierbij op de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid', de elementen die vanuit de wetgeving (Bevb en Bevt) in ieder geval moeten terugkomen. Om hier een goede invulling aan te geven is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Hollands-Midden. De Veiligheidsregio heeft (per mail) op 2 augustus 2023 een advies uitgebracht.

Functie

Het gaat hier niet om functies specifiek voor verminderd zelfredzame personen (zoals functies voor kinderen < 12 jaar, ziekenhuis, enz.). Bij de functies kantoor en woningen (appartementen) wordt de zelfredzaamheid van de personen als voldoende beschouwd. Op dit punt wordt voldaan aan de planologische kaders.

Inrichting plangebied en maatregelen

Bestrijdbaarheid gaat over de mogelijkheden voor de hulpdiensten om een incident te kunnen bestrijden,

zoals bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Gezien het scenario dat relevant is voor externe veiligheid (gasleiding): breuk gasleiding, fakkelbrand met enorme hittestraling naar de wijde omgeving, is bestrijding van het incident zelf heel lastig. De toevoer van gas moet worden afgesloten waardoor de fakkelbrand uiteindelijk zal uitdoven.

De Veiligheidsregio Hollands-Midden (afgekort VRHM) heeft per mail van 2 augustus 2023 de volgende adviezen gegeven:

- Ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten is de locatie over de openbare weg goed bereikbaar. De bereikbaarheid van hulpdiensten binnen het plangebied is nog niet duidelijk in beeld gebracht. Vanuit het document 'Massastudie Rijnhoek' is een parkeerlaag voor personenauto's te zien waarbij er een tweetal loopbruggen vanaf de openbare weg naar het kantorendeel zijn aangegeven. De locatie van de brandweeringangen (kantoor en woningdeel), de afstand tot de opstelplaatsen en de bluswaterwinmogelijkheden zullen in samenhang beoordeeld moeten worden. Vanwege de ruimtelijke relevantie wordt geadviseerd dit inzichtelijk te laten maken. Bij de beoordeling hanteert de VRHM het beleid Bluswatervoorziening en bereikbaarheid.
- Ten aanzien van de bluswaterwinning zijn er nu nog geen afdoende voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied (brandkraan >100 meter en open water nog niet bereikbaar voor blusvoertuigen gemaakt). Naar verwachting zal het drinkwaterbedrijf het drinkwaternet moeten uitbreiden en daarmee kan ook voorzien worden in een ondergrondse brandkraan/ ondergrondse brandkranen. Geadviseerd wordt om vroegtijdig contact op te nemen met Oasen om de (on)mogelijkheden voor uitbreiding van het drinkwaternet in beeld te brengen, zodat ook de locatie van de opstelplaats en de brandweertoetreding hierop afgestemd kunnen worden.
- Het plangebied is vanuit het Regionale dekkingsplan gelegen in een buurt met de classificatie 'Categorie 3' met het overheersende kenmerk 'Verspreid liggende woningen' en 'Verspreid liggende gebouwen voor zelfredzame personen'. De nieuwe ontwikkeling past niet binnen het profiel van de vastgestelde categorie, maar past beter binnen 'Categorie 2' met het overheersende kenmerk 'Woningen' en 'Gebouwen voor zelfredzame personen'. De referentiewaarde voor de categorie 2 is 10 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd (prognosetijd) bedraagt 9 minuten. Daarmee scoort het nieuwe initiatief ook binnen de hogere categorie een 'Goed'. Er zijn in het kader van het Dekkingsplan geen aanvullende voorzieningen benodigd. De te verwachten preventieve voorzieningen en opkomsttijd voldoen aan de uitgangspunten van het Dekkingsplan.
- Naast het scenario 'Gebouwbrand' zijn ook diverse externe veiligheid scenario's relevant. De locatie ligt binnen de 100% lethaalzone van de hogedrukaardgasleiding A-515 (leiding ligt op maaiveldniveau in een terconstructie) en vanuit de groepsrisicoberekening is ook na de realisatie het groepsrisico ruim kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het scenario 'Fakkelbrand' is van toepassing. Ten aanzien van de maatregelen kan hierover het volgende worden gezegd.
De leidingstrook is eigendom van de Gasunie waardoor beschadiging van de leiding door derden zeer gering is. De personendichtheid neemt (zeker gezien vanuit eerdere plannen er een school te realiseren) beperkt toe en de kantoormedewerkers en bewoners zijn zelfredzaam (/niet afhankelijk van naderen bij een incident). In het landschapsprofiel tussen de leidingstrook en het plangebied is een lichte glooiing/verhoging en zijn er diverse bouwwerken geplaatst waardoor er een beperkte buffer ontstaat.
Ten aanzien van de bebouwing is nog niet op te maken of aanwezige personen inpandig naar de oostzijde kunnen vluchten (meer bescherming van het gebouw) en ook niet of vanuit het gebouw een vluchtdoor aan de oostzijde is gesitueerd. Afhankelijk van de exacte locatie van een fakkelbrand kan vanaf de planlocatie gevlucht worden richting de noordzijde (Dammekant), de oostzijde (over de brug) en de zuidzijde (Dammekant richting centrumgebied). Voor de verdere uitwerking wordt geadviseerd het (inpandig) vluchten van de risicobron af verder in beeld te brengen dan wel een verplichting op te nemen dat dit in het bouwproces invulling moet krijgen.
- Nabij de planlocatie liggen diverse transportroutes. De Provinciale weg N11 maakt deel uit van het Basisnet. De scenario's plasbrand en BLEVE zijn vanwege de onderlinge afstand niet van toepassing, het scenario 'Toxische wolk' is wel relevant. Het toepassen van afschakelbare mechanische ventilatie dient in de regels te worden opgenomen. Overige maatregelen worden niet nodig geacht.
De provinciale weg N458 maakt geen deel uit van het Basisnet. Gezien de geringe aantallen transportbewegingen worden aanvullende maatregelen niet nodig geacht voor een BLEVE. Vanuit het scenario 'Plasbrand' wordt geadviseerd om de weg van een stoepbrand/verhoging te voorzien

zodat bij een lekkage de vloeistof op de weg blijft en afstroomt richting het westen. Een beperkt deel zal in de straatkolken wegstromen maar vormt naar verwachting geen gevaar voor de bebouwing dus voor dit scenario worden aanvullende maatregelen niet nodig geacht.

- Over het nabijgelegen spoortraject vindt regulier geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.
- Advies over risicocommunicatie: de toepassing van onbrandbare gevelbekleding en isolatie en eventuele andere zaken (zoals bijvoorbeeld toepassing van zonnepanelen) zullen in het kader van de uitvoering (bij de aanvraag omgevingsvergunning) verdere aandacht krijgen.

6.1.6.3 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied van een hogedruk aardgasleiding en op korte afstand van Provinciale weg N458 (Burgemeester Kremerweg) waarover (beperkt) gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Plaatsgebonden risico

Er wordt voldaan de wettelijke grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico voor de gasleiding is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en groepsrisico voor de Provinciale weg rond 0,1 maal oriëntatiewaarde.

Maatregelen

Mede naar aanleiding van het advies van de VHRM worden de volgende maatregelen genomen:

Mechanische ventilatie

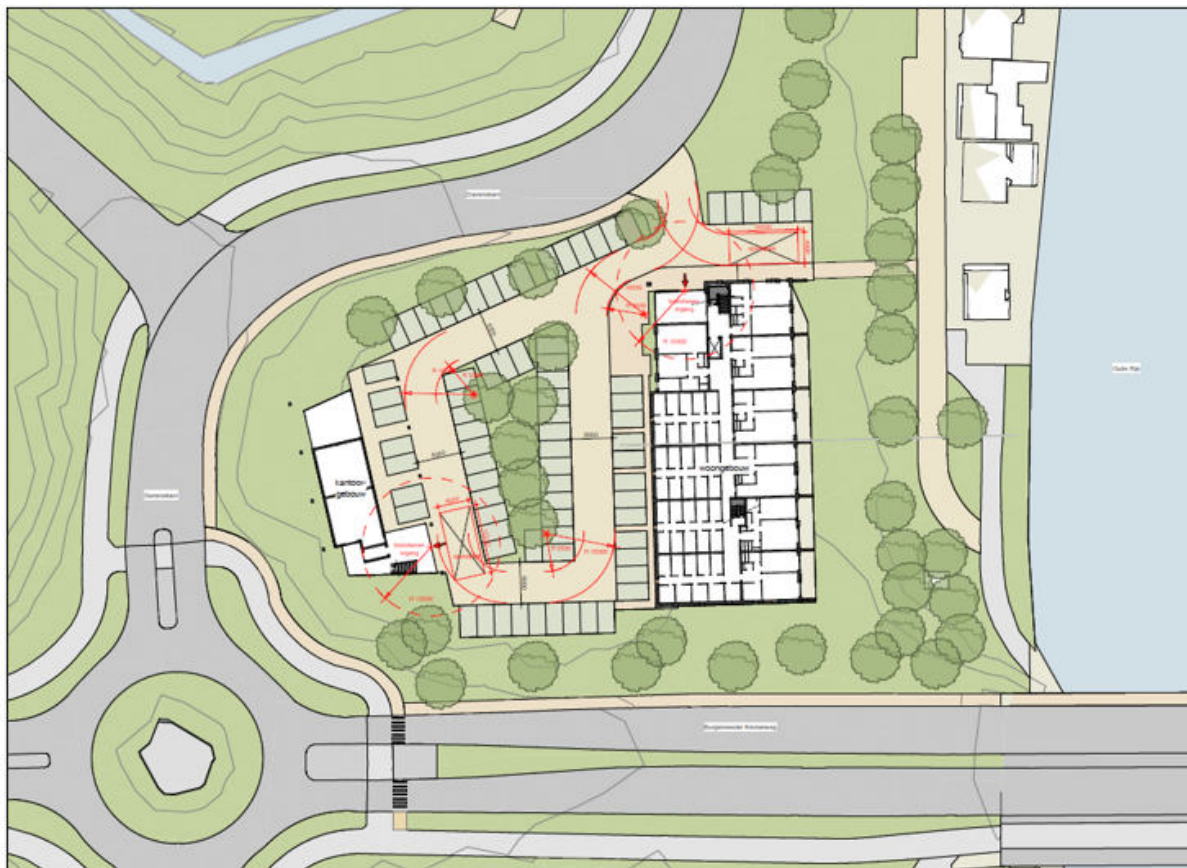
Conform de 'Visie Externe Veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013 (paragraaf 3.6) is het van belang dat nieuwe bouwwerken waar mensen verblijven, worden voorzien van de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Dit geldt voor de gehele gemeente. Hiermee wordt voorkomen 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. Als maatregel is opgenomen dat ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in een woning door bewoners en kantoren door gebruikers kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten. Deze maatregel is geborgd in artikel 4.4.2 en 6.4.3 van de regels.

Overige maatregelen

Naast bovengenoemde planologische regeling zullen nog de volgende maatregelen worden doorgevoerd:

- het toevoegen (in overleg met Oasen) van een ondergrondse brandkraan;
- het aanleggen van een stoeprand of verhoging aan de kant van de Burgemeester Kremerweg;
- het creëren van een vluchtmogelijkheid richting het oosten.

Ten slotte zijn in onderstaande afbeelding 16 de opstelplaatsen voor de brandweervoertuigen inzichtelijk gemaakt, waardoor de toegankelijkheid van de hulpdiensten in beeld is gebracht.



Figuur 16: Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Verantwoording

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

6.2 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.

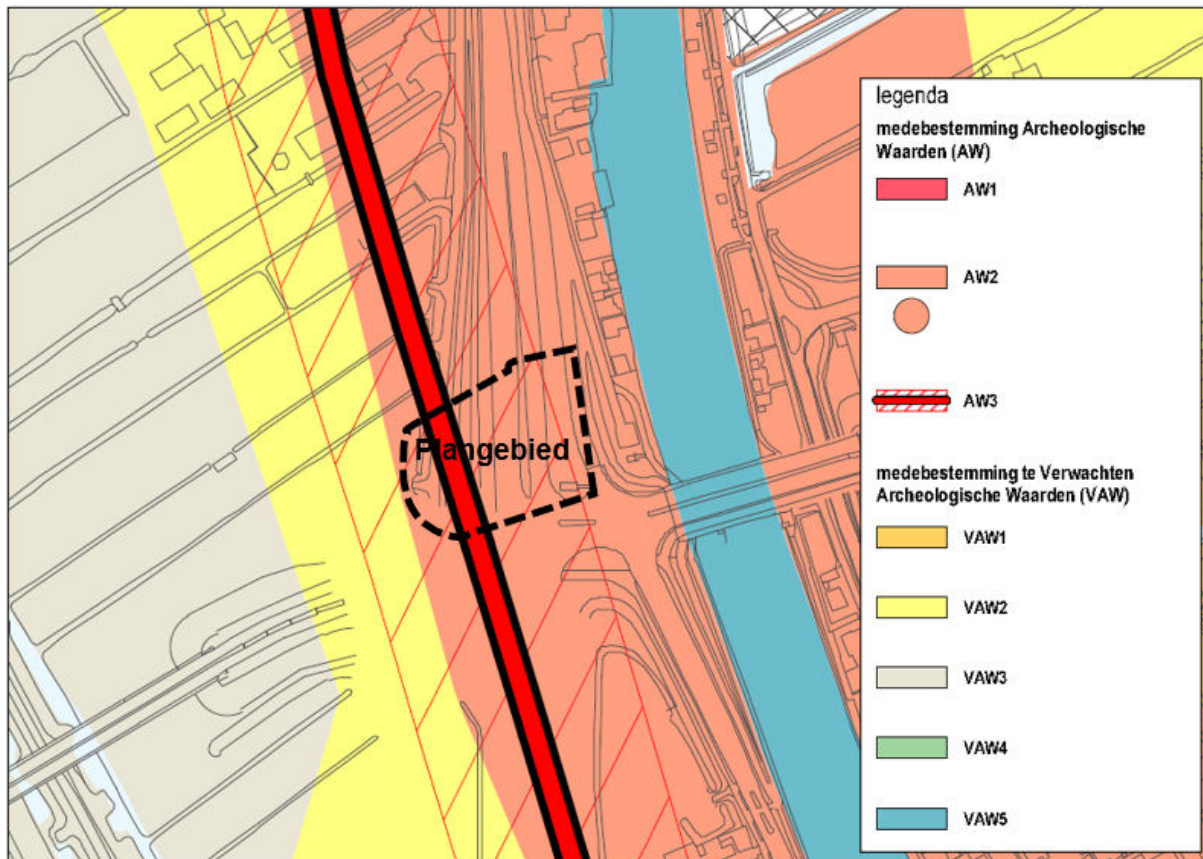
Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk eerder een archeologische beleidskaart laten opstellen voor haar grondgebied.

6.2.1 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 bebouwingslint in stroomgordels en geulafzettingen ligt in de Formatie van Echteld. Een hoge trefkans op archeologische sporen is aanwezig op 0 - 5 meter en dieper dan 5 meter onder maaiveld.

6.2.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport en de bijbehorende vier kaartbijlagen zijn op 4 juli 2012 vastgesteld door de raad en dienen als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed die eveneens is vastgesteld op 4 juli 2012 door de gemeenteraad. Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het plangebied aangeduid als 'medebestemming Archeologische Waarden AW 2'. Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m². Verder is specifiek voor de limesweg de aanduiding 'Archeologische Waarden 3' opgenomen. Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 50 m² (figuur 17). Eerder is voor het plangebied al een archeologisch onderzoek uitgevoerd in verband met onderzoek naar de bouw van een middelbare school.



Figuur 17: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012.

6.2.3 Archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door RAAP te Leiden (rapport van april 2010, Bijlage 6). Op basis van de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied en de voorgenomen bodemingrepen kan het volgende worden geconcludeerd (overgenomen uit rapport).

Op basis van het bureauonderzoek werd verwacht dat het plangebied ligt ter plaatse van de stroomgordel van de (Oude) Rijn, dan wel in het komgebied direct ten westen daarvan. Mogelijk bevindt zich in de (diepere) ondergrond een crevasse of veenontwateringsgeul. Uit de omgeving van het plangebied zijn verschillende vindplaatsen bekend die dateren uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen. De vindplaatsen met een Romeinse datering hangen samen met het feit dat de Oude Rijn de grens van vormde van het Romeinse Rijk (de zogenaamde limes). Direct ten westen van het plangebied werd de loop van de limes-weg vermoed. Op verschillende plekken in de omgeving van het plangebied zijn aanwijzingen voor deze weg aangetroffen. Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Late IJzertijd en Romeinse tijd en een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de Brons- en IJzertijd.

Op basis van de onderzoeksresultaten, kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen hoogstwaarschijnlijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Op basis van het bureauonderzoek werd verwacht dat het plangebied ligt ter plaatse van de stroomgordel van de (Oude) Rijn, dan wel in het komgebied direct ten westen daarvan. Mogelijk bevindt zich in de (diepere) ondergrond een crevasse of veenontwateringsgeul. Uit de omgeving van het plangebied zijn verschillende vindplaatsen bekend die dateren uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen. Deze hangen samen met het feit dat de Oude Rijn in de Romeinse tijd de grens vormde van het Romeinse Rijk (de zogenaamde limes). Direct ten westen van het plangebied werd de loop van de limes-weg vermoed. Op verschillende plekken in de omgeving van het plangebied zijn aanwijzingen voor deze weg aangetroffen. Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Late IJzertijd en Romeinse tijd en een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de Brons- en IJzertijd. Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied ligt binnen het komgebied van de Oude Rijn. In alle boringen is ook een dik pakket verstoorde afzettingen aangetroffen. Deze verstoring is een pakket zand, dat vermoedelijk is opgebracht in verband met het voorbelasten van het plangebied, mogelijk voor de voormalige N11 dan wel voor de toekomstige inrichting of de huidige wegen er rond omheen.

Er zijn geen aanwijzingen voor vindplaatsen en/of de limes-weg aangetroffen in het plangebied. Mocht de limes-weg in het plangebied gelopen hebben, dan zal deze hoogstwaarschijnlijk door de verstoring reeds zijn vergraven. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied 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

Op basis van het uitgevoerde archeologische bureau- en booronderzoek wordt de archeologische verwachting ter plaatse van de geplande nieuwbouw bijgesteld naar laag. Dit bestemmingsplan is uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

6.2.4 Cultuurhistorie

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. Een klein gedeelte van het plangebied is in gebruik als parkeerterrein. De overige gronden zijn in gebruik als grasland. Er staat geen bebouwing in het plangebied.

Conclusie

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

6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming 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.

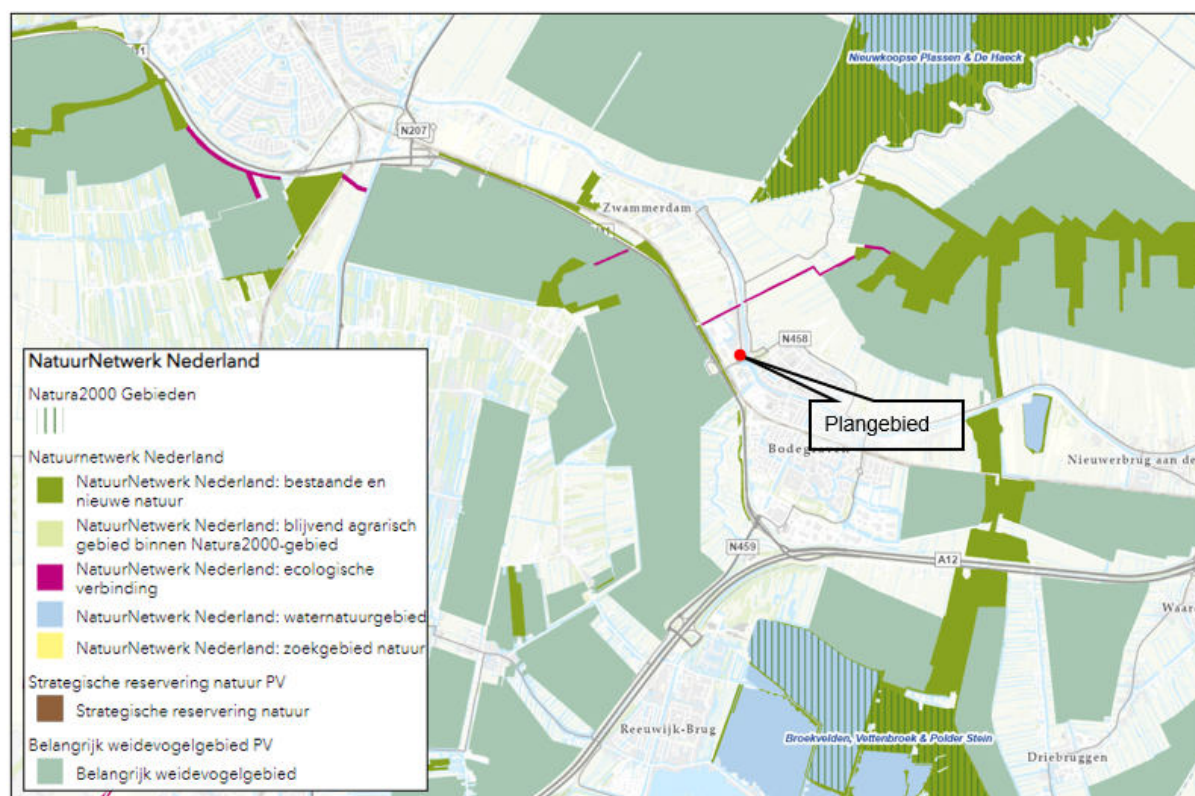
Onderzoek/ beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack'. Dit beschermd gebied ligt op ongeveer 2 km afstand. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op 3,3 km afstand (figuur 18).

Gezien tussenliggende wegen en bebouwing (verstoring), de afstand en het feit dat geen industriële activiteiten plaatsvinden die een mogelijk verontreinigend effect kunnen hebben op aangewezen natuurwaarden zijn indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermd gebied niet te verwachten. Een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk.

Ten westen van het plangebied ligt langs de N11 op circa 200 meter NNN. Negatieve effecten op NNN zijn niet te verwachten. Ten westen van het plangebied (aan de overzijde van het plangebied) ligt op 300 meter een belangrijk weidevogelgebied. De verstoringafstand van de woningbouw- en kantoorlocatie tot aan broedlocaties is zodanig groot dat dit niet zal leiden tot aantasting van broedlocaties van weidevogels. Wel wordt aanbevolen om in het kader van de natuurwetgeving buiten het broedseizoen te starten met de werkzaamheden. Verder ligt ten noorden van het plangebied op circa 550 meter een ecologische verbindingzone.



Figuur 18: Uitsnede Kaart NNN. Plangebied met rode stip aangeduid.

6.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 3,3 km ten noorden van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Het op 2 km afstand gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatgebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de op 1 januari 2024 ingevoerde Omgevingswet). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Het woon- en kantoorgebouw wordt gebouwd volgens de eisen van het BENG. In de aanleg- en gebruiksfase is er geen sprake van toename van stikstofdepositie, zoals dat is aangetoond in de notitie van Sound Force One van 5 september 2023, Bijlage 7 en nadien geactualiseerde stikstofberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase van 6 oktober 2023, Bijlage 8. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Flora- en faunatoets

Bij een bestemmingsplan moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband met deze planontwikkeling heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van juli 2023, projectnummer 23A085, Bijlage 9). Op basis hiervan kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Natuurgebieden	Gevolgen
<i>Natura2000</i>	
Habitattypen	Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & de Haeck' ligt op 1,97 km afstand tot het plangebied. Door deze kleine afstand is het uitvoeren van een stikstofberekening nodig.
Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Omgevingsvisie/-verordening	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Meerkikker, Bunzing, Egel, Haas, Ree, Vos en Woelrat, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (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.
Flora	Nee
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist

Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode 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. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder 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.

Natuur-inclusief bouwen

De initiatiefnemer heeft de intentie nieuwbouw te realiseren. Watersnip Advies stimuleert natuur-inclusief bouwen voor een betere samenleving tussen mens en natuur. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- a. Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden nestkasten ingebouwd.
- b. Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.
- c. Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst.

Wat betreft straatverlichting wordt geadviseerd om amberkleurige Led-verlichting te plaatsen die voornamelijk naar beneden gericht is. Dit om verstoring door licht voor foeragerende vleermuizen te vermijden.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. De in het rapport opgenomen aanbevelingen zullen worden overgenomen bij de planuitwerking.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

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

In verband met externe veiligheid is ter plaatse van de gasleiding langs het spoor de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - leiding' opgenomen. Binnen deze zone is de vestiging van nieuwe functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet toegestaan.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 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 verbeelding (van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding, 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.

7.3 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 7.3.2 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 de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene aanduidingsregels en overige regels in verband met parkeren 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.

7.3.1 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.

7.3.2 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 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de (openbare) groenvoorzieningen in het plangebied. De

gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Binnen de bestemming mogen in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Artikel 4 Kantoor

De bestemming 'Kantoor' is opgenomen voor een kantoorgebouw. Het gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximum bebouwingspercentage van 70%. De toegestane bruto vloeroppervlakte aan kantoren is in de bouw- en gebruiksregels gelimiteerd tot maximaal 1.500 m², waarvan maximaal 1.000 m² per vestiging. In het bouwvlak is de bouwhoogte aangegeven.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de wegen en parkeerplaatsen. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen en functies toegestaan zoals nutsvoorzieningen parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, speel- en verblijfsvoorzieningen, (ondergrondse) containers, groen en water. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op het appartementengebouw in het plangebied dat middels de bouwaanduiding 'gestapeld' planologisch is vastgelegd. Het hoofdgebouw mag binnen het bouwvlak worden gebouwd zoals opgenomen op de verbeelding. In het bouwvlak is de bouwhoogte aangegeven. Daarnaast is het maximale aantal woningen aangeduid.

Op grond van de 'Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021' is in de specifieke gebruiksregels vastgelegd dat er 40 woningen als sociale huurwoning gebruikt moet worden. De instandhoudingstermijn is hierin eveneens geregeld.

In de woningen is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan tot maximaal 25% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 20 m².

Artikel 7 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.

Artikel 8 Leiding - Water

Met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' is een zone aan weerszijde van de betreffende leiding gereserveerd voor de bescherming van de leiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zone van deze dubbelbestemming gaan de belangen van het leidingtransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zone, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemming.

7.3.3 Algemene regels

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

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en kelders.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – Leiding' is opgenomen in verband met de gasleiding langs het spoor. Binnen deze zone is de vestiging van nieuwe functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 13 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 14 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.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 15 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 16 Slotregel

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

7.4 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 in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

8.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de planontwikkeling besproken met het Hoogheemraadschap van Rijnland, de provincie Zuid-Holland en (een vertegenwoordiger van) de Veiligheidsregio Hollands-Midden.

8.3 Communicatie

In verband met de planontwikkeling is op 30 november 2023 een inloopavond georganiseerd waarbij de plannen voor jongerenhuisvesting en kantoor zijn gepresenteerd. Voor deze avond zijn diverse bewoners en ondernemers uit de omgeving schriftelijk uitgenodigd. De direct aanwonenden hebben op deze avond kennis kunnen nemen van de plannen en de te volgen procedure.

8.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.4.1 Zienswijzen

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is 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 vanaf 21 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn elf schriftelijke zienswijzen ingediend. De nota van beantwoording zienswijzen is opgenomen in Bijlage 10.

bestemmingsplan Dammekant-Burg. Kremerweg

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Dammekant-Burg. Kremerweg' met identificatienummer NL.IMRO.1901.DammekantRotonde-BP80 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 aan-huis-verbonden beroep

Het in een woning of bijgebouw door de bewoner op beroepsmatige wijze verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.6 achtererf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 aanhef en eerste lid onder a sub 1 van de Wabo.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingsgrens

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

1.10 bebouwingspercentage

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

1.11 bedrijf

Een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen, waarbij detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.12 begane grond

De bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1 m boven peil is gelegen.

1.13 bestaand

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

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 bijgebouw

Een vrijstaand of aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ongeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat vanuit het hoofdgebouw niet rechtstreeks toegankelijk is.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 bruto-vloeroppervlakte (bvo)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen (NEN 2580, punt 4.2).

1.26 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 dove gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33dB (ingeval van verkeerslawaai) en 35 dB (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzonderingen te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.28 gebouw

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

1.29 geluidluwe gevel

Gevel van een gebouw waarop de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

1.30 geluidluwe buitenruimte

Buitenruimte van een gebouw die grenst aan een geluidsluwe gevel.

1.31 gestapelde woning

Een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere gebouwde ruimte is gelegen.

1.32 hoofdgebouw

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

1.33 horeca

Een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties.

1.34 huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur of kamerverhuur op een zodanige schaal dat zij als bedrijfsmatig moet worden beschouwd, wordt daaronder niet begrepen.

1.35 kantoor

Een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie.

1.36 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

1.37 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.

1.38 ondergeschikte horeca

Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, ten dienste aan de hoofdfunctie binnen de bestemming.

1.39 overig bouwwerk

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

1.40 overkapping

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand.

1.41 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.

1.42 peil

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

1.43 plangrens

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

1.44 prostitutie

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

1.45 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.

1.46 sociale huurwoning

Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.47 voldoende laad- en losvoorzieningen

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

1.48 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.

1.49 voorgevel

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

1.50 voorgevelrooilijn

Een denkbeeldige lijn ter hoogte van de voorgevel van een gebouw en het verlengde van die voorgevel.

1.51 wonen

Het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.

1.52 woning

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

1.53 zeer kwetsbare groepen

Doelgroepen met een permanente functionele beperking. Concreet groepen van personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen of door zeer jonge leeftijd of door detentie niet in staat zijn om zichzelf zonder daadwerkelijke hulp van buitenaf binnen korte tijd in veiligheid te brengen (Muchten) of bescherming te zoeken tegen de nadelige effecten van een calamiteit (schuilen).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een overkapping

Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. beplantingen;
- c. paden en verharding ten behoeve van paden;
- d. parkeervoorzieningen voor de overige in dit plan gegeven bestemmingen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. terreinafscheidingen;
- g. speelvoorzieningen met bijbehorende verhardingen;
- h. beeldende kunstwerken;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, bergzinkbassins en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de bebouwde oppervlakte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.2 *Nutsgebouwen:*

Voor de bouw van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Afwijking nutsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5;
- c. de afwijking mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

De oppervlakte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 200 m² per locatie.

Artikel 4 Kantoor

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor één kantoorgebouw voor ten hoogste 5 kleinschalige zelfstandige kantoren (zonder baliefunctie) tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging en een gezamenlijke omvang van ten hoogste 1.500 m²;

met de daarbij behorende:

- a. erven en terreinen;
- b. kunstwerken;
- c. parkeervoorzieningen zowel ten behoeve van de functie kantoor als de bestemming 'Wonen';
- d. wegen en paden;
- e. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers en bruggen;
- f. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 1.500 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt binnen het bouwvlak maximaal 2 m en daarbuiten maximaal 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m, met dien verstande dat niet meer dan 2 vlaggenmasten zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken bouwhoogte terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf/ de instelling is de verhoging noodzakelijk;
- b. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 toegestane oppervlakte kantoren

Het gebruik van zelfstandige kantoren als genoemd in 4.1 is uitsluitend toegestaan voor zover per vestiging maximaal 1.000 m² bvo in gebruik wordt genomen, met dien verstande dat er geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat.

4.4.2 Afsluiten mechanische ventilatie

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor kantoor indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in een kantoor door gebruikers kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. beeldende kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, bergzinkbassins en rioolgemaal.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.2 Maatvoering nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking nutsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5;
- c. de afwijking mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan-huis-verbonden beroepen;
- met de bijbehorende:
- c. tuinen en erven;
 - d. erftoegangswegen;
 - e. wegen en paden;
 - f. parkeervoorzieningen zowel ten behoeve van de functie wonen als de bestemming 'Kantoor';
 - g. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers en bruggen;
 - h. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 6.1 gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- f. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien:
 1. uit akoestische berekeningen blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel,
 2. het bevoegd gezag hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder heeft vastgesteld of hebben laten vaststellen, waarbij ten hoogste 1 gevel van het hoofdgebouw, als dove gevel mag worden uitgevoerd;
 3. in het geval genoemd onder 2 wordt voldaan aan de voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden volgens het gemeentelijk geluidbeleid vastgelegd in de 'Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland', zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte voor vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking hoofdgebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.2.1, sub a teneinde hoofdgebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden

beperkt;

- c. het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat wordt in acht genomen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan huis-verbonden-beroepen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen is toegestaan, voor zover:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 20 m²;
 - 2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, conform het bepaalde in 14.1.
 - 3. het aan-huis-verbonden beroep geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken aan-huis-verbonden-beroepen.

6.4.2 Sociale huurwoningen

- a. Het aantal woningen bestaat uit minimaal 40 sociale huurwoningen;
- b. de instandhoudingstermijn van de sociale huurwoningen is 25 jaar.

6.4.3 Afsluiten mechanische ventilatie

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.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 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.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.2 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.

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

7.4.1 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, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.3 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.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4.1 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.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een watertransportleiding.

8.2 Bouwregels

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Leiding - Water' mede bestemde gronden.

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

8.3.1 Verbod

Het is verboden op de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het vellen of rooien van houtgewas.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.3.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding en/of onderhoud aan de leiding;
- c. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- e. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

8.3.3 Voorwaarden (toetsingscriteria)

De in lid 8.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de hoofdwaterleiding.

8.3.4 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 8.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

- a. De bouwhoogte van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandelingskasten, liftkokers, lichtkappen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen bedraagt ten hoogste 2 m ten opzichte van de voor het betreffende perceel geldende maatvoering;
- b. b. de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak mogen naar de buitenzijde worden overschreden door plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, airco-units en warmtepompen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,2 m.

10.2 Ondergronds bouwen

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

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

10.3 Klimaattoets

Een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Dit betekent in ieder geval dat de bestaande situatie op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming, biodiversiteit en bodemdaling als gevolg van het bouwen niet mag verslechteren. Dit moet worden aangetoond door middel van een klimaattoets.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

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

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten en kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, inclusief buitenpandige opslag, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- e. als seksinrichting;
- f. het gebruiken dan wel laten gebruik van bijgebouwen bij woningen en bedrijfsgebouwen voor (on) zelfstandige bewoning/kamerverhuur;
- g. het gebruiken dan wel laten gebruiken van een woning voor onzelfstandige bewoning/ kamerverhuur;
- h. het gebruiken van parkeergelegenheid voor andere functies dan het parkeren van een motorvoertuig.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Veiligheidszone - leiding

12.1.1 *Bouwregels*

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' is de vestiging van functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet toegestaan, behoudens waar het betreft bestaande vestigingen van functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen'.

12.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.1 voor de vestiging van 'zeer kwetsbare groepen', binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding', indien:

- a. voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
- b. voorzien wordt in verschillende aanrijdroutes (keuze route is afhankelijk van windrichting);
- c. voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontvuchting van objecten;
- d. voorzien wordt in een goede ontvuchting door optimale inrichting/ontsluiting van de openbare ruimte;
- e. in het bouwplan voorzien wordt in een centrale afgrenzing van het circulatiesysteem of andere maatregelen aan nieuwe gebouwen of specifieke bestaande gebouwen die veel mensen huisvesten om de schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten;

met dien verstande dat:

- f. er voldoende aandacht is voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit;
- g. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de brandweer is ingewonnen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingsregels ten behoeve van geringe afwijkingen

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 mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien:
 1. de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische, architectonische of bedrijfstechnische redenen, energiebesparende redenen en;
 2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.2 Voorwaarden

De in 13.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij dient te zijn veilig gesteld dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden.

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen, zoals die geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen.

14.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 14.1 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. op andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 15.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 15.1 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.

15.2 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 15.2 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 15.2 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 15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Dammekant-Burg. Kremerweg.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

