



Uitwerkingsplan

Regels

Weideveld Deelplan 3B

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

POUDEROYEN
compagnons

vormgeving van stad en land

UITWERKINGSPLAN

Weideveld Deelplan 3B

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

IDN-nummer: NL.IMRO.1901.WeideveldDP3B-UP40

Opdrachtgever: De Raad Bouw bv

Contactpersoon: 

Status: ontwerp

Datum: 10 juli 2019

POUDEROYEN
compagnons

vormgeving van stad en land

Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN


e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 5	Wonen	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Anti-dubbelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 10	Overgangsrecht	23
Artikel 11	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het uitwerkingsplan 'Weideveld Deelplan 3B' met identificatienummer NL.IMRO.1901.WeideveldDP3B-UP40 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

1.2 uitwerkingsplan:

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- of uitbouw:

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

1.6 aangebouwd of vrijstaand bijgebouw:

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

1.7 bebouwing:

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

1.8 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1 m boven peil is gelegen;

1.9 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

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

1.10 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;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 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 geheel of gedeeltelijk onder de begane grond zijn gelegen (kelder e.d.) niet meegerekend;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 bouwwijze:

onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;

1.22 detailhandel:

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

1.23 erfafscheiding:

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

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.26 nutsvoorzieningen:

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

1.27 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingsgangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, technische installaties en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.28 overig bouwwerk

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

1.29 overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand;

1.30 prostitutie:

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

1.31 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. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw;

1.33 voorgevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;

1.34 woning:

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

1.35 woon-/werkenheid:

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 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;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 diepte van aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw:

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

2.7 peil:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. bebossing;
- d. voet- en fietspaden;
- e. calamiteitenontsluiting;
- f. recreatief medegebruik;
- g. waterlopen en waterpartijen, waterretentie en waterhuishouding;
- h. beeldende kunstwerken;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. sport- en speelvoorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, bergbezinkbassins, (riool)gemaal.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- 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 beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bebouwde oppervlakte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 25 m².
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, voet- en fietspaden;
 - b. bruggen en viaducten;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. sport- en speelvoorzieningen;
 - e. verblijfsvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. beeldende kunstwerken;
 - h. geluidwerende voorzieningen;
 - i. water, waterretentie en waterhuishouding;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, bergbezinkbassins, (riool)gemaal.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen in de vorm van garageboxen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Garageboxen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' is de bouw van garageboxen toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- 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 beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De bebouwde oppervlakte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 25 m².
- d. De bouwhoogte van bruggen en viaducten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning nutsvoorziening

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1. teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht.
- d. De stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. geluidwerende voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

a Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste en in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. uitsluitend is toegestaan een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de overeenkomstig aangeduide bouwwijze:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend woningen in de bouwwijze aaneengebouwd;

- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
- e. de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 65°, met dien verstande dat:
 1. het voorgaande niet van toepassing is voor een woning met een mansardekap;

5.2.3 Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Voor de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. binnen het 'bouwvlak' worden aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m van de voorgevelrooilijn;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

5.2.4 Vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen

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

- a. vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. binnen het 'bouwvlak' mogen bijgebouwen uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

5.2.5 Bebouwde oppervlakte

Voor de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt het volgende:

- a. De bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan opgenomen in onderstaande tabel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 50% mag worden bebouwd:

Oppervlakte aanduiding 'bijgebouwen'	Maximale oppervlakte aan- en uitbouwen of bijgebouwen
< 200 m ²	60 m ²
200-500 m ²	90 m ²
=/> 500 m ²	120 m ²

5.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.7 *Ondergronds bouwen*

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

5.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de hoofdvorm en de situering van bouwwerken, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de parkeercapaciteit;
- c. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- d. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

5.4.1 *Omgevingsvergunning goot- en/of bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde een grotere goothoogte en/of bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de op grond van 5.2.2 toegestane goot- en/of bouwhoogte met niet meer dan 3 m wordt verhoogd;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. bij de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht wordt genomen.

5.4.2 *Omgevingsvergunning aan- of uitbouwen buiten 'bouwlak' en 'bijgebouwen'*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 onder a teneinde aangebouwde gebouwen in de vorm van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het 'bouwlak' en de aanduiding 'bijgebouwen' toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de breedte van de erker bedraagt maximaal 2/3 van de frontbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
- b. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van de erker met een maximum van 1,50 m;
- c. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1/3 van de diepte van de grondstrook voor de voorgevelrooilijn;
- d. de goothoogte is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer (+ 0,25 m);
- e. tussen erker en perceelsgrens of gezamenlijke hoek bedraagt de afstand minimaal 0,50 m, met dien verstande dat er geen minimale afstand geldt indien het 2 aaneengesloten erkens betreft;
- f. 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;
- g. bij de omgevingsvergunning wordt het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht genomen.

5.4.3 *Omgevingsvergunning oppervlakte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.5 teneinde een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan mits:

- a. de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de gronden met niet meer dan 65% worden bebouwd;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

5.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan toegestaan conform 5.1.2 onder a.
- c. het plaatsen van caravans;
- d. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

5.5.2 *Voorwaarden hoofdgebouwen*

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels in de Nota Parkeernormen d.d. 10 mei 2016, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak en de bouwhoogte van het gebouw is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de overschrijding van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan maximaal 1 m;
- b. de overschrijding van de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan maximaal 1 m.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de (bedrijfs)woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor publieksgerichte beroeps-of bedrijfsactiviteiten aan huis. Daarnaast is binnen bedrijfswoningen het gebruik van ruimten voor niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

8.2 Strijdig gebruik

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

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

8.3 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in 8.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

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

9.2 Omgevingsvergunning 10%-bepaling

Het bevoegd gezag kan, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan een omgevingsvergunning kan worden verleend, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

9.3 Omgevingsvergunning parkeren

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van de regels kan worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, indien;

- a. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- b. andere besluitvorming ten aanzien van parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft om af te wijken van de geldende parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

10.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Weideveld Deelplan 3B.



Uitwerkingsplan

Uitwerkingsplan Weideveld Deelgebied 3B

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

POUDEROYEN
compagnons

vormgeving van stad en land

TOELICHTING

Uitwerkingsplan Weideveld Deelgebied 3B

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

IDN-nummer : NL.IMRO.1901.WeideveldDP3B

Projectnummer : 186-023

Profitmanagernummer : P197102

Opdrachtgever : De Raad Bouw B.V.

Opsteller 

Status : ontwerp


Datum : 10 juli 2019

POUDEROYEN
compagnons

vormgeving van stad en land

Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN


e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl



INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANOPZET.....	4
2.1	Bestaande ruimtelijke- en functionele structuur	4
2.2	Stedenbouwkundig opzet deelgebied 3B.....	4
2.3	Programma.....	5
2.4	Parkeren	6
2.5	Toets uitwerkingsregels	7
3	BELEIDSKADERS.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	16
4	STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT WOONGEBIED WEIDEVELD.....	21
4.1	Hoofdstructuur woongebied Weideveld	21
4.2	Groen- en waterstructuur	23
4.3	Verkeersstructuur	25
4.4	Deelgebied 3B in relatie tot stedenbouwkundig concept	26
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	28
5.1	Bodem	28
5.2	Ecologie.....	29
5.3	Geluid	30
5.4	Externe Veiligheid	31
5.5	Bedrijven en milieuzonering	33
5.6	Luchtkwaliteit	34
5.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	36
5.8	Waterhuishouding	38
5.9	Leidingen	42
5.10	Explosieven	42
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	44
7	JURIDISCH PLAN.....	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Bebouwing algemeen.....	46

7.3 Bestemmingen 47

BIJLAGE(N) BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Bodem - actualiserend vooronderzoek
Bijlage 2 Onderzoek ecologie
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Pouderoyen Compagnons

POUDEROYEN
compagnons

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt het planologisch mogelijk het tweede deel van deelgebied 3, gelegen in de woonwijk in ontwikkeling *Weideveld* met woningbouw te ontwikkelen, conform de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan *Weideveld 2016*. Het betreft de uitwerking van deelgebied 3B, gelegen in het zuiden van *Weideveld*. De uitwerking richt zich op de bouw van 97 woningen.

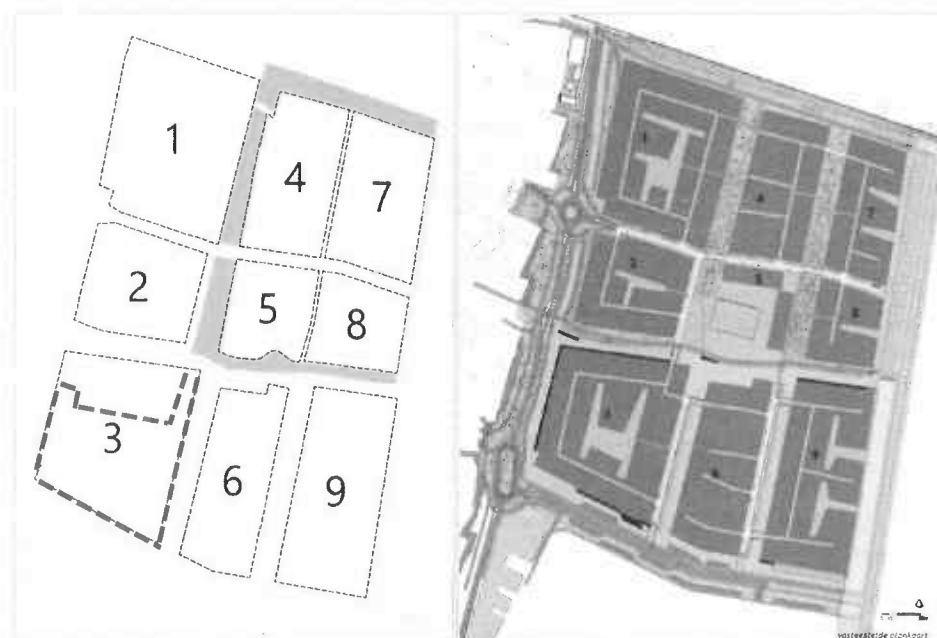
1.2 Plangebied

Het woongebied *Weideveld* ligt ten oosten van de kern Bodegraven in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. *Weideveld* wordt begrensd door de spoorlijn Leiden-Woerden in het noorden, het bedrijventerrein *Groote Wetering* in het zuiden, langgerekte kavellandschap in het oosten, en de *Broekveldselaan* in het westen. Het plangebied, woonveld 3B, ligt in het zuidelijke deel van *Weideveld*.



Globale ligging van het plangebied

Het woongebied *Weideveld* is op basis van het stedenbouwkundig plan onderverdeeld in 9 woonvelden (zie onderstaande figuur). Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op woonveld 3B. Deelgebied 3A, gelegen in het noorden van deelgebied 3B, is reeds gebouwd.



Onderverdeling van de deelgebieden Weideveld met ligging plangebied conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005

Op basis van het bestemmingsplan 'Weideveld 2016' zijn maximaal 412 woningen binnen het hele woongebied toegestaan. Het toenmalige restrictief beleid van de provincie leidde ertoe dat er in het bestemmingsplan een grens voor het aantal toegestane woningen moest worden opgenomen. Hierdoor konden minder woningen worden gerealiseerd dan oorspronkelijk beoogd was.

Inmiddels blijkt uit de actuele provinciale behoefteramingen een flinke stijging in de behoefte naar woningen. Op basis hiervan kunnen in Bodegraven-Reeuwijk meer woningen worden gebouwd dan voorheen. Dat maakt het mogelijk om op Weideveld binnen het stedenbouwkundig kader weer het oorspronkelijk beoogde woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Hiervoor is het nodig om in het bestemmingsplan de grens voor het maximum aantal woningen te schrappen.

Op dit moment ligt een eerste herziening van het bestemmingsplan Weideveld 2016 ter visie, waarin de artikelen, waarin de maximaal aantal woningen zijn opgenomen, worden geschrapt. Het uitwerkingsplan past overigens wel binnen het maximaal aantal woningen van 412.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Weideveld 2016', vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk op 22 juni 2016, bekend onder NL.IMRO.1901.Weideveld2016-BP80.

In het bestemmingsplan 'Weideveld 2016, 1^e herziening' wordt de grens voor het maximum aantal woningen het bestemmingsplan 'Weideveld 2016' geschrapt.

De gronden hebben in dit uitwerkingsplan de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' (artikel 9) en zijn o.a. bestemd voor woningen, woonstraten en voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en overige bijbehorende voorzieningen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Weideveld 2016 met in dit plan uit te werken woongebieden (oranje vlakken)

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde:

- In hoofdstuk 2 komt de planopzet aan de orde
- Het ruimtelijke beleidskader volgt in hoofdstuk 3;
- Het stedenbouwkundig concept wordt in hoofdstuk 4 besproken;
- De relevante milieu- en omgevingsaspecten volgen in hoofdstuk 5
- In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- Het juridisch plan wordt besproken in hoofdstuk 7;
- Tenslotte komen in hoofdstuk 8 het vooroverleg en de zienswijzen aan bod.

Dit uitwerkingsplan bestaat naast deze toelichting ook uit een verbeelding en regels. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het uitwerkingsplan.

2 PLANOPZET

2.1 Bestaande ruimtelijke- en functionele structuur

Het plangebied ligt in de Zuidzijderpolder en maakt landschappelijk deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. Het slagenlandschap is ontstaan door ontginning vanuit de zuidelijke oeverwal langs de Oude Rijn. De ondergrond bestaat vooral uit veen en klei. Het gebied is/was in gebruik als weiland en maïsakker.

Kenmerkend voor het veenweidelandschap zijn de lange noord-zuidgerichte kavels, die vanuit de Oude Rijn zijn ontgonnen. De spoorlijn, de Grote of Zuidzijder Wetering en de A12 doorsnijden deze structuur van west naar oost. De kavelsloten wateren af naar de watergang langs de Boerderijweg, uitkomend op de Enkele Wiericke, die het water noordwaarts voert naar de Oude Rijn.

Het woongebied Weideveld is een woonwijk in ontwikkeling. Aan de noordkant ligt, gescheiden door de spoorlijn Leiden-Woerden, de bebouwingszone langs de Oude Rijn. Deze bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, niet-agrarische bedrijvigheid en huizen. Ten zuiden van Weideveld ligt het bedrijventerrein "Groote Wetering". Nog zuidelijker ligt de autosnelweg A12. Aan de oostelijke kant van Weideveld liggen langgerekte kavels met daarnaast het Limespark. Aan de westzijde van Weideveld ligt, gescheiden door de Broekveldselaan, de woonwijk Broekvelden, ontstaan in de jaren '70-'90 van de 20e eeuw. Hier liggen ook scholen, winkels en sportvoorzieningen. De Broekveldselaan vormt een onderdeel van de rondweg rond de kern Bodegraven.

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op woonveld 3B en woonveld 6. De overige woonvelden van het woongebied Weideveld zijn/worden op basis van eerder doorlopen ruimtelijke procedures gerealiseerd. Ten noorden en noordoosten van het plangebied zijn reeds woningen op de overige zes woonvelden (1,2,4,5,7 en 8) gerealiseerd. Ook zijn er reeds woningen gebouwd in woonveld 3A, de gronden ten noorden van het plangebied. Verder is woonveld 9, ten oosten van het plangebied, al bouwrijp gemaakt.

2.2 Stedenbouwkundig opzet deelgebied 3B

Conform het bestemmingsplan "Weideveld 2016" is de stedenbouwkundige opzet van het gebied gewaarborgd. De structurerende elementen, zoals de slagenverkaveling en het slotenpatroon liggen reeds vast. Tevens liggen de gebieden vast waarbinnen de woonbebouwing mag plaatsvinden, door middel van rechtstreekse bouwmogelijkheden of door uit te werken woonbestemmingen.

De stedenbouwkundige opzet van het totale woongebied Weideveld is toegelicht in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan 'Weideveld 2016', vastgesteld op 22 juni 2016.

Zie hoofdstuk 4 van dit uitwerkingsplan voor de basis stedenbouwkundige opzet van het woongebied Weideveld.

2.3 Programma

Het uitwerkingsplan omvat gronden in deelgebied 3B.

Deelgebied 3A, bestaande uit 35 woningen, is reeds uitgewerkt en bestemd in het uitwerkingsplan 'Weideveld Deelplan 3A' (onherroepelijk vastgesteld op 27 oktober 2015).

Deelgebied 3B bestaat uit 97 woningen..

De woonvelden in het plangebied bestaan uit meerdere bebouwingsstroken, evenwijdig gelegen aan de woonstraten, zowel in noord-zuidelijke richting als oost-westelijke richting. Het plan omvat aaneen gebouwde woningen, variërend van 5, 6, 7 of 8 woningen aan één.

De woningen worden in een strakke rooilijn gesitueerd en hebben per type verschillende bouwaanduidingen. Het gaat hierbij om woningen van het type A, C, en H, Type A en C zijn typen koopwoningen, H zijn huurwoningen.

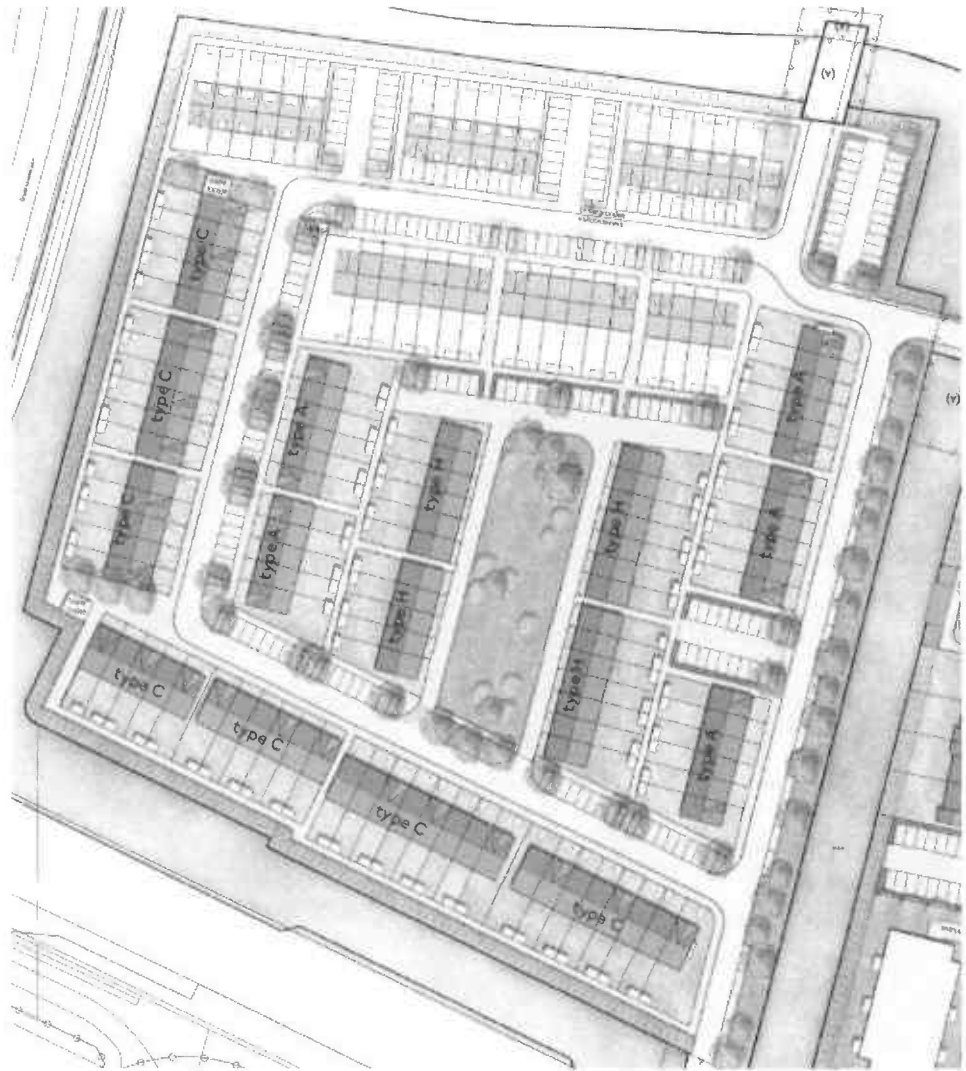
In totaal omvat het plangebied 97 woningen in de navolgende woningtype:

Woonveld	Woningtype	Aantal
3B	A (rijwoning)	29
	C (rijwoning luxe)	43
	H (rijwoning huur)	25
totaal		97

Aantal woningen (per woonveld) voor dit uitwerkingsplan

Afhankelijk van het type woning variëren de maatvoeringen: met name is er onderscheid tussen oppervlakte en/ of inhoud van de verschillende woningen. De goot- en bouwhoogten komen onderling overeen; een maximale goothoogte van 6,5 m en een maximale bouwhoogte van 12 m.

Tevens worden de verkeer- en verblijfsgebieden en de omliggende groenstrook in dit uitwerkingsplan vastgelegd; zie navolgende illustratie.



Ontwerp Stedenbouwkundige invulling van het gebied (Van Egmond Architecten)

2.4 Parkeren

De parkeerdruk in woonwijken neemt toe door de toename van het autobezit. Parkeren legt een grote druk op het ruimtegebruik, vooral in de straat omdat de meeste mensen hun auto dicht bij hun huis willen parkeren. Vanuit deze gedachte is besloten voor Weideveld hogere parkeernormen te hanteren dan gemiddeld in andere delen van Bodegraven. Zo kan worden voorkomen dat ongewenst pareergedrag ontstaat.

De parkeernormen zijn gebaseerd op het actuele parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De kencijfers zijn afkomstig uit het CROW en conform het parkeerbeleid gebaseerd op een *matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom*, (zie ook paragraaf 3.3.4 Nota Parkeernormen). Het gemeentelijk actuele parkeerbeleid hanteert een richtnorm van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeernorm.

De normen die voor Weideveld zijn gehanteerd en vertaald zijn in het ontwerp, staan in onderstaande tabel. De in de tabel gestelde normen zijn inclusief een aandeel voor bezoekers in de wijk. Een deel van de parkeerplaatsen wordt in het openbaar gebied gerealiseerd, een deel op eigen terrein. Voor een parkeerplaats op eigen terrein wordt een correctie toegepast.

Type woning	Norm
A	1,9
C	1,9
H	1,9
Correctie voor Parkeren op eigen terrein	
Enkele oprit (< 4,5 m breed) met of zonder garage	1
Dubbele oprit (> 4,5 m breed) met of zonder garage	2

Parkeernormen voor Weideveld

De berekeningen voor het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn weergegeven in onderstaande tabel. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgewerkt.

Daaruit is af te leiden dat het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen in woonveld 3 (A en B) **206,8** bedraagt.

Volgens het stedenbouwkundig plan zijn er in **totaal 207** parkeerplaatsen geprojecteerd in openbaar gebied voor **geheel woonveld 3 (A en B)**.

Woonveld	Woningtype	Aantal	Norm	Parkeerplaatsen	Correctie Eigen terrein	Openbaar
3A (reeds gerealiseerd)	A	17	1,9	32,3		
	B	18	1,9	34,2		
	B	12	1		12	54,5
3B	A	29	1,9	55,1		
	C	43	1,9	81,7		
	H	25	1,9	47,5		
	C	32	1		32	152,3
totaal						206,8

Parkeerbehoefte per fasen Woonveld 3 met correcties op eigen terrein

2.5 Toets uitwerkingsregels

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de uitwerkingsregels.

Deze regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Weideveld 2016' in artikel 9 (Woongebied – Uit te werken):

9.2.2 Inrichtingseisen

Voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de bestemming kan pas worden uitgewerkt wanneer een stedenbouwkundig plan voor het deelgebied door burgemeester en wethouders is vastgesteld;

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Burgemeester en wethouders stellen dit stedenbouwkundig plan voor Deelgebied 3B vast voordat het uitwerkingsplan als ontwerp ter inzage ligt.

- b. het maximaal te realiseren aantal woningen, inclusief het maximaal aantal te realiseren woningen binnen de bestemming Woongebied, mag niet meer bedragen dan 412;*

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven, is er sprake van een stijging van de woningbehoefte. Het beperken van het aantal woningen zoals dit is opgenomen in het bestemmingsplan Weideveld 2016, was een direct gevolg van de economische crisis. De tijden zijn zodanig veranderd dat op dit moment er een grote vraag is naar nieuwe woningen. In het (ontwerp)bestemmingsplan 'Weideveld 2016, 1^e herziening' is de grens voor het maximum aantal woningen het bestemmingsplan 'Weideveld 2016' geschrapt. De volgende artikelen komen te vervallen:

1. 8.2.2 onder b: het maximaal te realiseren aantal woningen, inclusief het maximaal aantal te realiseren woningen binnen de bestemming Wonen - Uit te werken, mag niet meer bedragen dan 412;
2. 9.2.2 onder b: het maximaal te realiseren aantal woningen, inclusief het maximaal aantal te realiseren woningen binnen de bestemming Woongebied, mag niet meer bedragen dan 412;

Overigens valt het aantal te ontwikkelen woningen binnen deelgebied 3B binnen het maximum zoals in Weideveld 2016 was opgenomen.

Voor de ontwikkeling van deelgebied 6 (dit deelgebied maakt geen deel uit van deze uitwerking) is het schrappen van het maximum aantal woningen noodzakelijk.

- c. in het uitwerkingsplan zal worden vastgelegd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient vast te staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels in de Nota Parkeernormen zoals vastgesteld op 10 maart 2015, zal worden gerealiseerd.*

In de regels behorende bij het uitwerkingsplan is deze verplichting in artikel 7.1 opgenomen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels in de Nota Parkeernormen d.d. 10 mei 2016, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 7.1.

9.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen en appartementengebouwen worden gebouwd;

In onderhavig uitwerkingsplan worden grondgebonden woningen toegestaan.

b. de bouwhoogte van een grondgebonden woning mag niet meer dan 12 m bedragen;

In onderhavig uitwerkingsplan is de maximale bouwhoogte voor woningen 12 m.

c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw in de bouwwijze "gestapeld" mag niet meer dan 18 m bedragen.

In onderhavig uitwerkingsplan is geen gestapelde woning toegestaan.

9.2.4 Voorwaarde

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

In de regels is deze voorwaarde als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Uit de toets aan de uitwerkingsregels blijkt dat het voorgenomen bouwplan volledig past binnen de gestelde voorwaarden voor uitwerking.

3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijk relevante beleidskaders.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In de SVIR en het Barro worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Belangrijk is dat artikel 3.1.6. lid 2 is gewijzigd en als volgt luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

(In een bestemmingsplan (en/of uitwerkingsplan) dient de behoefte te worden onderbouwd. De termen actueel en regionaal zijn geschrapt).

De nieuwe ladder bevat eigenlijk geen treden meer. Er dient, voor zover het de gronden betreffen binnen stedelijk gebied, uitsluitend te worden onderbouwd dat er een behoefte is aan de stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied in uitwerkingsplan 'Weideveld deelgebied 3B' ligt binnen bestaand stedelijk gebied; het gebied wordt in de toekomstige situatie aan vrijwel alle zijden omgeven door (woon)bebouwing.

Behoeft

Bodegraven-Reeuwijk maakt deel uit van de regio Midden-Holland.

Woningbouwprogramma's worden in Midden-Holland regionaal afgestemd door middel van een Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW 2015) en bijbehorend regionaal afwegingskader. De RPW, welke jaarlijks wordt geactualiseerd maakt onderdeel uit van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland. De RPW 2015 geldt in combinatie met het Regionale Afwegingskader Woningbouw Midden- Holland conform de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland als regionaal kader voor de verantwoording van woningbouw in bestemmingsplannen. Regionale afstemming van de RPW 2015 heeft reeds plaatsgevonden. De geactualiseerde regionale woonvisie is op 5 november 2015 door Gedeputeerde Staten aanvaard.

Volgens de afspraken met de provincie wordt voor de behoefte raming uitgegaan van de bandbreedte van de woningbehoefte ramingen volgens de BP2013 en de WBR2013 van de provincie Zuid-Holland. Voor de gemeente Bodegraven- Reeuwijk betekent dit dat de bandbreedte voor de woningbehoefte voor de periode 2015-2024 ligt tussen 915 en 1.111 woningen. Volgens de woningbouwplanning RPW2015 zijn in deze periode (in blok I van de RPW) 1.123 woningen opgenomen, waarvan circa 950 woningen harde plancapaciteit. In deze harde plancapaciteit is het project Weideveld 2016 meegerekend. Weideveld is opgenomen in de RPW 2015.

Voor het woongebied Weideveld, daarmee ook het uitwerkingsgebied deelgebied 3B, is aangetoond dat er voldoende behoefte bestaat aan de reeds gebouwde en te bouwen woningen binnen het gebied.

Volgens de herziening op het vigerend bestemmingsplan, 'Weideveld 2016, 1^e herziening' d.d. 18 januari 2019, blijkt er bovendien een toenemende behoefte aan woningen te bestaan.

Het voorliggende plangebied zal in de toekomstige situatie aan vrijwel alle zijden worden omgeven door (woon)bebouwing, kan gesproken worden van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien is het plangebied door de provincie Zuid-Holland aangemerkt als 'Bestaand Stads- en Dorpsgebied' (zie ook paragraaf 3.2). Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 *Conclusie*

In het SVIR en Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 *Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte, en Verordening Ruimte*

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. In 2016 en 2017 zijn actualisaties vastgesteld.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten).

De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

1. de ladder voor duurzame verstedelijking;
2. de integrale kwaliteitskaart;
3. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Een bestemmingsplan (en/of uitwerkingsplan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende eisen:

- a) de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b) in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; of,
- c) indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en;
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.



Uitsnede Programma Ruimte met ligging plangebied

Ad a. Het voorliggende uitwerkingsplan maakt de bouw van maximaal 97 woningen in een centrum-dorps woonmilieu mogelijk. De ontwikkeling van Weideveld - waaronder ook het voorliggende plangebied - is opgenomen in de Regionale Lijst Woningbouwplannen Midden-Holland 2017, die onderdeel is van de Regionale Agenda Wonen (RAW) Midden-Holland (zie ook paragraaf 3.2.2). Deze lijst is aanvaard door de provincie Zuid-Holland. Met een aanvaarde regionale woonvisie heeft er in de visie van de provincie voldoende regionale afstemming plaatsgevonden. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad b. Het voorliggende plangebied is door de provincie Zuid-Holland aangemerkt als Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD), waardoor sprake is van een intensivering van de

bestaande ruimte. Ook in het Programma Ruimte is het plangebied aangemerkt als 'bebouwde ruimte' (zie vorenstaande afbeelding). Bovendien is de ontwikkeling van 'Weideveld' opgenomen in de 3-hectare lijst van de provincie Zuid-Holland. In deze lijst zijn alle woningbouwontwikkelingen groter dan 3 hectare opgenomen. Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad c. Het voorliggende uitwerkingsplan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking; gelet op de twee vorenstaande punten is ad. c niet aan de orde.

Kwaliteitskaart

Op grond van artikel 2.2.1, sub c onder ii van de Verordening Ruimte dient de voorliggende ontwikkeling getoetst te worden aan de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Bodegraven is gelegen binnen het gebiedsprofiel 'Gouwe Wiericke'. De ambities van het gebiedsprofiel richten zich op:

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



Uitsnede Kwaliteitskaart met gebiedsprofielgrenzen en ligging plangebied

Het nieuwe woongebied Weideveld wordt ingebed in de bestaande landschappelijke (slagen)structuur en wordt gekenmerkt door een noord-zuidgerichte oriëntatie. Om het aangrenzende veenweidelandschap te waarborgen is ten oosten van het plangebied een groenblauwe zone aangelegd (Limespark), die de overgang van de stad naar het ommeland verzacht. Daarmee is een gedegen landschappelijke inpassing gewaarborgd. De bovengenoemde ambities van het gebied worden met de voorgenomen ontwikkelingen niet belemmerd.

3.2.2 Regionale Agenda Wonen Midden-Holland

Het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland heeft bij brief van 24 april 2014 ingestemd met de door de regio Midden-Holland overgelegde resultaten van de doorontwikkelde Regionale Agenda Wonen, te weten de jaarlijkse monitor woningbouw Midden-Holland, de regionale projectenlijst woningbouw en het regionaal afwegingskader woningbouw, ter verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2, eerste en tweede lid, van de Verordening ruimte 2012.

Daarnaast is door gedeputeerde staten ingestemd met de Regionale Projectenlijst Woningbouw 2017.

Actualisatie Regionale Agenda Wonen 2016 (2013 - 2019)

De regio past jaarlijks de Regionale Projectenlijst Woningbouw aan om de reële marktopname aan te geven en daarmee inzicht te geven in de actuele behoefte. De Regionale Projectenlijst Woningbouw 2017 geeft inzicht in de actuele woningbouwplannen (met 10 en meer nieuwbouwwoningen) van de gemeenten in Midden-Holland. In de planlijst zijn meerdere blokken opgenomen, waaronder blok I en II. Dit betreffen de planologisch 'harde' plannen (blok I) en 'zachte' plannen (Blok II), die passend worden geacht binnen de woningbehoefte volgens WBR2016-BP2016.

Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk bedraagt de woningbehoefte voor de periode 2015 - 2024 1.794 woningen. In de woningbouwprogrammering RPW2017 zijn in blok I 1.794 woningen opgenomen, waarbij een marge van circa 100 woningen is aangehouden. Deze marge is bedoeld voor particuliere/nieuwe initiatieven en het overhevelen van 'zachte plannen' uit blok II naar blok I.

De voorgenomen ontwikkeling van Weideveld – deelgebied 3B is opgenomen in blok I (harde plannen)

Naar aanleiding van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan rekening houdt met de provinciale belangen.

3.2.3 Conclusie

Het uitwerkingsplan is passend binnen de kaders van de Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Met onderhavig initiatief wordt voldaan aan de randvoorwaarden van het regionaal beleidskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Vitaliteit op een knooppunt'

Op 15 juni 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie "Bodegraven 2010 – 2020" vastgesteld. De structuurvisie Bodegraven geeft de ruimtelijke principes aan die sturend zullen zijn bij de verdere ontwikkeling van het grondgebied van de voormalige gemeente Bodegraven. De structuurvisie heeft betrekking op de periode 2010-2020 en geeft een doorkijk naar 2030. De structuurvisie vormt een belangrijk (toetsings-)kader voor nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen en projecten.

Bodegraven is een aantrekkelijke, rustige en tegelijkertijd vitale woongemeente, gelegen in het hart van de Randstad en het Groene Hart. Bovendien is Bodegraven goed bereikbaar zowel via het spoor, de (snel)weg en zelfs via het water. De gemeente heeft de ambitie om de huidige inwoners en huishoudens die zich van buiten de gemeente in één van de kernen willen vestigen nog beter te bedienen met een kwalitatief goed woningaanbod. Dat wil de gemeente bereiken met een strategische woningbouwprogrammering voor in- en uitbreidingslocaties, waarvan de contouren in de structuurvisie worden beschreven. Het is van groot belang dat het aanbod van de nieuwe woningen op de woningbouwlocaties goed aansluit bij de lokale behoefte en bovenlokale vraag.

Het voorliggende plangebied is in de gemeentelijke structuurvisie aangemerkt als nieuw woongebied. Op de locatie Weideveld wil de gemeente maatwerk leveren, onder meer door de woningmarkt te bedienen met een variatie aan woonmilieus; ruime, kwalitatief goede woningen door middel van een organische gebiedsontwikkeling.

Het voorliggende uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van deelgebied 3B in Weideveld.

Om de woningmarkt optimaal te kunnen bedienen, is gekozen voor een flexibele bestemmingsregeling, die verschillende woningtypen toelaat. Daarmee wordt aangesloten bij wens om maatwerk te leveren. De voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijk structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2015 - 2020

De Woonvisie 2015-2020 is op 16 december 2015 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De woonvisie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2015 tot 2020.

De hoofddoelstelling van het woonbeleid is 'goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk'. Deze doelstelling is uitgewerkt via vier pijlers: vitale dorpen en wijken, wonen met zorg en welzijn, duurzaamheid en beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Omdat uit de analyse van de pijlers blijkt dat vraag en aanbod niet altijd op elkaar aansluiten, is in de woonvisie aangegeven hoe via aanpassing van de bestaande woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma tot een betere afstemming van vraag en aanbod wordt gekomen.

Uit de beschrijving van de pijlers van het woonbeleid blijkt dat de (toekomstige) vraag naar woningen en het huidige aanbod niet altijd op elkaar aansluiten. Er bestaan fricties tussen vraag en aanbod op de volgende punten:

1. Doelgroep van het huurbeleid: de doelgroep van het huurbeleid groeit harder dan het aanbod aan sociale huurwoningen;
2. Middeninkomens: voor middeninkomens is er weinig aanbod in de huursector, terwijl er tegelijkertijd meer vraag komt naar huurwoningen, ook van deze groep;
3. Jongeren en starters op de woningmarkt: een deel van de jongeren en starters kan geen koopwoning financieren en krijgt te maken met de fricties tussen vraag en aanbod in de huursector. Voor starters op de koopmarkt is er voldoende aanbod aan betaalbare woningen, maar de kwaliteit ervan sluit niet altijd aan op de vraag;
4. Senioren: senioren blijven langer zelfstandig thuis wonen, terwijl hun huidige woning niet altijd geschikt is of geschikt te maken is. In het laatste geval is er behoefte aan nieuwbouw als alternatief;
5. Spoedzoekers: er is een structurele behoefte aan betaalbare, tijdelijke woonruimte voor jongeren, mensen die zijn gescheiden en arbeidsmigranten. Op dit moment is er weinig aanbod aan dit type woonruimte;
6. Kwaliteit van de woningvoorraad: een deel van de bestaande woningvoorraad voldoet niet aan hedendaagse eisen of wensen. Dit geldt met name voor de energieprestaties;
7. Kwaliteit van de woonomgeving: met name in het centrum van Bodegraven zijn enkele rotte plekken door leegstaande gebouwen die hun functie hebben verloren.

Om vraag en aanbod dicht bij elkaar te brengen is aanpassing van de bestaande voorraad en het nieuwbouwprogramma noodzakelijk. Een belangrijk middel om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen is het bevorderen van de doorstroming. Veel maatregelen in de woonvisie zijn hierop gericht, zoals het uitbreiden van het aanbod aan middeldure huurwoningen en multifunctionele woningen geschikt voor ouderen.

In de reeds gerealiseerde en in aanbouw zijnde delen van Weideveld is een huur- en koopprogramma gerealiseerd in verschillende prijsklassen. Daarbij zijn accenten gelegd op sociale koop en vrije sector huur. Het koopprogramma wordt, gemiddeld genomen, in het goedkopere en middeldure segment gerealiseerd.

In Weideveld deelgebied 3B voorziet het woningbouwprogramma het duur tot middelduur segment, alsook het middelduur tot goedkoop segment. Zo bevat het plangebied luxe rijwoningen variërend in prijsklassen afhankelijk van de oppervlakte en/ of inhoud. Op deze wijze levert het woningbouwprogramma voor Weideveld als geheel een bijdrage aan de doelstellingen van de Woonvisie 2015-2020.

3.3.3 *Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035*

In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan door de gemeenteraad vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaatneutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Met deze motie is de ambitie vastgesteld dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2035 een klimaatneutrale gemeente wil zijn. Deze motie en de routekaart en het actieplan doorleven dat als we nu niet doen om klimaatverandering tegen te gaan, we de gevolgen op financieel en ecologisch vlak doorschuiven naar volgende generaties.

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

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

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt echter in onze 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 kunnen we soms toch ook op andere gebieden een rol spelen.

De gemeente wil verduurzaming voor een ieder bereikbaar maken en iedereen ervan bewust maken dat zij er een aandeel in hebben. De gemeente zal naar gelang de situatie verschillende rollen vervullen.

Aan de ene kant zal zij een kaderstellende rol hebben door te faciliteren en beleid vast te stellen. Daarnaast kan zij een initiatiefnemer zijn door opdrachten te verlenen, projecten

uit te voeren en een goed voorbeeld te geven. De derde rol is het aanjagen van verduurzaming door te informeren en als samenwerkingspartner.

	 Energie	 Water	 Afval	 Transport	 Wonen	 Huizen & vastgoed	 Economie	 Voedsel	 Leerbaarheid	 Recreatie
Focus	1. Energie oorsprong 2. Duurzame energie	1. Aandacht voor aan- veranderend klimaat	1. Beoordeling 2. Reduceer productie afval	1. Reduceer autoverbruik 2. Efficiënte routes	1. Verduurzamen aanpak	1. Verduurzaming realestate vastgoed	1. Circulaire economie	1. Reduceer vastgoed- verbruik consumptie	1. Meer bewustwording inwoners	1. Energie besparing in b.v. recreatie
Principes	Simuleren duurzame energie opwekking	Simuleren & radieren- afpakken van de aanpak	Simuleren realisatie afval scheiding	Faciliteren laad- infrastructuur & OV gebruik	Faciliteren advies op maat	Verduurzaming gemeenschap	Start Urbanschool & duurzame bedrijfsbeurs	Strategie Ternate Gemeente	Faciliteren technische groen & blauw aanpak	Promote recreatie inwoners gemeente
Actiepunten	Simuleren warme corporate Simuleren lokale energie Simuleren energie besparing Simuleren energie toeslag	Simuleren verduurzaming opwekking Simuleren verduurzaming opwekking Simuleren verduurzaming opwekking	Simuleren verduurzaming opwekking Simuleren verduurzaming opwekking	Simuleren verduurzaming opwekking Simuleren verduurzaming opwekking	Verduurzaming particuliere woningen Particuliere woningen Particuliere woningen	Simuleren verduurzaming opwekking Simuleren verduurzaming opwekking	Simuleren verduurzaming opwekking Simuleren verduurzaming opwekking	Simuleren verduurzaming opwekking Simuleren verduurzaming opwekking	Simuleren verduurzaming opwekking Simuleren verduurzaming opwekking	Simuleren verduurzaming opwekking Simuleren verduurzaming opwekking

Hoe?

Vaststellen eigen beleid	Actieplan	Borging in eigen organisatie	Gedrag- beïnvloeding	Samenwerking andere partijen	Jaarlijkse tussenmetingen
Vertaling naar beleid	Nader vormgeving van voorzij uitwerking thema's door trekkers	Trekkers vormen werkgroepen per thema	Klimaatcampagne om bewustwording te verhogen	Klimaatoperatie & klimatschool	Ontwikkeling monitor fysiek domein

Uitsnede routekaart klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035

De woningen in onderhavig deelgebied krijgen geen aansluiting op het openbare aardgasnetwerk. In plaats daarvan krijgen de woningen andere voorzieningen. Op deze wijze levert het plan een bijdrage aan de ambitie van de routekaart en het actieplan. Bij een verdere uitwerking eventueel nog meer maatregelen mogelijk die een aanvullende bijdrage kunnen leveren. Met de ontwikkelende partijen zal onderzocht worden welke maatregelen haalbaar zijn.

3.3.4 Nota parkeernormen

Op 10 mei 2016 is nieuw parkeerbeleid vastgesteld voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In de Nota Parkeernormen is opgenomen op welke wijze de parkeernormen worden toegepast voor het bepalen van de parkeereis in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317). De nota parkeernormen bestaat uit twee delen die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden:

1. De kwantitatieve parkeernormen: de eenheden die worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. De kwantitatieve basis bestaat uit een tabel met 'parkeernormen'.
2. Het vaststellen van de parkeereis: parkeernormen worden gebruikt om de parkeereis voor een bouwplan vast te stellen. De factoren die daarbij een rol spelen zijn: mogelijkheden tot dubbelgebruik, de maatgevende vraag (piek gedurende verschillende momenten van de week), benutten van restcapaciteit en vrijstellingen.

Omdat de parkeervraag tevens afhangt van de gebiedstypologie (dichtheid, aanwezigheid openbaar vervoer) is de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, mede op basis van het aantal adressen per km² ingedeeld in de volgende categorieën:

1. Matig stedelijk: bebouwde kom Bodegraven met onderscheid naar centrum (kernwinkelgebied Bodegraven) en rest bebouwde kom.
2. Weinig stedelijk: dit gebied bestaat uit de kernen Reeuwijk-Brug, Reeuwijk-Dorp, Waarder, Driebruggen, Nieuwerbrug in de categorie 'rest bebouwde kom' en het buitengebied met daarin tevens de overige kleine kernen De Meije, Sluipwijk, Tempel, Hogebrug.

De parkeernormen worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317. Weideveld is gelegen in de categorie *Matig stedelijk, rest bebouwde kom*.

In paragraaf 2.4 is de voorliggende ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

4 STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT WOONGEBIED WEIDEVELD

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de hoofdstructuur van het gebied Weideveld, de groen- en waterstructuur en de verkeersstructuur behandeld. Deze structuren komen voort uit het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005 (DHV en Bureau Alle Hosper, raadsbesluit 22 september 2005) dat als basis heeft gediend voor het (moeder)bestemmingsplan "Weideveld". Inmiddels hebben zich door voortschrijdend inzicht en de vertraging in de bouwproductie wijzigingen in de opzet (en begrenzing) van het plangebied voorgedaan. Het concept blijft echter op hoofdlijnen hetzelfde. Gelet hierop kunnen bepaalde onderdelen anders worden uitgewerkt dan op de afbeeldingen in dit hoofdstuk is weergegeven.

4.1 Hoofdstructuur woongebied Weideveld

Het weidelandschap is de basis van de ruimtelijke opbouw van het woongebied Weideveld. Van noord naar zuid volgen robuuste lanen en brede singels de richting van de slagverkaveling. Dwars hierop verbinden groen-blauwe zones de nieuwe wijk met de bestaande kern en met het landschap van de aangrenzende polder.

Binnen deze landschappelijke structuur liggen de woonvelden, elk met een eigen sfeer. Verscheiden in omvang, ligging, opbouw en samenstelling, maar wel in samenhang met elkaar. Die samenhang ontstaat door het groen en het water en door bouwvormen en materialen die aansluiten op het karakter van Bodegraven.

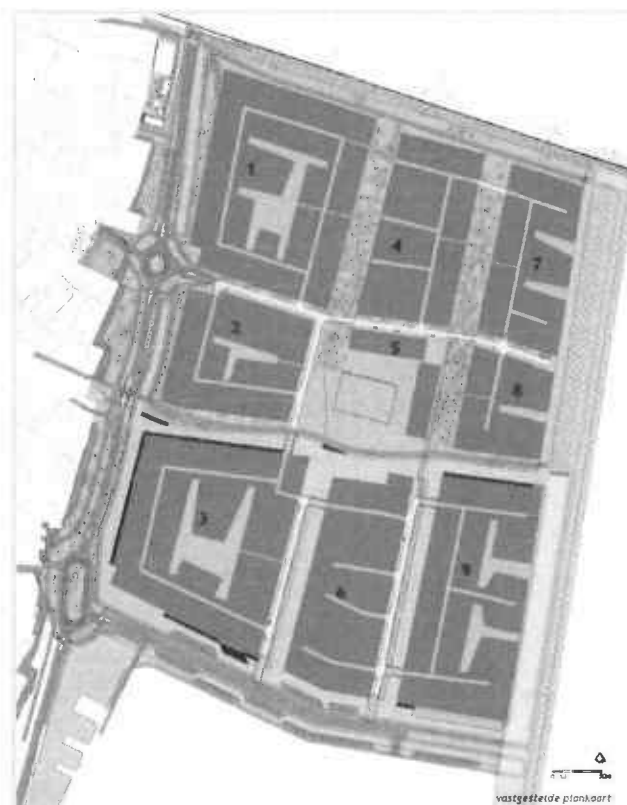
In de woonvelden staan de huizen, elk met een eigen karakter. Door verdraaiing van kappen, verspringing van rooilijnen, afwisseling van woningtypes en variatie in hoogte en breedte ontstaat een gevarieerd beeld waarin huizen ook echt individueel herkenbaar zijn. Sommige huizen staan aan hofjes, andere aan groenzones, of direct aan het water of aan de grote dorpsweide.

Groen en water bieden ruimte om te spelen, te wandelen, te vissen. Voor de kleintjes direct bij het huis, voor de groteren verder weg in de groenzones, op een trapveld in de dorpsweide, aan het water en in het aangrenzende landschap.

Geluid van wegen, spoorweg en bedrijven wordt afgeschermd door bebouwing of op afstand gehouden door een geluidsscherm, groen en/of water. Weideveld is ingericht voor de voetganger en de fietser. Een rustige, autoluwe wijk.

Fiets- en wandelpaden verbinden Weideveld met de andere delen van Bodegraven. Binnen de wijk bieden de doorlopende groenzones, de dorpsweide en de hoven een autovrije ruimte.

Voor de auto zijn er 2 toegangen: Eén voor het noordelijk deel en één voor het zuidelijk deel. Voor parkeren is voldoende ruimte in de openbare ruimte of op eigen terrein, zo dicht mogelijk bij de woning.



Oorspronkelijk stedenbouwkundig concept in woonvelden conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005

Op bovenstaande afbeelding is de hoofdstructuur van het woongebied Weideveld weergegeven. Hierbij kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- a. De externe ontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Broekveldselaan. Voor het noordelijk deel zal vanaf een rotonde in deze weg de externe ontsluitingsweg (30 km/uur) worden aangelegd. In het zuidelijk deel wordt gebruik gemaakt van een ontsluitingsweg (50 km/uur) binnen het plangebied. Deze weg en de inrichting van groen en blauw er omheen dient als een buffer tussen het bestaande bedrijventerrein en de nieuwe wijk.
- b. De centrale groenzone is een voortzetting van het groen/ blauwe lint bij de Zeelt in Broekvelden. Deze zone kan in oostelijke richting worden voortgezet als zich daar nieuwe ontwikkelingen voordoen. Op deze wijze ontstaat een doorlopend groengebied vanuit het centrum van Bodegraven naar het buitengebied;
- c. De centrale ligging van het groen maakt dat zoveel mogelijk bewoners van Weideveld in de directe nabijheid wonen en van het groen gebruik kunnen maken. Dit gebruik wordt bevorderd door de hoofdroute voor fietsers en voetgangers die door deze groenzone heen loopt. Ook de sociale veiligheid wordt daarmee gediend;
- d. Door het groen zoveel mogelijk te concentreren ontstaan meer mogelijkheden voor variatie en afwisseling in de inrichting, inpassing van verschillende

speelvoorzieningen en ecologische kwaliteiten. Water zal deze kwaliteiten en het ruimtelijke beeld versterken. De groenzone kan variëren in breedte. Dat versterkt de afwisseling en biedt de mogelijkheid meer woningen rechtstreeks aan het groen te situeren.

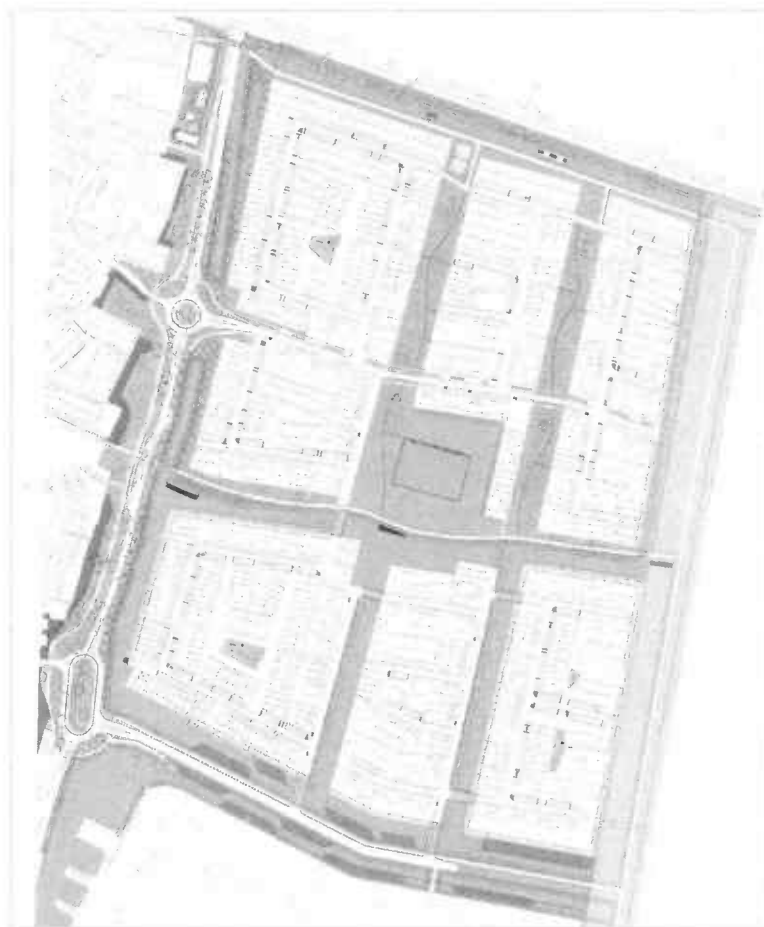
Het water sluit aan op de bestaande waterstructuur in Broekvelden en bedrijventerrein Grote Wetering.

4.2 Groen- en waterstructuur

De zone van water en groen die zich vanuit Broekvelden midden door Weideveld voortzet, deelt de wijk in een noordelijk en een zuidelijk deel. Elk deel krijgt een eigen karakter. Groen bepaalt de sfeer van het noordelijke deel van Weideveld: grasvelden, lanen en boomgroepen en twee noord-zuid gerichte 'groene lopers'. Dit zijn brede autovrije zones, ingeplant met bomen.

Water overheerst in het zuidelijke deel. Het water vormt een schakel tussen het waterstelsel van Broekvelden en dat van het bedrijventerrein en verder naar de Grote Wetering. Singels en waterpartijen verdelen dit deel van de wijk.

De singels en de groene lopers liggen in het verlengde van elkaar. Hierdoor ontstaan binnen de wijk 2 lange doorgaande lijnen die de lengte van het gebied en de oorspronkelijke verkavelingsrichting doen ervaren.



Oorspronkelijk landschapsstructuur rondom woonvelden conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005

Dwars hierop verbinden 3 groenblauwe zones Weideveld met de bestaande kern en het landschap: aan de noordkant de zone langs het spoor, middendoor de centrale zone van groen en water en aan de zuidkant de zone rond een nieuwe ontsluitingsweg.

De spoorzone wordt in aansluiting op Broekvelden een open graslandschap. Hierin is ruimte voor de wat sportievere vormen van spelen. Een doorgaand fietspad en voetpad verbindt de wijk met Broekvelden. Aaneengesloten bebouwing, onderbroken door de groene lopers, begrenst deze zone aan de zuidkant.

De centrale groen- en waterzone is een voortzetting van het groen en het water van de Zeelt. Brede taluds vormen de overgang van groen naar water. Aan het water ruimte om in de zon te zitten, eendjes te voeren of een hengel uit te werpen. Een fietspad en een voetpad vormen de centrale verbinding van Weideveld met Broekvelden.

De groenblauwe zone aan de zuidkant vormt de scheiding tussen Weideveld en het bedrijventerrein Grote Wetering. Door deze zone loopt de Weideveldselaan. Deze zone kent een afwisseling van diep en ondiep water, rietzones, elzen- en wilgen hakhout en wilgen. Vanaf de weg biedt dat afwisselend doorkijkjes naar de wijk of het bedrijventerrein.

Zo ontstaat een gevarieerd gebied, dat een buffer vormt met het bedrijventerrein Grootte Wetering en tegelijkertijd een mooie entree is voor de wijk.

Middenin ligt de dorpsweide. Alle routes in Weideveld komen op de dorpsweide uit. De dorpsweide is de ontmoetingsplaats van Weideveld. Een grote open ruimte, met gras, aan het water en ruimte voor voorzieningen voor de oudere jeugd en een gevarieerde bebouwing er omheen. De op de kaarten in dit hoofdstuk aangegeven omliggende bebouwing is in dit bestemmingsplan komen te vervallen omdat de realisatie pas na de planhorizon van 10 jaar is voorzien.

4.3 Verkeersstructuur

Weideveld is een rustige en veilige wijk ingericht voor de fietser en de voetganger. De wijk en de woningen zijn wel met de auto bereikbaar. Parkeren is mogelijk in de openbare ruimte of op eigen terrein, zo dicht mogelijk bij de woning.

Langzaam verkeer

Weideveld is ontworpen voor fietsers en de voetgangers door zo min mogelijk conflictsituaties tussen langzaam- en autoverkeer. Vier routes zorgen voor een optimale verbinding tussen Weideveld en de andere delen van Bodegraven. Ook aansluiting op toekomstige uitbreidingen van Bodegraven is mogelijk.

Midden in de wijk ligt de vrijliggende hoofdverbinding voor fietsers en voetgangers, die zorgt voor een directe verbinding met Broekvelden ter hoogte van de Zeelt. De gelijkvloerse oversteek over de Broekveldselaan is ruim opgezet. Vanuit de hoofdroute steken verbindingen naar de woonvelden het gebied in.

Een tweede vrijliggende doorgaande fietsroute ligt aan de noordkant van de wijk en is de voortzetting van de bestaande fietsroute langs het spoor in Broekvelden. Vanuit deze doorgaande fietsverbinding kan een directe verbinding opgenomen worden naar woonveld 1, ter bevordering van de bereikbaarheid van het woonveld per fiets.

De derde doorgaande fietsroute is gekoppeld aan de Weideveldselaan. Via de rotonde ter hoogte van de Groene Ree is deze route verbonden met het langzaamverkeer netwerk van Bodegraven. Er is ook een verbinding met de fietsroute door het bedrijventerrein Grootte Wetering.

De vierde verbinding loopt via de rotonde die ter hoogte van de Kolblei is aangelegd.

Tot slot is ten oosten van de bebouwing aan de dorpsweide een fietsverbinding tussen de fietsroute langs het spoor en de hoofdfietsverbinding in de centrale groenzone opgenomen. Dit fietspad sluit aan bij de fietsbrug naar het zuidelijke deel van Weideveld en kan tevens worden gebruikt door hulpdiensten.

Vanuit de routes voor het langzaam verkeer is er aansluiting op de interne straten in de woonvelden, waar het fietsverkeer en het overige verkeer samenkomen. De kruising bij het spoor wordt ongelijkvloers uitgevoerd. In de toekomst kan er een fietsroute worden aangelegd in de groenzone aan de oostkant van Weideveld. Deze route verbindt dan bovenstaande routes met de Boerderijweg.

Voetpaden zijn grotendeels gekoppeld aan de hoofdfietspaden. Er is een fijnmazig netwerk van wandelroutes in het gebied gelegd. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat lopen en wandelen makkelijk kan. Alle delen van Weideveld en Broekvelden zijn goed te voet te bereiken. De straten en wegen zijn voorzien van trottoirs.

Snelverkeer

Het noordelijke en zuidelijk deel van Weideveld worden voor het autoverkeer afzonderlijk ontsloten. Doorgaand verkeer binnen de wijk wordt zo veel mogelijk vermeden. Vanwege veiligheidsaspecten wordt er echter één doorgaande noord-zuid verbinding in de wijk aangelegd, die beide delen met elkaar verbindt. Zo ontstaat een rustige en veilige woonomgeving.

Voor de brandweer wordt een aparte voorziening getroffen: er wordt een aansluiting op de Weideveldselaan gerealiseerd in de vorm van een nieuwe brug voor hulpdiensten, niet bedoeld voor gemotoriseerd verkeer.

De Klapproos wordt ingericht als 30 km/uur weg vanwege de ligging binnen de wijk, het medegebruik door langzaam verkeer en de kruising met de autovrije groenzones. Deze weg sluit aan op de Broekveldselaan met een rotonde ter hoogte van de Kolblei. Om voldoende afstand te houden tot de bestaande woningen aan de Kolblei is deze rotonde zuidelijker aangelegd dan de vroegere aansluiting van de Kolblei op de Broekveldselaan. De Kolblei is daartoe verlegd en de omgeving is opnieuw ingericht.

De Weideveldselaan is aangelegd als 50 km/uur-weg. Deze weg sluit op de Broekveldselaan aan met een rotonde ter hoogte van de Groene Ree. Omdat de Groene Ree en de Weideveldselaan niet in elkaars verlengde liggen heeft de rotonde een ovale vorm. Deze vorm benadrukt bovendien de doorgaande route van de Broekveldselaan. Om voldoende afstand tot de bestaande woningen te houden is de Broekveldselaan wat naar het oosten verlegd.

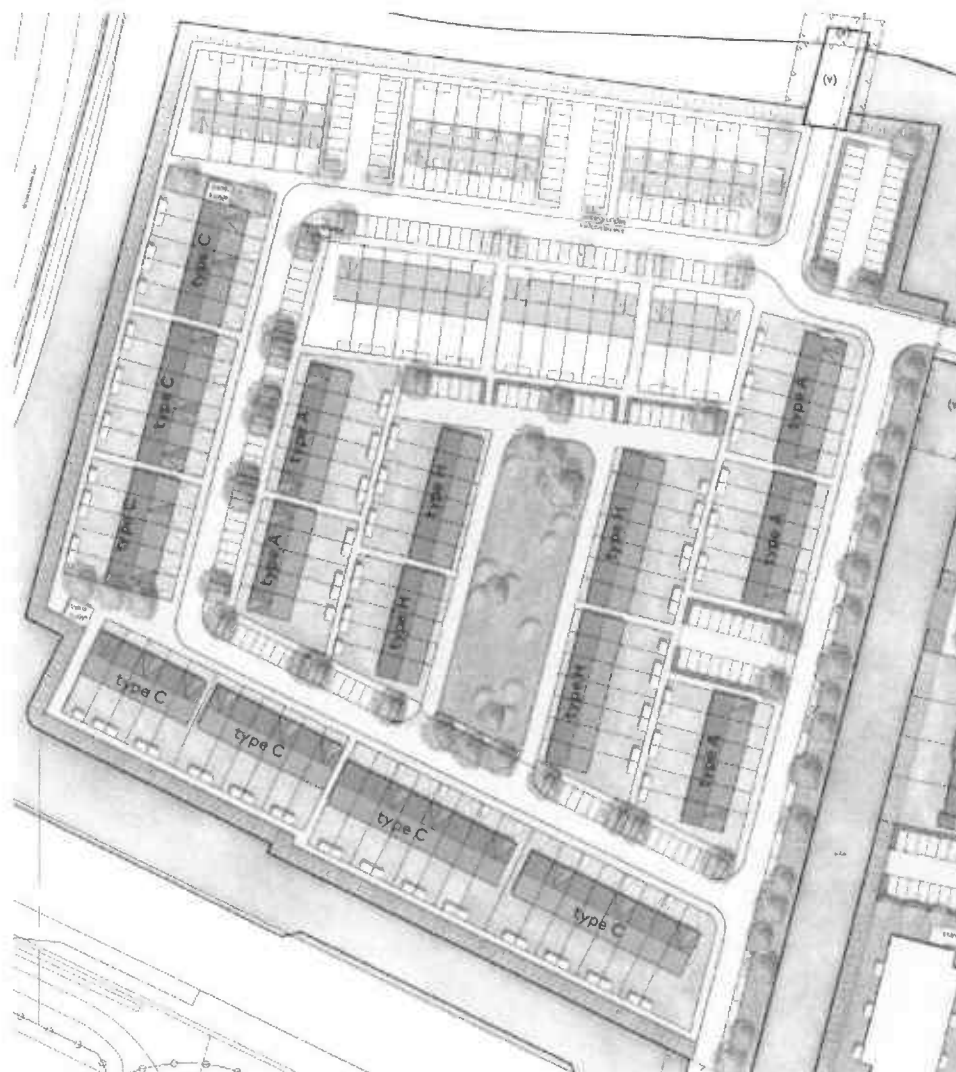
Beide ontsluitingswegen kunnen in de toekomst doorgetrokken worden naar een mogelijke volgende wijk en zijn daarop ingericht. De straten van de woonvelden sluiten op deze twee ontsluitingswegen aan. Het gehele binnengebied van de wijk wordt ingericht als 30 km/ uur gebied conform de normen van een duurzaam veilige inrichting. In de uitwerking wordt deze inrichting nader vormgegeven, waarbij asverschuivingen, versmallingen en visuele middelen ingezet kunnen worden om de veiligheid en overzichtelijkheid te optimaliseren.

Er is één autoverbinding tussen het noordelijk en het zuidelijke deel van de wijk. Bij een eventuele blokkade van een hoofdonsluiting is er zo altijd een tweede mogelijkheid om de wijk te bereiken of te verlaten.

4.4 Deelgebied 3B in relatie tot stedenbouwkundig concept

Door de opzet van het bestemmingsplan "Weideveld" is de stedenbouwkundige opzet van het gebied reeds gewaarborgd.

De structurerende elementen, zoals de slagenverkaveling en het slotenpatroon liggen reeds vast. Tevens liggen de gebieden vast waarbinnen de woonbebouwing mag plaatsvinden, door middel van rechtstreekse bouwmogelijkheden of door uit te werken woonbestemmingen. Het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3B past derhalve binnen het stedenbouwkundig concept van het woongebied Weideveld.



Stedenbouwkundige uitwerking deelgebied 3B

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Onderzoek

Sinds 2001 zijn er voor de ontwikkeling van het gebied Weideveld te Bodegraven een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd.

Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan *Weideveld* bleek, uit de resultaten van onderzoeken (*Actualiserend historisch onderzoek, Tauw, d.d. 24 februari 2012; en Verkennend bodemonderzoek, Tauw, d.d. 28 maart 2012*), de bodem voldoende geschikt voor woningbouw.

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is een recent bodem onderzoek 'Actualiserend vooronderzoek, Weideveld te Bodegraven' uitgevoerd door Tauw (projectnummer 1266512, 19 november 2018).

Het verslag van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage** bij deze onderbouwing.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Uit het vooronderzoek kan geconcludeerd worden dat er uit de nieuwe beschikbare informatie sinds het actualiserend onderzoek uit 2012 geen nieuwe aanwijzingen zijn om bodemverontreinigingen ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Tijdens de locatie-inspectie is grondverzet en zijn zand/grondbergen waargenomen. Ook zijn er recentelijke dammen gerealiseerd en is er een voorbelasting aangebracht. Onbekend is de herkomst en/of de kwaliteit van de grond/bouwstof. Aanbevolen wordt te achterhalen wat de kwaliteit van de zand/grondbergen en de dammen is. Indien de kwaliteit

niet bekend is wordt geadviseerd de kwaliteit conform het Besluit Bodemkwaliteit te bepalen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het planvoornemen, mits de aanbevelingen uit het onderzoek worden opgevolgd.

5.2 Ecologie

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen geldt een drietal landelijke wetten en beleidsplannen: de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuurbeleidsplan 1990. Daarnaast geldt provinciaal beleid, te weten: de Structuurvisie Zuid-Holland 2020; het natuurbeheerplan 2011 en het Provinciaal Compensatiebeginsel 1997.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of:

- a. Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora- en faunawet, maar ook Provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot biotopen van Rode Lijst soorten, Bloemrijken en weidevogelgebieden);
- b. Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing Natuurbeschermingswet);
- c. Er wezenlijke waarden en kenmerken in de gebieden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangetast worden.

Indien deze typen effecten niet optreden wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient nog wel rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht (artikel 2) van de Flora- en Faunawet. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Onderzoek

Met betrekking tot de ecologische waarden in het plangebied kan worden vermeld dat reeds tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Weideveld' onderzoek heeft plaatsgevonden naar de effecten van de planontwikkeling op de plaatselijke flora en fauna. Uit dat onderzoek werd geconcludeerd dat de ontwikkeling van de bouwlocatie uit oogpunt van ecologie op geen specifieke bezwaren stuitte en dat de realisatie van het bouwproject zoals gepland kon worden uitgevoerd.

Met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen is er recentelijk een ecologische onderzoek uitgevoerd door Habitus (*Rapportage ecologische risico's Weideveld woonveld 3 en 6 te Bodegraven*, RAAD2018-1-RAP1, 20 juni 2018). De volledige rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage** bij deze onderbouwing.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Uit eerdere onderzoeken blijkt dat er kans is op vestiging van broedvogels zonder jaarrond beschermd nest en de rugstreep. Buiten dat is het mogelijk, maar zeer onwaarschijnlijk, dat er incidenteel migrerende ringslangen worden aangetroffen. Overige ecologische risico's kunnen worden uitgesloten.

Voor deze soorten dienen de volgende maatregelen genomen te worden:

- Indien er een ringslang wordt aangetroffen dan dienen de werkzaamheden direct te worden stil gelegd en dient contact op te worden genomen met een ecooloog.
- Neem contact op met de gemeente Bodegraven om toegang te krijgen tot de rapportages van de lopende broedvogelinspecties van Habitus natuur & landschap. Het doel van de inspecties om de overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen door:
 - de aanwezigheid van vogelnesten en rugstreep aan te tonen of uit te sluiten en hier (indien aanwezig) rekening mee te houden.
 - de kans op broedvogels en rugstreep te verkleinen door het gebied tijdig minder aantrekkelijk of ontoegankelijk te maken. Door middel van de inspecties kunnen risico's op vestiging van soorten in kaart worden gebracht en maatregelen worden bedacht om vestiging te voorkomen.

Indien aan de in deze rapportages genoemde maatregelen wordt voldaan dan kunnen ecologische risico's worden uitgesloten.

Hiermee wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen, mits wordt voldaan aan voornoemde aanbevelingen.

5.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Onderzoek

Met het planvoornemen worden nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van woningen gerealiseerd. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geluidgevoelige functies waarvoor, indien deze gelegen zijn binnen de geluidzone van een gezoneerde weg, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden om te bepalen of het voornemen akoestisch inpasbaar is.

Om de geluidsbelasting op het betreffende plangebied te bepalen is door de Omgevingsdienst Midden-Holland een akoestisch onderzoek uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek Uitwerkingsplan Weideveld 3 en 6*, rapportnr. 2018122329, d.d. 7 juni 2018). Het volledig verslag van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage** bij deze onderbouw.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Woonveld 3

Binnen woonveld 3 wordt ten gevolge van het verkeer op de Boekveldselaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een 25-tal woningen overschreden. Op de overige woningen is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. De maximale grenswaarde wordt nergens overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig zijn. Er dienen hogere waarden verleend te worden. De gecumuleerde geluidsbelasting staat het verlenen van hogere waarden niet in de weg.

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Weideveld 2016" zijn voor woonveld 3 destijds geen hogere waarden verleend. Een overzicht van de nu te verlenen hogere waarden staat in onderstaande tabel.

Uitgaande van het gemeentelijk geluidsbeleid zijn voor 1 woning aanvullende voorwaarden gesteld. Wanneer een tuinmuur/scherm van 2 meter hoog en 10 meter lang (diepte van de tuin) wordt gerealiseerd is sprake van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit is in de regels van het plan vastgelegd.

Aantal	Hogere waarde	Geluidsbron
1	55 dB	Broekveldselaan
21	53 dB	Broekveldselaan
3	49 dB	Broekveldselaan

Woningaantallen en bijbehorende hogere waarden Woonveld 3

5.4 Externe Veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen, kantoren en scholen) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.
- Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog

slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Onderzoek

Ter voorbereiding van het (moeder)bestemmingsplan Weideveld is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen, waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor-, vaar-) wegen en buisleidingen.

Voor Weideveld zijn de Rijksweg A12 en de gasleiding W 501-10 als mogelijke risicobron aangemerkt.

Risicobron snelweg A12

Op ongeveer 600 m ten zuiden van het woongebied Weideveld is de snelweg A12 gelegen. Inmiddels heeft besluitvorming plaatsgevonden dat de spitsstroken permanent open zullen blijven. 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. Het permanent openstellen van de spitsstrook leidt niet tot een andere conclusie. Op deze afstand wordt er vanuit gegaan dat "binnen blijven en ramen en deuren sluiten" voldoende bescherming biedt.

Het plaatsgebonden risico in verband het transport van gevaarlijke stoffen over de A12 en de aardgastransportleiding vormt geen belemmering voor het plangebied.

Voor de A12 is het relevant dat rekening wordt gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Het is van belang dat mechanische ventilatie dusdanig wordt uitgevoerd dat deze met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld, zodat toxische gassen niet naar binnen gezogen kunnen worden.

Transport door buisleidingen

Ten noorden (parallel aan de zuidzijde van het spoor) en oosten van het woongebied Weideveld zijn hogedruk aardgasleidingen gelegen. De gegevens van deze hogedruk aardgasleidingen met de bijbehorende (risico)afstanden zijn in navolgende tabel opgenomen.

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringen- Strook	PR 10 ⁻⁶	Invloedsgebied GR
W 501-10	6	40	4	0	70
A 515	36	66	5	0	430



Contour buisleidingen met plangebied

De leiding ten oosten van het woongebied Weideveld (A 515) is op meer dan 430 m afstand gelegen. Het woongebied Weideveld ligt hiermee buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Het invloedsgebied van de gasleiding W 501-10 overlapt wel met het woongebied Weideveld, maar niet met desbetreffend plangebied.

Conclusie

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, spoor- en vaarwegen gelegen, die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009), waarin richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aangegeven zijn. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit

omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bedrijven nabij het woongebied Weideveld zijn gevestigd. Voor deze bedrijven zijn voor zover mogelijk de milieuzones bepaald op basis van *Bedrijven en Milieuzonering* en gegevens uit milieuvergunningen en AMvB's. Vervolgens is geïnventariseerd waar mogelijk hindersituaties kunnen optreden.

Er zijn geen bestaande bedrijven in de omgeving van het woongebied Weideveld die zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

De bestemming van het noordelijk deel van bedrijventerrein Groote Wetering is maximaal categorie 3.1. De bijbehorende richtafstand van 50 m reikt niet tot het voorliggende plangebied. Hiermee heeft een inwaartse zonering op het bedrijventerrein plaatsgevonden, waardoor ook de hogere categorie-afstanden die op het bedrijventerrein zijn toegestaan, niet tot het voorliggende plangebied reiken.

Conclusie

Er zijn geen bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied die zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mens te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

De ontwikkeling van 134 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstoel)

Onderzoek

In het verleden, te tijde van het moederplan, zijn reeds onderzoeken verricht ter bepaling van de luchtkwaliteit.

Ten tijde van het onderzoek werden de volgende jaren als zichtjaren genomen:

2012 (situatie tijdens onderzoek), 2015 (het jaar wanneer er aan de grenswaarde voor NO₂ voldaan moest worden) en 2022 (toekomstjaar).

In het jaar 2012 waren de boven vermelde projecten nog niet gerealiseerd en werden daarom niet meegenomen in de berekening. Voor de jaren 2015 en 2020 werd gerekend inclusief de ontwikkelingen.

In navolgende figuur zijn de rekenresultaten voor de jaargemiddelde immissieconcentratie NO₂ en PM₁₀ alsmede het berekende aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursconcentratie PM₁₀ weergegeven.

Concentraties en aantal overschrijdingen NO ₂ en PM ₁₀ langs de Broekveldseleen			2012		2015		2022	
			Broekveldseleen	Achtergrondniveau	Broekveldseleen	Achtergrondniveau	Broekveldseleen	Achtergrondniveau
NO ₂	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	25,6	24,7	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	23,4	22,5	18,4	17,9
PM ₁₀	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	24,8	24,7	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	23,9	23,8	22,5	22,4
	aantal overschrijdingen 24-uursgemiddelde	Excl. plan	15	15	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	13	13	11	11

Concentraties en aantal overschrijdingen NO ₂ en PM ₁₀ langs de Goudseweg			2012		2015		2022	
			Goudseweg	Achtergrondniveau	Goudseweg	Achtergrondniveau	Goudseweg	Achtergrondniveau
NO ₂	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	28,3	25,8	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	26,1	23,5	19,8	18,3
PM ₁₀	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	25,3	25,0	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	24,4	24,0	22,9	22,6
	aantal overschrijdingen 24-uursgemiddelde	Excl. plan	17	17	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	14	13	12	12

Concentraties en aantal overschrijdingen NO₂ en PM₁₀

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het woongebied Weideveld een goede luchtkwaliteit heeft. Uit bovenstaande figuur blijkt dat de berekende jaargemiddelde immissieconcentraties NO₂ en PM₁₀ ruim voldoen aan de grenswaarden.

De grenswaarde 24-uursgemiddelde voor PM₁₀ wordt maximaal 18 keer per jaar overschreden, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 35-maal overschrijdingen

De gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit zijn onderzocht in het bestemmingsplan "Weideveld". Uit dat onderzoek blijkt dat het gehele plan toelaatbaar wordt geacht.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016 - 2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Kadernota Erfgoedbeleid

De Kadernota Erfgoedbeleid is op 4 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk. De kadernota is een nota op hoofdlijnen die betrekking heeft op het cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente in de brede zin van het woord. In de nota wordt aandacht besteed aan monumentenzorg, cultuurhistorie, landschapsbehoud en archeologie. De in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk aanwezige cultuurhistorische waarden zijn van groot belang. Het beleid is er niet slechts op gericht om deze waarden te behouden en te versterken, maar ook om ze meer gebiedsgericht te beschouwen en in positieve zin te benutten, door ze herkenbaar en erfahrbaar te maken. De gemeente Bodegraven heeft een unieke combinatie van de volgende cultuurhistorische waarden:

- de Limes (noordgrens van het Romeinse Rijk);
- de Oude Hollandse Waterlinie;

- het veenweidelandschap (uit de periode 1750-1950).

Ingevolge de Kadernota moeten cultuurhistorische belangen worden verankerd in de ruimtelijke ordening. Voor de bescherming van de archeologische waarden van de gronden dienen regels te worden opgenomen in (actualiserende) bestemmingsplannen. Uitgangspunt hiervoor is de archeologische beleidsadvieskaart.

Archeologie

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart - die onderdeel is van de Kadernota Erfgoed - ligt het plangebied in een gebied met de aanduiding 'Verwachten Archeologische Waarden 3' (VAW3). Dat betekent dat Bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 25.000 m² voorafgaan aan ruimtelijke planvorming een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Een quickscan van de ODMH heeft uitgewezen dat er geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van waardevolle resten. Geen enkel onderzoek rondom het plangebied heeft aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Hiermee is de lage archeologische verwachting binnen het woonveld bevestigd.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Gezien de lage verwachting, de reeds onderzochte gebieden rondom het plangebied en de ruime vrijstellingsgrens een archeologisch vervolgonderzoek niet nodig geacht. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is eveneens niet nodig.

Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland zijn in er geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren in het plangebied aanwezig.

De Zuidzijderpolder - waarbinnen het plangebied is gelegen - is ontstaan met de aanleg van de Enkele en Dubbele Wiericke vanaf circa 1363. De Zuidzijderpolder is tussen de Enkele Wiericke en het dorp Bodegraven, ten zuiden van de Oude Rijn. De Enkele en Dubbele Wiericke verbonden de Oude Rijn met de Hollandse IJssel en waren beide voorzien van sluizen. In de Zuidzijderpolder is sprake van een omvangrijke kleiafzetting. Deze klei werd in het verleden gebruikt voor de steen- en pannbakkerij of het opwerpen of verhogen van kades en dijken, alsmede de aanleg van de spoorlijn.

Voordat de ontwikkeling van Weideveld werd gestart, was sprake van een (open) weidegebied. Kenmerkend voor het plangebied was de noord-zuid gerichte strokenverkaveling. Het stedenbouwkundig plan voor Weideveld ontleent zijn identiteit dan ook aan cultuurhistorische kenmerken van de omgeving, van met name het veenweidegebied. De ruimtelijke kenmerken van het veenweidegebied, waaronder het waterrijke karakter en de strokenverkaveling, komen terug in het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen redenen van cultuurhistorische en/of archeologische aard die een beletsel vormen ten aanzien van de beoogde en toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.8 Waterhuishouding

Wettelijk kader

Het inrichten en beheren van water is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, de waterschappen en andere betrokken partijen. Gemeenten hebben een belangrijke taak in het beheer van de waterketen: het verzamelen en afvoeren van hemelwater en vuilwater. Een belangrijke taak van de waterschappen is het beheer van het oppervlaktewatersysteem, zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het water. Het (vuile) water van de waterketen komt uiteindelijk in het watersysteem terecht. Hierdoor bestaat er een relatie tussen de waterketen en het watersysteem. Door samenwerking tussen de keten – en systeembeheerders is naar verwachting meer te bereiken dan de som der delen.

Op alle voor de waterhuishouding relevante ruimtelijke plannen is het toepassen van de watertoets en het opstellen van een waterparagraaf verplicht (besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening). Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met het wateradvies van het betrokken waterschap, in dit geval hoogheemraadschap van Rijnland.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer

(kwalitatief en kwantitatief). Het meest relevant is het beleidskader van het Hoogheemraadschap.

Waterbeheerplan 2016 -2021

Voor de periode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van toepassing. Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren.

In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De hoofddoelen zijn waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water, en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur Rijnland 2015

Per 10 juni 2016 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn.

Bij het opstellen van deze Keur heeft Rijnland een andere aanpak gebruikt. Er gelden minder regels voor burgers, bedrijven en Rijnland. Het aantal vergunningen en meldingen is ongeveer gehalveerd. Zo geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan, maar stellen we regels waar dat moet.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- 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 Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een vergunning worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2015 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Gemeentelijk Waterplan Bodegraven

Het gemeentelijk waterplan geeft een gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente Bodegraven op de (middel)lange termijn (tot 2030), inclusief de plaats van het stedelijk water binnen de inrichting van het stedelijke gebied (strategische functie).

In het waterplan zijn per thema doelstellingen voor de lange termijn tot 2030 geformuleerd. De thema's betreffen:

- Waterkwantiteit en veiligheid;
- Water en ruimtelijke ordening;
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Waterketen (riolering) en afkoppelen;
- Grondwater;
- Recreatie;
- Handhaving, beheer en onderhoud;
- Bewustwording.

De voorgenomen maatregelen per thema zijn vervolgens uitgewerkt in een maatregelenprogramma. De grootste investering om het watersysteem te verbeteren ligt in de riolering. Een andere belangrijke maatregel is dat jaarlijks geïnvesteerd wordt in de aanleg van natuurvriendelijke oevers om de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Verder zijn maatregelen aangegeven om lokale knelpunten op te lossen op het gebied van zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit als grondwater.

Waterkwantiteit en veiligheid

Het hoofddoel ten aanzien van waterkwantiteit en veiligheid is het voorkomen van wateroverlast. Dit houdt in dat de aanwezige boezemkaden voldoen aan de veiligheidsnormen voor waterkeringen en dat deze goed worden onderhouden. Om wateroverlast bij langdurige regenval zo goed mogelijk te voorkomen, is er voldoende ruimte om het regenwater tijdelijk te bergen. Dit is al in 2015 op orde zoals afgesproken in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Om het hoofddoel te bereiken is een aantal algemene subdoelen geformuleerd. Voor het plangebied zijn de volgende subdoelen relevant:

- extra waterberging is gerealiseerd, bij voorkeur binnen de bebouwde kom en in hetzelfde peilgebied, anders langs de randen van de bebouwde kom maar wel in hetzelfde (robuuste) peilgebied;
- een goede doorstroming is gecreëerd, bij voorkeur met aaneengesloten open waterverbindingen, in tweede instantie met ruim gedimensioneerde duikerverbindingen;
- een onbelemmerde afvoer van water vindt plaats naar bergingslocaties binnen en buiten de bebouwde kom.

Verder is de doelstelling dat in nieuwbouw- en herstructureringsgebieden voldoende open water volgens de NBW normen is gerealiseerd.

Onderzoek

In het kader van de Watertoets is gedurende de planontwikkeling verschillende malen overleg gevoerd met de betrokken waterbeheerders.

Het overleg heeft geresulteerd in een Integraal Waterplan voor de ontwikkeling van de wijk, waarin gemaakte afspraken zijn opgenomen. Het Integraal Waterplan is mede als basis gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Weideveld. Het Integraal Waterplan is aan de waterbeheerders voorgelegd ter goedkeuring.

Door de – destijds beide – waterbeheerders is per brief met het Integraal Waterplan ingestemd. In samenspraak met het waterschap zijn op later moment hierop veranderde uitgangspunten gehanteerd.

Peil

Het waterstelsel van Weideveld maakt deel uit van de polder Broekvelden. De uitgangspunten voor het bouwrijp maken zijn:

- Straatpeil (trottoir en bk wegprofiel): 1,10 -/- NAP
- Waterpeil singel: 2,12 -/- NAP
- Peil woningen: 0,90 -/- NAP

Kwantiteit

Uitgangspunt is dat het hemelwater dat in Weideveld valt, in het woongebied Weideveld zelf wordt opgevangen. Op basis van de eisen van (destijds) het Waterschap is een eerste berekening gemaakt van de benodigde bergingscapaciteit. De omvang hiervan wordt bepaald door een aantal factoren: het percentage verharding (wegen, bebouwing), de maximaal toegestane peilstijging, de maximaal toegestane afvoer naar het nieuwe poldergemaal aan de Enkele Wiericke, het rioolstelsel, drainage en de neerslag gegevens.

Voor de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Uitgangspunt: maximale peilstijging in stedelijk gebied van 0,5 m bij een regenduurlijn van Buishand/Velds behorende bij kans van eens per 100+ jaar (regenbui 84 mm/ 24 uur);
- Gescheiden stelsel;
- Percentage verhard oppervlak van 50 % (14,1 ha);
- Normafvoer van het nieuwe poldergemaal van 10 m³/ min/ 100 ha (2,83 m³/ minuut).

Ten opzichte van het oorspronkelijk voorgestane verbeterd gescheiden stelsel, wordt het regenwater niet meer centraal verzameld en deels afgevoerd via het Weidevelds-gemaal, maar vindt een decentrale afwatering op open water in de omgeving plaats. Hiermee wordt het onnodig overpompen van relatief schoon hemelwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie voorkomen.

Op grond van de hierboven beschreven uitgangspunten is een benodigd wateroppervlak berekend van circa 2,83 ha ofwel 10 % van het plangebied. De oorspronkelijke watergang aan de noordzijde van het bedrijventerrein Groote Wetering telt niet mee in het te realiseren oppervlaktewater in Weideveld. De afwijking van het uitgangspunt van het Hoogheemraadschap om 15 % te compenseren is in het overleg met de waterbeheerders afgestemd en via de instemming met het Integraal Waterplan geaccordeerd.

Een deel van het waterstelsel in het bestaande stedelijke gebied watert via het plangebied af. De inrichting van het waterstelsel in Weideveld dient een effectieve afwatering vanuit het bestaande gebied te bevorderen. Op grond van de huidige normen is in het bestaande bebouwde gebied extra bergingscapaciteit nodig. De waterbeheerders wensen dat er extra bergingscapaciteit wordt aangelegd om een gedeelte van het aanbod uit het stedelijk watersysteem te kunnen opvangen, maar dat hoeft niet in Weideveld te zijn. Uitgangspunt

is dan ook dat in Weideveld niet wordt voorzien in de bergingscapaciteit die nodig is vanuit andere gebieden.

Kwaliteit en inrichting

Voor de kwaliteit van het oppervlaktewater is een goede doorstroming van belang. Waterlopen dienen daarom zo veel mogelijk in open verbinding met elkaar te staan. Waar mogelijk en zinvol worden ecologische oevers aangelegd. Met name grotere groengebieden bieden daarvoor mogelijkheden. De beste kansen voor natuurvriendelijke oevers doen zich voor bij een concentratie van natuurvriendelijke oevers en nabij groenzones. Eisen ten aanzien van diepte, doorstroomprofiel, beschoeiing, veiligheid en taluds zijn opgenomen in het document Kwaliteits- en inrichtingseisen openbare ruimte (vastgesteld 25 september 2007).

De huidige waterkwaliteit in de polder voldoet voor de nutriënten stikstof en fosfaat alsmede voor het zware metaal nikkel niet aan de norm. Door het aanleggen van nieuw water bij de realisatie van Weideveld zal de kwaliteit van het water verbeteren. De spoorloot wordt losgekoppeld van het nieuwe watersysteem in Weideveld, om zo de waterkwaliteit te verbeteren.

Rioleringsplan

In het nieuwe stelsel wordt uitgegaan van een:

- vuilwaterafvoerstelsel (VWA);
- hemelwaterstelsel (HWA): de afvoer van het dakvlak en de schuurtjes;
- drainage-afvoersysteem (DRAIN).

Als uitgangspunt voor het (riool)ontwerp, wordt uitgegaan van een bundeling van VWA, RWA en DRAIN in één tracé.

Conclusie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft reeds in 2012 aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgenomen ontwikkeling. De genoemde afspraken met het Hoogheemraadschap zijn ook van toepassing op onderhavig uitwerkingsplan.

5.9 Leidingen

Aan de noordzijde van het woongebied Weideveld loopt een hoofd-aardgastransportleiding en een drinkwatertransportleiding. Deze liggen echter niet nabij voorliggend plangebied.

5.10 Explosieven

In de Tweede Wereldoorlog was de spoorlijn een strategisch doelwit voor geallieerde bommenwerpers. Er is door Saricon een "Historisch onderzoek woningbouwlocatie Zuidzijderpolder", d.d. 7 juli 2003, uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in het plangebied. De onderzoekslocatie is op basis van dit onderzoek aangemerkt als zijnde 'niet verdacht'. Dit betekent dat het risico op de aanwezigheid van explosieven niet groter is dan in elk ander niet-verdacht gebied in Nederland. Nader onderzoek is niet nodig.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partij. Hiertoe dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht (door middel van een anterieure overeenkomst) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In onderhavig geval is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de ontwikkelende partij. De koop- en realisatieovereenkomst is een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat een anterieure overeenkomst is gesloten, hoeft voor de ontwikkeling van het voorliggende plan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

7 JURIDISCH PLAN

7.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Een uitwerkingsplan is een bestemmingsplan dat door het college wordt vastgesteld, binnen door de raad vastgestelde uitwerkingsregels. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het uitwerkingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit uitwerkingsplan. Overigens neemt het college van burgemeester en wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

De regels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels" vormt de kern van de regels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramen, in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
- Hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*
In deze bepaling wordt een nadere detaillering gegeven van de bestemmingsomschrijving;
- *Bouwregels*
In deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Afwijken van de Bouwregels*
In deze bepaling zijn afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*
In de bestemmingsregelingen is expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- *Afwijken van de gebruiksregels*
In deze bepaling zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen van de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied.

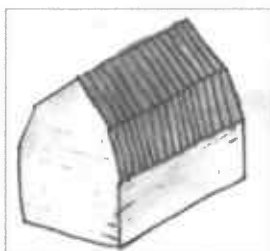
Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen, en worden om die reden in een aparte hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*
De formulering van het overgangsrecht is overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaardregels voor het overgangsrecht in bestemmingsplannen is opgenomen.
- *Slotregel*
In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

7.2 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Om het stedenbouwkundig gewenste beeld te garanderen is de bouwwijze van de woningen vastgelegd. Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen of gestapelde woningen zijn toegestaan.
- *Maximum aantal woningen*
Indien binnen een bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen mag het aantal woningen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven aantal.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding "maximum goothoogte (m)", "maximum bouwhoogte (m)" of ter plaatse van het appartementencomplex, uitsluitend een "maximum bouwhoogte (m)"
- *Dakhelling*
In het plan is opgenomen dat de dakhelling van woningen niet minder mag bedragen dan 30 graden en niet meer dan 65 graden. Hierop geldt de uitzondering voor woningen met een mansardekap.
Een mansardekap is een dak dat is voorzien van een extra knik in de langsrichting en bestaat hierdoor uit vier vlakken; twee licht hellende bovenzakken bij de nok en twee steilere ondervlakken tegen de gevel (zie onderstaande afbeelding).



Omdat het onderste dakdeel steiler is dan 65 graden is hiervoor een uitzondering gemaakt op de algemene regel m.b.t. dakhellingen.

- *Situering gebouwen*
Teneinde de gewenste situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding "*bijgebouwen*" en een deel dat hierbuiten valt, de tuin. Deze zoneringsvorm biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

7.3 Bestemmingen

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding.

Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de verkeersbestemmingen is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden en dat verhardingen ten behoeve van parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn de toegestane bouwwerken grotendeels vergunningsvrij toegestaan. Hierbij valt te denken aan bewegwijzering, geleiding van het verkeer zoals verlichting en daarnaast speelvoorzieningen en straatmeubilair. In de regels is een maximale hoogte opgenomen. De vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn echter niet gebonden aan een maximale hoogtemaat.

Verkeer – Verblifgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblifgebied' is opgenomen voor het gedeelte van het plangebied met een openbare (verkeers)functie. De bestemming is globaal geformuleerd, de reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt.

Het inrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Ook binnen deze bestemming geldt dat voor een groot deel de bouwwerken, geen gebouwen zijnde vergunningsvrij kunnen worden gebouwd.

Wonen

Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang:

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de aanduiding "bijgebouwen", waar ook de vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd. Een en ander met uitzondering van uitbouwen aan de voorgevel.

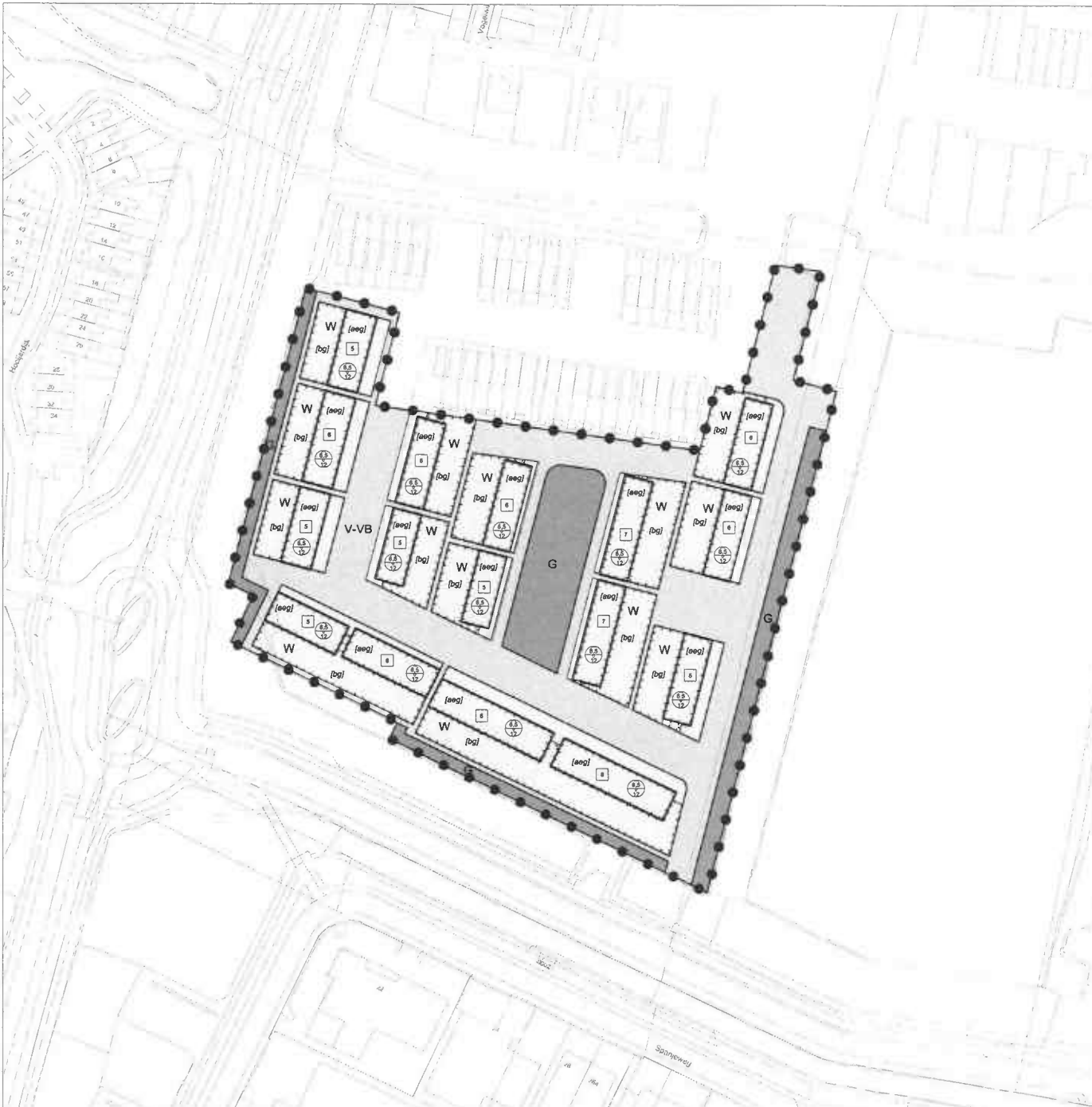
Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De niet publiekstrekkende activiteit is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een omgevingsvergunning mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

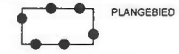
Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid.

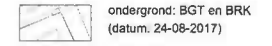




PLANGEBIED



VERKLARINGEN



BESTEMMINGEN

- bestemmingen
- ART. 3 Groen
 - ART. 4 Verkeer - Verblijfsgebied
 - ART. 5 Wonen

AANDUIDINGEN

- bouwvlak bouwvlak
- bouwaanduidingen
- aaneengebouwd
 - bijgebouwen
 - twee-aaneen
- maatvoering
- maximum aantal wooneenheden
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK

Uitwerkingsplan Weideveld Deelplan 3B

Planstatus: ontwerp

titel:
naam:
afdeling:

PLANSTATUS	verbeelding	
Ontwerp		
FORMAAT A4	PLANKAMMER	SCHAAL
10-08-2018	NL.IMRO.1901.WeideveldP3B-UP40	1:1000
10-07-2019		10-07-2019



Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Behorende bij plan Weideveld in Bodegraven

1 Aanleiding

Op de locatie Weideveld woonveld 3 en 6 worden nieuwe woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Broekveldselaan, Weideveldselaan en Spanjeweg / Portugalweg te Bodegraven.

Gebleken is dat aan de gevel van 25 nieuwe woningen in woonveld 3 niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor het wegverkeerslawai (Broekveldselaan) kan worden voldaan. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde. Daarom wordt een hogere geluidwaarde vastgesteld op grond van artikel 83 van de Wgh. Voor de overige woningen in woonveld 3 en de woningen in woonveld 6 geldt dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat aangezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

2 Besluit

Wij besluiten, gelet op de in dit besluit genoemde overwegingen en Hoofdstuk VIIIa van de Wgh voor de locatie gelegen aan de Weideveld in Bodegraven de volgende hogere waarden vast te stellen:

Bestemming		Geluidsbron	Hogere waarden [dB]
Omschrijving	Aantal		
Weideveld woonveld 3	1	Broekveldselaan	55
	21	Broekveldselaan	53
	3	Broekveldselaan	49

De volgende voorwaarde wordt verbonden aan dit besluit hogere waarden en is in het bijbehorende plan opgenomen:

- om in een geluidsluwe buitenruimte te voorzien dient een tuinmuur/scherm van 2 meter hoog en 10 meter lang (diepte van de tuin) te worden gerealiseerd, zie figuur 2 in de bijlage. Het scherm dient een minimale massa van 15 kg/m² te hebben.

Het volgende stuk heeft betrekking op dit besluit hogere waarden:

- Akoestisch onderzoek Uitwerkingsplan Weideveld 3 en 6, Gemeente Bodegraven-Reeuwijk uitgevoerd door Omgevingsdienst Midden-Holland met rapportnummer 2018122329 van 7 juni 2018.

3 Rechtsbeschermingsmiddelen

Tegen dit besluit kunnen de volgende rechtsmiddelen worden aangewend.

Beroep

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit kunnen binnen zes weken een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt alleen beroep instellen wanneer u gereageerd heeft op het ontwerpbesluit of als u dat buiten uw schuld niet heeft gedaan.

De termijn begint op de dag na het ter inzage leggen van het besluit. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van dit besluit en de motivering van het beroep bevatten. Verder verzoeken wij een kopie van het bestreden besluit mee te sturen en aan te geven op welk telefoonnummer en e-mailadres u bereikbaar bent.

U kunt ook digitaal beroep indienen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/> voor meer informatie over het digitaal indienen van beroep.

Aan de behandeling van een beroep zijn kosten verbonden.

Het indienen van beroep schort de werking van het besluit niet op.

Voorlopige voorziening

Hebt u een beroepschrift ingediend en meent u dat uw belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing op uw beroep niet kunt afwachten? De Algemene wet bestuursrecht geeft u dan de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te vragen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag).

U kunt ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> voor meer informatie over het digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening.

Aan de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

4 Procedure

Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde wordt genomen ten behoeve van het plan Weideveld woonveld 3 en 6, gemeente Bodegraven Reeuwijk.

Voor de voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van de hogere waarde is, op grond van artikel 110c lid 1 Wgh, de procedure gevolgd zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen tegelijkertijd met het ontwerp van het plan. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

De termijnen voor het indienen van beroep op het bestemmingsplan en het definitieve besluit tot het vaststellen van hogere waarden lopen gelijk op grond van artikel 145 van de Wet geluidhinder.

5 Toetsingskader

Het vaststellen van een hogere waarde wordt getoetst aan de Wgh en de Beleidsregel Hogere waarden regio Midden-Holland van 16 april 2012 (hierna: de beleidsregel), als vastgesteld door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk op 29 mei 2012.

In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van wegverkeerslawaai. De Wgh gaat daarbij uit van een voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar, de effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. De voorkeursgrenswaarde geldt op grond van artikel 82 van de Wgh geluidhinder en bedraagt 48 dB. Een geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde is niet toelaatbaar. De maximale grenswaarde geldt op grond van artikel 83 van de Wgh en bedraagt 63 dB in deze binnenstedelijke situatie.

Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Het afwegingsproces heeft vorm gekregen in de procedure vaststelling hogere waarden voor geluid.

De eerste stap bij het vaststellen van hogere waarden is onderzoeken of met maatregelen de geluidsbelasting kan worden teruggebracht tot op de voorkeursgrenswaarde of lager. In dat geval is er geen hogere waarde nodig. Het onderzoek naar maatregelen geldt op grond van artikel 110a lid 5 van de Wgh. Wanneer de maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten, wordt het vaststellen van een hogere waarde mogelijk. Dit geldt op grond van artikel 83 jo. artikel 110a lid 1 en 3 van de Wgh. Ook moet, op grond van artikel 110a, lid 6, van de Wgh de gecumuleerde geluidsbelasting worden beoordeeld.

Tot slot moet zijn voldaan aan de beleidsregel; daarin is geregeld hoe een hogere waarde wordt vastgesteld en in welke gevallen aanvullende voorwaarden gelden. Deze aanvullende voorwaarden hebben tot doel bij zwaarder belaste woningen (overschrijding van meer dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde) toch minimaal één geluidsluwe gevel of een geluidsluwe buitenruimte te garanderen.

6 Overwegingen

De woningen zijn binnenstedelijk gesitueerd. De nieuwe woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Broekveldselaan, Weideveldselaan en Spanjeweg / Portugalweg.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai van 48 dB ten gevolge van het verkeer op de Broekveldselaan aan de gevels van 25 nieuw te bouwen woningen in woonveld 3 wordt overschreden. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Ten gevolge van het verkeer op de overige wegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden, er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Cumulatie

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 60 dB exclusief aftrek. De hoogste geluidsbelasting van de afzonderlijke bron, Broekveldselaan, bedraagt eveneens 60 dB exclusief aftrek. Dit betekent dat de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een toename en het verlenen van een hogere waarde dan ook niet in de weg staat.

Maatregelen

Op basis van het akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeursgrenswaarde door het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen.

Om de geluidsbelasting te reduceren worden onderstaande maatregelen onderscheiden:

1. Maatregelen aan de bron. Hiermee worden maatregelen aangeduid als het toepassen van stillere wegdekverhardingen (bijvoorbeeld ZOAB) en het beperken van de hoeveelheid verkeer.
2. Maatregelen tussen de bron en de waarnemer (in de overdracht). Hierbij gaat het om de realisering van geluidswallen en geluidsschermen, maar ook om maatregelen van stedenbouwkundige aard (afstand weg-woning).

Beperken van het verkeer of het verlagen van de maximumsnelheid stuiten op bezwaren van verkeerskundige en vervoerskundige aard, gelet op de gebiedsontsluitende functie van de Broekveldselaan. Het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding zal een reductie van 3 à 4 dB tot gevolg hebben. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog steeds wordt overschreden. De kosten voor het toepassen van een stillere verharding in relatie tot de omvang van dit project worden verder als financieel ondoelmatig beoordeeld.

Het plaatsen van een geluidsscherm of geluidswal langs de Broekveldselaan stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Deze voorzieningen zijn stedenbouwkundig / landschappelijk niet inpasbaar omdat ze een zichtbaar ongewenste barrière vormen.

Geconcludeerd kan worden dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, vervoerskundige, financiële en stedenbouwkundige / landschappelijke aard.

Nu maatregelen aan de bron of in de overdracht niet kunnen worden getroffen, resteren maatregelen bij de ontvanger (extra gevelwering), aan de woningen. De minimale gevelwering van 20 dB vanuit het Bouwbesluit 2012 is onvoldoende om het binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Geluidsluwe gevel en buitenruimte

In de beleidsregel is opgenomen dat bij een hogere waarde van meer dan 53 dB wegverkeerslawaaï de woning gerealiseerd dient te worden met een geluidsluwe gevel. Een gevel is geluidsluw als voor deze gevel voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Bij het van toepassing zijn van een geluidsluwe gevel dient op elke verdieping met één of meer verblijfsruimten ten minste één verblijfsruimte (bij voorkeur in te richten als slaapkamer) aan de geluidsluwe gevel te zijn gesitueerd.

In de beleidsregel is opgenomen dat bij een hogere waarde van meer dan 53 dB wegverkeerslawaaï ten minste één buitenruimte van een woning aan een geluidsluwe gevel dient te zijn gesitueerd. Indien hier niet aan kan worden voldaan, dient een gevel te zijn voorzien van een afsluitbare buitenruimte.

In dit geval wordt de waarde van 53 dB overschreden op 1 woning. Er gelden voor deze woning aanvullende voorwaarden vanuit de beleidsregel.

Wanneer een tuinmuur / scherm van 2 meter hoog en 10 meter lang (diepte van de tuin) wordt gerealiseerd is sprake van een geluidsluwe gevel op de begane grond aan deze zijde en een geluidsluwe buitenruimte. Het scherm dient een minimale massa van 15 kg/m² te hebben.

7 Kadastrale registratie

Op grond van het bepaalde in artikel 110i van de Wet geluidhinder zullen wij een afschrift van het definitieve besluit zenden aan het Kadaster voor aantekening in de kadastrale registratie. De te registreren kadastrale percelen zijn:

Gemeente	Sectie	Perceelnummer
BODEGRAVEN	■	■

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,
namens dezen,

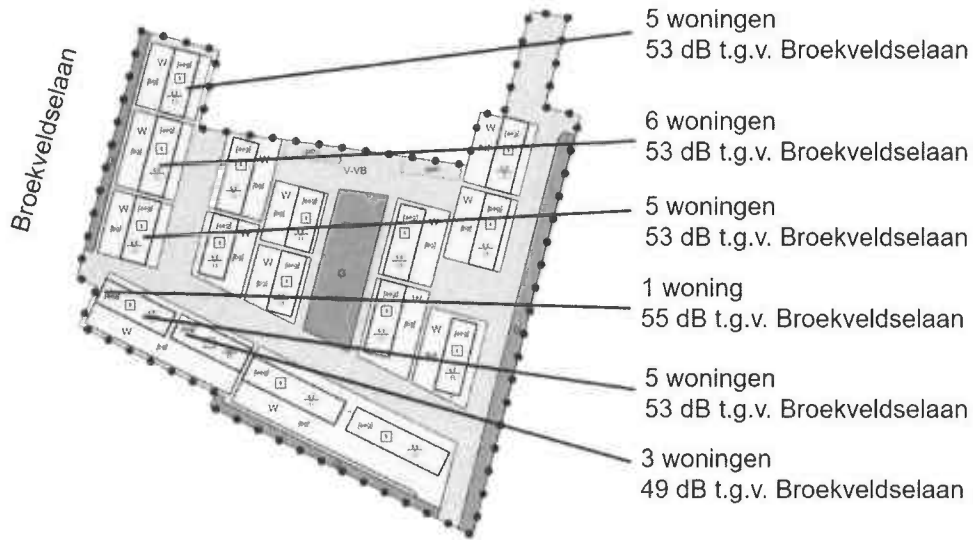
■
Afdelingshoofd Expertise Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Bijlagen bij dit besluit:

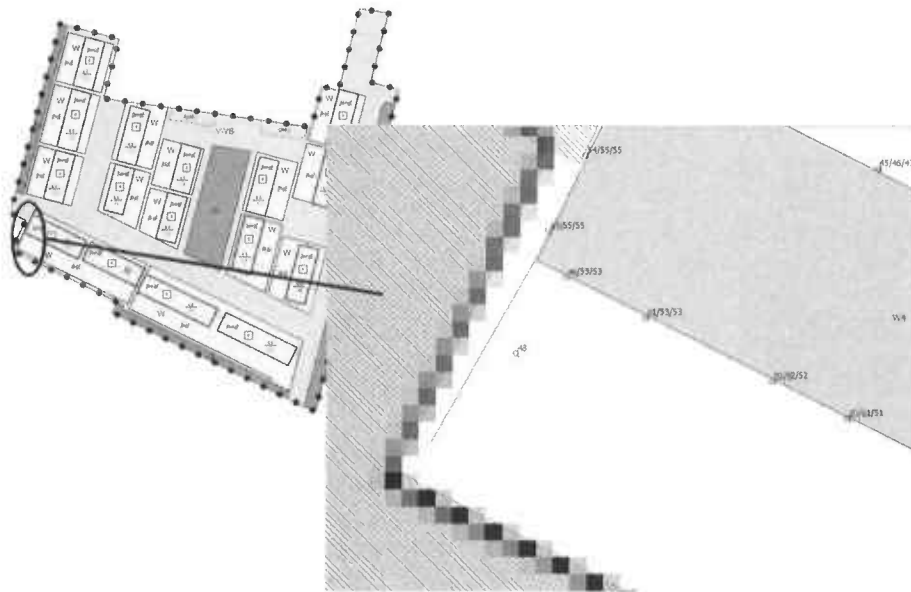
1. Figuren.
2. Akoestisch onderzoek Uitwerkingsplan Weideveld 3 en 6, Gemeente Bodegraven-Reeuwijk uitgevoerd door Omgevingsdienst Midden-Holland met rapportnummer 2018122329 van 7 juni 2018. Los bijgevoegd.

Bijlage 1



Figuur 1 Besluit hogere waarde Weideveld deelplan 3

55 dB Vast te stellen hogere waarden
Datum : 7 juni 2018



Figuur 2 Ligging tuinmuur / scherm (zie rode lijn)

Datum : 7 juni 2018



Bekendmaking Wet geluidhinder

BESLUIT VASTSTELLEN HOGERE WAARDEN

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk hebben het volgende besluit genomen:

Het vaststellen van hogere geluidswaarden voor Weideveld Deelplan 3B in Bodegraven.

Dit besluit en de daarbij behorende stukken kunt u vanaf 28 november 2019 gedurende zes weken inzien bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Dit besluit is geregistreerd onder kenmerk 2018143560.

Beroep

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit kunnen binnen zes weken een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt alleen beroep instellen wanneer u gereageerd heeft op het ontwerpbesluit of als u dat buiten uw schuld niet heeft gedaan.

De termijn begint op de dag na het ter inzage leggen van het besluit. Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van dit besluit en de motivering van het beroep bevatten. Verder verzoeken wij een kopie van het bestreden besluit mee te sturen en aan te geven op welk telefoonnummer en e-mailadres u bereikbaar bent.

U kunt ook digitaal beroep indienen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/> voor meer informatie over het digitaal indienen van beroep.

Aan de behandeling van een beroep zijn kosten verbonden.

Het indienen van beroep schort de werking van het besluit niet op.

Voorlopige voorziening

Hebt u een beroepschrift ingediend en meent u dat uw belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing op uw beroep niet kunt afwachten? De Algemene wet bestuursrecht geeft u dan de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag).

U kunt ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> voor meer informatie over het digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening.

Aan de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.



Uitwerkingsplan

Regels

Weideveld Deelplan 3B

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

UITWERKINGSPLAN

Weideveld Deelplan 3B

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

IDN-nummer: NL.IMRO.1901.WeideveldDP3B-UP40

Opdrachtgever: De Raad Bouw bv

Contactpersoon: [REDACTED]

Status: ontwerp

Datum: 16 september 2019

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land

Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

[REDACTED]
KVK 14 06 66 14
[REDACTED]

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 5	Wonen	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 10	Overgangsrecht	23
Artikel 11	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het uitwerkingsplan 'Weideveld Deelplan 3B' met identificatienummer NL.IMRO.1901.WeideveldDP3B-UP40 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

1.2 uitwerkingsplan:

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- of uitbouw:

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

1.6 aangebouwd of vrijstaand bijgebouw:

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

1.7 bebouwing:

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

1.8 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1 m boven peil is gelegen;

1.9 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

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

1.10 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;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 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 geheel of gedeeltelijk onder de begane grond zijn gelegen (kelder e.d.) niet meegerekend;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 bouwwijze:

onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;

1.22 detailhandel:

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

1.23 erfafscheiding:

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

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.26 nutsvoorzieningen:

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

1.27 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, technische installaties en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.28 overig bouwwerk

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

1.29 overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand;

1.30 prostitutie:

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

1.31 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. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw;

1.33 voorgevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;

1.34 woning:

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

1.35 woon-/werkenheid:

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 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;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 diepte van aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw:

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

2.7 peil:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. bebossing;
- d. voet- en fietspaden;
- e. calamiteitenontsluiting;
- f. recreatief medegebruik;
- g. waterlopen en waterpartijen, waterretentie en waterhuishouding;
- h. beeldende kunstwerken;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. sport- en speelvoorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, bergbezinkbassins, (riool)gemaal.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- 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 beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bebouwde oppervlakte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 25 m².
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, voet- en fietspaden;
 - b. bruggen en viaducten;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. sport- en speelvoorzieningen;
 - e. verblijfsvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. beeldende kunstwerken;
 - h. geluidwerende voorzieningen;
 - i. water, waterretentie en waterhuishouding;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, bergbezinkbassins, (riool)gemaal.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen in de vorm van garageboxen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Garageboxen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' is de bouw van garageboxen toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- 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 beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De bebouwde oppervlakte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 25 m².
- d. De bouwhoogte van bruggen en viaducten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning nutsvoorziening

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1. teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht.
- d. De stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

a Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste en in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. uitsluitend is toegestaan een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

b Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening

De woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' mag pas worden gebruikt voor wonen, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur' een muur is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden, met een minimale bouwhoogte van 2 m.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak';
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de overeenkomstig aangeduide bouwwijze:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend woningen in de bouwwijze aaneengebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
- e. de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 65°, met dien verstande dat:
 1. het voorgaande niet van toepassing is voor een woning met een mansardekap;

5.2.3 Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Voor de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. binnen het 'bouwlak' worden aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m van de voorgevelrooilijn;
- c. de afstand tot de naar het openbaar gebied gekeerde perceelsgrens dient bij hoekwoningen minimaal 2 m te bedragen en bij tussenwoningen minimaal 0,5 m.
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

5.2.4 Vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen

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

- a. vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. binnen het 'bouwlak' mogen bijgebouwen uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. de afstand tot de naar het openbaar gebied gekeerde perceelsgrens dient bij hoekwoningen minimaal 2 m te bedragen en bij tussenwoningen minimaal 0,5 m.
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

5.2.5 Bebouwde oppervlakte

Voor de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt het volgende:

- a. De bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan opgenomen in onderstaande tabel, met dien

verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 50% mag worden bebouwd:

Oppervlakte aanduiding 'bijgebouwen'	Maximale oppervlakte aan- en uitbouwen of bijgebouwen
< 200 m ²	60 m ²
200-500 m ²	90 m ²
=/> 500 m ²	120 m ²

5.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuinmuur' te bouwen tuinmuur, bedraagt minimaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidings mag achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.7 *Ondergronds bouwen*

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

5.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de hoofdvorm en de situering van bouwwerken, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de parkeer capaciteit;
- c. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- d. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

5.4.1 *Omgevingsvergunning goot- en/of bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde een grotere goothoogte en/of bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de op grond van 5.2.2 toegestane goot- en/of bouwhoogte met niet meer dan 3 m wordt verhoogd;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. bij de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht wordt genomen.

5.4.2 *Omgevingsvergunning aan- of uitbouwen buiten 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 onder a teneinde aangebouwde gebouwen in de vorm van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen' toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de breedte van de erker bedraagt maximaal 2/3 van de frontbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
- b. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van de erker met een maximum van 1,50 m;
- c. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1/3 van de diepte van de grondstrook voor de voorgevelrooilijn;
- d. de goothoogte is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer (+ 0,25 m);
- e. tussen erker en perceelsgrens of gezamenlijke hoek bedraagt de afstand minimaal 0,50 m, met dien verstande dat er geen minimale afstand geldt indien het 2 aaneengesloten erkers betreft;
- f. 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;
- g. bij de omgevingsvergunning wordt het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht genomen.

5.4.3 *Omgevingsvergunning oppervlakte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.5 teneinde een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toe te staan mits:

- a. de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de gronden met niet meer dan 65% worden bebouwd;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

5.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan toegestaan conform 5.1.2 onder a.
- c. het plaatsen van caravans;

- d. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

5.5.2 *Voorwaarden hoofdgebouwen*

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels in de Nota Parkeernormen d.d. 10 mei 2016, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

7.2 Ondergeslikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak en de bouwhoogte van het gebouw is toegestaan voor ondergeslikte bouwdelen, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de overschrijding van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan maximaal 1 m;
- b. de overschrijding van de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan maximaal 1 m.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de (bedrijfs)woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis. Daarnaast is binnen bedrijfswoningen het gebruik van ruimten voor niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

8.2 Strijdig gebruik

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

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

8.3 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in 8.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

8.4 Strijdig gebruik parkeren

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de in 7.1 bedoelde parkeergelegenheid voor andere doeleinden, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeergelegenheid.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

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

9.2 Omgevingsvergunning 10%-bepaling

Het bevoegd gezag kan, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan een omgevingsvergunning kan worden verleend, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

9.3 Omgevingsvergunning parkeren

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van de regels kan worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, indien;

- a. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- b. andere besluitvorming ten aanzien van parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft om af te wijken van de geldende parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

10.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Weideveld Deelplan 3B.





Uitwerkingsplan

Toelichting

Weideveld Deelplan 3B

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

UITWERKINGSPLAN

Weideveld Deelplan 3B

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

IDN-nummer: NL.IMRO.1901.WeideveldDP3B-UP40

Opdrachtgever: De Raad Bouw bv

Contactpersoon: [REDACTED]

Status: ontwerp

Datum: 16 september 2019

POUDEROYEN
compagnons

vormgeving van stad en land

Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIMEGEN
tel: [REDACTED]
fax: [REDACTED]
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

[REDACTED]
KVK 14 06 55 14
[REDACTED]

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANOPZET	4
2.1	Bestaande ruimtelijke- en functionele structuur	4
2.2	Stedenbouwkundig opzet deelgebied 3B.....	4
2.3	Programma.....	5
2.4	Parkeren.....	6
2.5	Toets uitwerkingsregels	7
3	BELEIDSKADERS.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	16
4	STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT WOONGEBIED WEIDEVELD	21
4.1	Hoofdstructuur woongebied Weideveld	21
4.2	Groen- en waterstructuur	23
4.3	Verkeersstructuur	24
4.4	Deelgebied 3B in relatie tot stedenbouwkundig concept	25
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	Bodem	27
5.2	Ecologie.....	28
5.3	Geluid	29
5.4	Externe Veiligheid	30
5.5	Bedrijven en milieuzonering	32
5.6	Luchtkwaliteit.....	33
5.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	34
5.8	Waterhuishouding	37
5.9	Leidingen	41
5.10	Explosieven	41
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	41
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	43
7	JURIDISCH PLAN	44
7.1	Inleiding	44

7.2	Bebouwing algemeen.....	45
7.3	Bestemmingen	46

BIJLAGE(N) BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1	Bodem - actualiserend vooronderzoek
Bijlage 2	Onderzoek ecologie
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt het planologisch mogelijk het tweede deel van deelgebied 3, gelegen in de woonwijk in ontwikkeling *Weideveld* met woningbouw te ontwikkelen, conform de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan *Weideveld 2016*.

Het betreft de uitwerking van deelgebied 3B, gelegen in het zuiden van *Weideveld*. De uitwerking richt zich op de bouw van 97 woningen.

1.2 Plangebied

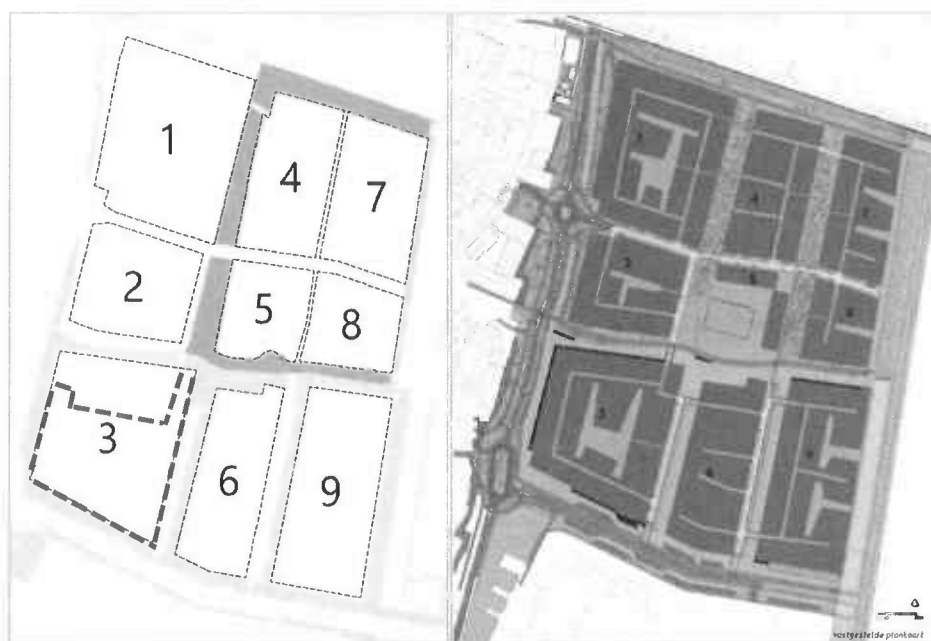
Het woongebied *Weideveld* ligt ten oosten van de kern *Bodegraven* in de gemeente *Bodegraven-Reeuwijk*. *Weideveld* wordt begrensd door de spoorlijn *Leiden-Woerden* in het noorden, het bedrijventerrein *Groote Wetering* in het zuiden, langgerekte kavellandschap in het oosten, en de *Broekveldselaan* in het westen.

Het plangebied, woonveld 3B, ligt in het zuidelijke deel van *Weideveld*.



Globale ligging van het plangebied

Het woongebied *Weideveld* is op basis van het stedenbouwkundig plan onderverdeeld in 9 woonvelden (zie onderstaande figuur). Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op woonveld 3B. Deelgebied 3A, gelegen in het noorden van deelgebied 3B, is reeds gebouwd.



Onderverdeling van de deelgebieden Weideveld met ligging plangebied conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005

Op basis van het bestemmingsplan 'Weideveld 2016' zijn maximaal 412 woningen binnen het hele woongebied toegestaan. Het toenmalige restrictief beleid van de provincie leidde ertoe dat er in het bestemmingsplan een grens voor het aantal toegestane woningen moest worden opgenomen. Hierdoor konden minder woningen worden gerealiseerd dan oorspronkelijk beoogd was.

Inmiddels blijkt uit de actuele provinciale behoefteramingen een flinke stijging in de behoefte naar woningen. Op basis hiervan kunnen in Bodegraven-Reeuwijk meer woningen worden gebouwd dan voorheen. Dat maakt het mogelijk om op Weideveld binnen het stedenbouwkundig kader weer het oorspronkelijk beoogde woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Hiervoor is het nodig om in het bestemmingsplan de grens voor het maximum aantal woningen te schrappen.

Op dit moment ligt een eerste herziening van het bestemmingsplan Weideveld 2016 ter visie, waarin de artikelen, waarin het maximaal aantal woningen is opgenomen, worden geschrapt. Het onderhavige uitwerkingsplan past overigens wel binnen het maximaal aantal woningen van 412.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Weideveld 2016', vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk op 22 juni 2016, bekend onder NL.IMRO.1901.Weideveld2016-BP80.

In het bestemmingsplan 'Weideveld 2016, 1^e herziening' wordt de grens voor het maximum aantal woningen uit het bestemmingsplan 'Weideveld 2016' geschrapt.

De gronden hebben in dit uitwerkingsplan de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' (artikel 9) en zijn o.a. bestemd voor woningen, woonstraten en voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en overige bijbehorende voorzieningen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Weideveld 2016 met in dit plan uit te werken woongebieden (oranje vlakken)

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde:

- In hoofdstuk 2 komt de planopzet aan de orde
- Het ruimtelijke beleidskader volgt in hoofdstuk 3;
- Het stedenbouwkundig concept wordt in hoofdstuk 4 besproken;
- De relevante milieu- en omgevingsaspecten volgen in hoofdstuk 5
- In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- Het juridisch plan wordt besproken in hoofdstuk 7;
- Tenslotte komen in hoofdstuk 8 het vooroverleg en de zienswijzen aan bod.

Dit uitwerkingsplan bestaat naast deze toelichting ook uit een verbeelding en regels. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het uitwerkingsplan.

2 PLANOPZET

2.1 Bestaande ruimtelijke- en functionele structuur

Het plangebied ligt in de Zuidzijderpolder en maakt landschappelijk deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied. Het slagenlandschap is ontstaan door ontginning vanuit de zuidelijke oeverwal langs de Oude Rijn. De ondergrond bestaat vooral uit veen en klei. Het gebied is/was in gebruik als weiland en maisakker.

Kenmerkend voor het veenweidelandschap zijn de lange noord-zuidgerichte kavels, die vanuit de Oude Rijn zijn ontgonnen. De spoorlijn, de Grote of Zuidzijder Wetering en de A12 doorsnijden deze structuur van west naar oost. De kavelsloten wateren af naar de watergang langs de Boerderijweg, uitkomend op de Enkele Wiericke, die het water noordwaarts voert naar de Oude Rijn.

Het woongebied Weideveld is een woonwijk in ontwikkeling. Aan de noordkant ligt, gescheiden door de spoorlijn Leiden-Woerden, de bebouwingszone langs de Oude Rijn. Deze bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, niet-agrarische bedrijvigheid en huizen. Ten zuiden van Weideveld ligt het bedrijventerrein "Grote Wetering". Nog zuidelijker ligt de autosnelweg A12. Aan de oostelijke kant van Weideveld liggen langgerekte kavels met daarnaast het Limespark. Aan de westzijde van Weideveld ligt, gescheiden door de Broekveldselaan, de woonwijk Broekvelden, ontstaan in de jaren '70-'90 van de 20e eeuw. Hier liggen ook scholen, winkels en sportvoorzieningen. De Broekveldselaan vormt een onderdeel van de rondweg rond de kern Bodegraven.

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op woonveld 3B en woonveld 6. De overige woonvelden van het woongebied Weideveld zijn/worden op basis van eerder doorlopen ruimtelijke procedures gerealiseerd. Ten noorden en noordoosten van het plangebied zijn reeds woningen op de overige zes woonvelden (1,2,4,5,7 en 8) gerealiseerd. Ook zijn er reeds woningen gebouwd in woonveld 3A, de gronden ten noorden van het plangebied. Verder is woonveld 9, ten oosten van het plangebied, al bijna gerealiseerd.

2.2 Stedenbouwkundig opzet deelgebied 3B

Conform het bestemmingsplan "Weideveld 2016" is de stedenbouwkundige opzet van het gebied gewaarborgd. De structurerende elementen, zoals de slagenverkaveling en het slotenpatroon liggen reeds vast. Tevens liggen de gebieden vast waarbinnen de woonbebouwing mag plaatsvinden, door middel van rechtstreekse bouwmogelijkheden of door uit te werken woonbestemmingen.

De stedenbouwkundige opzet van het totale woongebied Weideveld is toegelicht in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan 'Weideveld 2016', vastgesteld op 22 juni 2016.

Zie hoofdstuk 4 van dit uitwerkingsplan voor de basis stedenbouwkundige opzet van het woongebied Weideveld.

2.3 Programma

Het uitwerkingsplan omvat gronden in deelgebied 3B.

Deelgebied 3A, bestaande uit 35 woningen, is reeds uitgewerkt en bestemd in het uitwerkingsplan 'Weideveld Deelplan 3A' (vastgesteld op 27 oktober 2015) en nadien onherroepelijk geworden.

Deelgebied 3B bestaat uit 97 woningen.

De woonvelden in het plangebied bestaan uit meerdere bebouwingsstroken, evenwijdig gelegen aan de woonstraten, zowel in noord-zuidelijke richting als oost-westelijke richting. Het plan omvat aaneen gebouwde woningen, variërend van 5, 6, 7 of 8 woningen aan één.

De woningen worden in een strakke rooilijn gesitueerd en hebben per type verschillende bouwaanduidingen. Het gaat hierbij om woningen van het type A, C, en H, Type A en C zijn typen koopwoningen, H zijn huurwoningen.

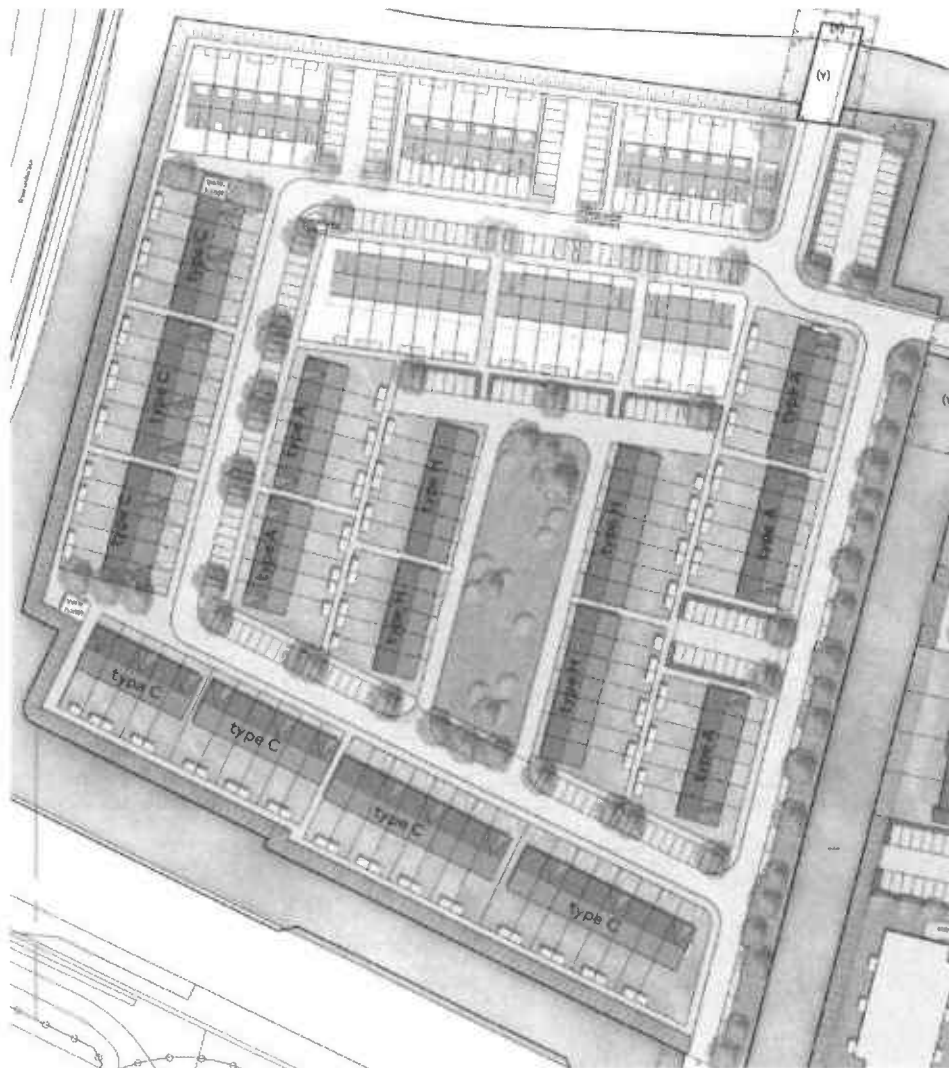
In totaal omvat het plangebied 97 woningen in de navolgende woningtype:

Woonveld	Woningtype	Aantal
3B	A (rijwoning)	29
	C (rijwoning luxe)	43
	H (rijwoning huur)	25
totaal		97

Aantal woningen (per woonveld) voor dit uitwerkingsplan

Afhankelijk van het type woning variëren de maatvoeringen: met name is er onderscheid tussen oppervlakte en/ of inhoud van de verschillende woningen. De goot- en bouwhoogten komen onderling overeen; een maximale goothoogte van 6,5 m en een maximale bouwhoogte van 12 m.

Tevens worden de verkeer- en verblijfsgebieden en de omliggende groenstrook in dit uitwerkingsplan vastgelegd; zie navolgende illustratie.



Ontwerp Stedenbouwkundige invulling van het gebied (Van Egmond Architecten)

2.4 Parkeren

De parkeerdruk in woonwijken neemt toe door de toename van het autobezit. Parkeren legt een grote druk op het ruimtegebruik, vooral in de straat omdat de meeste mensen hun auto dicht bij hun huis willen parkeren.

De parkeernormen zijn gebaseerd op het actuele parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De kencijfers zijn afkomstig uit het CROW en conform het parkeerbeleid gebaseerd op een *matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom*, (zie ook paragraaf 3.3.4 Nota Parkeernormen). Het gemeentelijk actuele parkeerbeleid hanteert een richtnorm van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeernorm.

De normen die voor Weideveld zijn gehanteerd en vertaald zijn in het ontwerp, staan in onderstaande tabel. De in de tabel gestelde normen zijn inclusief een aandeel voor

bezoekers in de wijk. Een deel van de parkeerplaatsen wordt in het openbaar gebied gerealiseerd, een deel op eigen terrein. Voor een parkeerplaats op eigen terrein wordt een correctie toegepast.

Type woning	Norm
A	1,9
C	1,9
H	1,9
Correctie voor Parkeren op eigen terrein	
Enkele oprit (< 4,5 m breed) met of zonder garage	1
Dubbele oprit (> 4,5 m breed) met of zonder garage	2

Parkeernormen voor Weideveld

De berekeningen voor het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn weergegeven in onderstaande tabel. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgewerkt.

Daaruit is af te leiden dat het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen in woonveld 3 (A en B) **206,8** bedraagt.

Volgens het stedenbouwkundig plan zijn er in **totaal 207** parkeerplaatsen geprojecteerd in openbaar gebied voor **geheel woonveld 3 (A en B)**.

Woonveld	Woningtype	Aantal	Norm	Parkeerplaatsen	Correctie Eigen terrein	Openbaar
3A (reeds gerealiseerd)	A	17	1,9	32,3		
	B	18	1,9	34,2		
	B	12	1		12	
						54,5
3B	A	29	1,9	55,1		
	C	43	1,9	81,7		
	H	25	1,9	47,5		
	C	32	1		32	
						152,3
totaal						206,8

Parkeerbehoefte per fasen Woonveld 3 met correcties op eigen terrein

2.5 Toets uitwerkingsregels

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de uitwerkingsregels.

Deze regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Weideveld 2016' in artikel 9 (Woongebied – Uit te werken):

9.2.2 Inrichtingseisen

Voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:

- a. *de bestemming kan pas worden uitgewerkt wanneer een stedenbouwkundig plan voor het deelgebied door burgemeester en wethouders is vastgesteld;*

Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Burgemeester en wethouders stellen dit stedenbouwkundig plan voor Deelgebied 3B vast voordat het uitwerkingsplan als ontwerp ter inzage ligt.

- b. het maximaal te realiseren aantal woningen, inclusief het maximaal aantal te realiseren woningen binnen de bestemming Woongebied, mag niet meer bedragen dan 412;*

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven, is er sprake van een stijging van de woningbehoefte. Het beperken van het aantal woningen zoals dit is opgenomen in het bestemmingsplan Weideveld 2016, was een direct gevolg van de economische crisis. De tijden zijn zodanig veranderd dat op dit moment er een grote vraag is naar nieuwe woningen. In het (ontwerp)bestemmingsplan 'Weideveld 2016, 1^e herziening' is de grens voor het maximum aantal woningen uit het bestemmingsplan 'Weideveld 2016' geschrapt. De volgende artikelen komen te vervallen:

1. 8.2.2 onder b: het maximaal te realiseren aantal woningen, inclusief het maximaal aantal te realiseren woningen binnen de bestemming Wonen - Uit te werken, mag niet meer bedragen dan 412;
2. 9.2.2 onder b: het maximaal te realiseren aantal woningen, inclusief het maximaal aantal te realiseren woningen binnen de bestemming Woongebied, mag niet meer bedragen dan 412;

Overigens valt het aantal te ontwikkelen woningen binnen deelgebied 3B binnen het maximum zoals in Weideveld 2016 was opgenomen.

Voor de ontwikkeling van deelgebied 6 (dit deelgebied maakt geen deel uit van deze uitwerking) is het schrappen van het maximum aantal woningen noodzakelijk.

- c. in het uitwerkingsplan zal worden vastgelegd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient vast te staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels in de Nota Parkeernormen zoals vastgesteld op 10 maart 2015, zal worden gerealiseerd.*

In de regels behorende bij het uitwerkingsplan is deze verplichting in artikel 7.1 opgenomen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels in de Nota Parkeernormen d.d. 10 mei 2016, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 7.1.

9.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen en appartementengebouwen worden gebouwd;

In onderhavig uitwerkingsplan worden grondgebonden woningen toegestaan.

- b. de bouwhoogte van een grondgebonden woning mag niet meer dan 12 m bedragen;

In onderhavig uitwerkingsplan is de maximale bouwhoogte voor woningen 12 m.

c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw in de bouwwijze "gestapeld" mag niet meer dan 18 m bedragen.

In onderhavig uitwerkingsplan is geen gestapelde woning toegestaan.

9.2.4 Voorwaarde

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

In de regels is deze voorwaarde als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Conclusie

Uit de toets aan de uitwerkingsregels blijkt dat het voorgenomen bouwplan volledig past binnen de gestelde voorwaarden voor uitwerking.

3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijk relevante beleidskaders.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In de SVIR en het Barro worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Belangrijk is dat artikel 3.1.6. lid 2 is gewijzigd en als volgt luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

(In een bestemmingsplan (en/of uitwerkingsplan) dient de behoefte te worden onderbouwd. De termen actueel en regionaal zijn geschrapt).

De nieuwe ladder bevat eigenlijk geen treden meer. Er dient, voor zover het de gronden betreffen binnen stedelijk gebied, uitsluitend te worden onderbouwd dat er een behoefte is aan de stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied in uitwerkingsplan 'Weideveld deelgebied 3B' ligt binnen bestaand stedelijk gebied; het gebied wordt in de toekomstige situatie aan vrijwel alle zijden omgeven door (woon)bebouwing.

Behoeft

Bodegraven-Reeuwijk maakt deel uit van de regio Midden-Holland.

Woningbouwprogramma's worden in Midden-Holland regionaal afgestemd door middel van een Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) en bijbehorend regionaal afwegingskader. De RPW, dat jaarlijks wordt geactualiseerd, maakt onderdeel uit van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland. De RPW geldt in combinatie met het Regionale Afwegingskader Woningbouw Midden-Holland conform de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland als regionaal kader voor de verantwoording van woningbouw in bestemmingsplannen. Regionale afstemming van de RPW 2015 heeft reeds plaatsgevonden. De geactualiseerde regionale woonvisie is op 2 november 2017 door Gedeputeerde Staten aanvaard.

Volgens de afspraken met de provincie wordt voor de behoefteeraming uitgegaan van de bandbreedte van de woningbehoefteeramingen volgens de BP2013 en de WBR2013 van de provincie Zuid-Holland. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk betekent dit dat de bandbreedte voor de woningbehoefte voor de periode 2015-2024 ligt tussen 915 en 1.111 woningen. Volgens de woningbouwplanning RPW2015 zijn in deze periode (in blok I van de RPW) 1.123 woningen opgenomen, waarvan circa 950 woningen harde plancapaciteit. In deze harde plancapaciteit is het project Weideveld 2016 meegerekend.

Voor het woongebied Weideveld, daarmee ook het uitwerkingsgebied deelgebied 3B, is aangetoond dat er voldoende behoefte bestaat aan de reeds gebouwde en te bouwen woningen binnen het gebied.

Volgens de herziening op het vigerend bestemmingsplan, 'Weideveld 2016, 1^e herziening' d.d. 18 januari 2019, blijkt er bovendien een toenemende behoefte aan woningen te bestaan.

Het voorliggende plangebied zal in de toekomstige situatie aan vrijwel alle zijden worden omgeven door (woon)bebouwing, kan gesproken worden van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien is het plangebied door de provincie Zuid-Holland aangemerkt als 'Bestaand Stads- en Dorpsgebied' (zie ook paragraaf 3.2). Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 *Conclusie*

In het SVIR en Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 *Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte, en Verordening Ruimte*

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. In 2016 en 2017 zijn actualisaties vastgesteld.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten).

De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

1. de ladder voor duurzame verstedelijking;
2. de integrale kwaliteitskaart;
3. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Een bestemmingsplan (en/of uitwerkingsplan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende eisen:

- a) de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b) in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; of,
- c) indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en;
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.



Uitsnede Programma Ruimte met ligging plangebied

Ad a. Het voorliggende uitwerkingsplan maakt de bouw van maximaal 97 woningen in een centrum-dorps woonmilieu mogelijk. De ontwikkeling van Weideveld - waaronder ook het voorliggende plangebied - is opgenomen in de Regionale Lijst Woningbouwplannen Midden-Holland 2017, die onderdeel is van de Regionale Agenda Wonen (RAW) Midden-Holland (zie ook paragraaf 3.2.2). Deze lijst is aanvaard door de provincie Zuid-Holland. Met een aanvaarde regionale woonvisie heeft er in de visie van de provincie voldoende regionale afstemming plaatsgevonden. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad b. Het voorliggende plangebied is door de provincie Zuid-Holland aangemerkt als Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD), waardoor sprake is van een intensivering van de

bestaande ruimte. Ook in het Programma Ruimte is het plangebied aangemerkt als 'bebouwde ruimte' (zie vorenstaande afbeelding). Bovendien is de ontwikkeling van 'Weideveld' opgenomen in de 3-hectare lijst van de provincie Zuid-Holland. In deze lijst zijn alle woningbouwontwikkelingen groter dan 3 hectare opgenomen. Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad c. Het voorliggende uitwerkingsplan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking; gelet op de twee vorenstaande punten is ad. c niet aan de orde.

Kwaliteitskaart

Op grond van artikel 2.2.1, sub c onder ii van de Verordening Ruimte dient de voorliggende ontwikkeling getoetst te worden aan de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Bodegraven is gelegen binnen het gebiedsprofiel 'Gouwe Wiericke'. De ambities van het gebiedsprofiel richten zich op:

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



Uitsnede Kwaliteitskaart met gebiedsprofielgrenzen en ligging plangebied

Het nieuwe woongebied Weideveld wordt ingebed in de bestaande landschappelijke (slagen)structuur en wordt gekenmerkt door een noord-zuidgerichte oriëntatie. Om het aangrenzende veenweidelandschap te waarborgen is ten oosten van het plangebied een groenblauwe zone aangelegd (Limespark), die de overgang van de stad naar het ommeland verzacht. Daarmee is een gedegen landschappelijke inpassing gewaarborgd. De bovengenoemde ambities van het gebied worden met de voorgenomen ontwikkelingen niet belemmerd.

3.2.2 Regionale Agenda Wonen Midden-Holland

Het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland heeft bij brief van 24 april 2014 ingestemd met de door de regio Midden-Holland overgelegde resultaten van de doorontwikkelde Regionale Agenda Wonen, te weten de jaarlijkse monitor woningbouw Midden-Holland, de regionale projectenlijst woningbouw en het regionaal afwegingskader woningbouw, ter verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2, eerste en tweede lid, van de Verordening ruimte 2012.

Daarnaast is door gedeputeerde staten ingestemd met de Regionale Projectenlijst Woningbouw 2017.

Actualisatie Regionale Agenda Wonen 2016 (2013 - 2019)

De regio past jaarlijks de Regionale Projectenlijst Woningbouw aan om de reële marktopname aan te geven en daarmee inzicht te geven in de actuele behoefte. De Regionale Projectenlijst Woningbouw 2017 geeft inzicht in de actuele woningbouwplannen (met 10 en meer nieuwbouwwoningen) van de gemeenten in Midden-Holland. In de planlijst zijn meerdere blokken opgenomen, waaronder blok I en II. Dit betreffen de planologisch 'harde' plannen (blok I) en 'zachte' plannen (Blok II), die passend worden geacht binnen de woningbehoefte volgens WBR2016-BP2016.

Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk bedraagt de woningbehoefte voor de periode 2015 - 2024 1.794 woningen. In de woningbouwprogrammering RPW2017 zijn in blok I 1.794 woningen opgenomen, waarbij een marge van circa 100 woningen is aangehouden. Deze marge is bedoeld voor particuliere/nieuwe initiatieven en het overhevelen van 'zachte plannen' uit blok II naar blok I.

De voorgenomen ontwikkeling van Weideveld – deelgebied 3B is opgenomen in blok I (harde plannen)

Naar aanleiding van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan rekening houdt met de provinciale belangen.

3.2.3 Conclusie

Het uitwerkingsplan is passend binnen de kaders van de Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma Ruimte en Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Met onderhavig initiatief wordt voldaan aan de randvoorwaarden van het regionaal beleidskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Vitaliteit op een knooppunt'

Op 15 juni 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie "Bodegraven 2010 – 2020" vastgesteld. De structuurvisie Bodegraven geeft de ruimtelijke principes aan die sturend zullen zijn bij de verdere ontwikkeling van het grondgebied van de voormalige gemeente Bodegraven. De structuurvisie heeft betrekking op de periode 2010-2020 en geeft een doorkijk naar 2030. De structuurvisie vormt een belangrijk (toetsings-)kader voor nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen en projecten.

Bodegraven is een aantrekkelijke, rustige en tegelijkertijd vitale woongemeente, gelegen in het hart van de Randstad en het Groene Hart. Bovendien is Bodegraven goed bereikbaar zowel via het spoor, de (snel)weg en zelfs via het water. De gemeente heeft de ambitie om de huidige inwoners en huishoudens die zich van buiten de gemeente in één van de kernen willen vestigen nog beter te bedienen met een kwalitatief goed woningaanbod. Dat wil de gemeente bereiken met een strategische woningbouwprogrammering voor in- en uitbreidingslocaties, waarvan de contouren in de structuurvisie worden beschreven. Het is van groot belang dat het aanbod van de nieuwe woningen op de woningbouwlocaties goed aansluit bij de lokale behoefte en bovenlokale vraag.

Het voorliggende plangebied is in de gemeentelijke structuurvisie aangemerkt als nieuw woongebied. Op de locatie Weideveld wil de gemeente maatwerk leveren, onder meer door de woningmarkt te bedienen met een variatie aan woonmilieus; ruime, kwalitatief goede woningen door middel van een organische gebiedsontwikkeling.

Het voorliggende uitwerkingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van deelgebied 3B in Weideveld.

Om de woningmarkt optimaal te kunnen bedienen, is gekozen voor een flexibele bestemmingsregeling, die verschillende woningtypen toelaat. Daarmee wordt aangesloten bij wens om maatwerk te leveren. De voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijk structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2015 - 2020

De Woonvisie 2015-2020 is op 16 december 2015 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De woonvisie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2015 tot 2020.

De hoofddoelstelling van het woonbeleid is 'goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk'. Deze doelstelling is uitgewerkt via vier pijlers: vitale dorpen en wijken, wonen met zorg en welzijn, duurzaamheid en beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Omdat uit de analyse van de pijlers blijkt dat vraag en aanbod niet altijd op elkaar aansluiten, is in de woonvisie aangegeven hoe via aanpassing van de bestaande woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma tot een betere afstemming van vraag en aanbod wordt gekomen.

Uit de beschrijving van de pijlers van het woonbeleid blijkt dat de (toekomstige) vraag naar woningen en het huidige aanbod niet altijd op elkaar aansluiten. Er bestaan fricties tussen vraag en aanbod op de volgende punten:

1. Doelgroep van het huurbeleid: de doelgroep van het huurbeleid groeit harder dan het aanbod aan sociale huurwoningen;
2. Middeninkomens: voor middeninkomens is er weinig aanbod in de huursector, terwijl er tegelijkertijd meer vraag komt naar huurwoningen, ook van deze groep;
3. Jongeren en starters op de woningmarkt: een deel van de jongeren en starters kan geen koopwoning financieren en krijgt te maken met de fricties tussen vraag en aanbod in de huursector. Voor starters op de koopmarkt is er voldoende aanbod aan betaalbare woningen, maar de kwaliteit ervan sluit niet altijd aan op de vraag;
4. Senioren: senioren blijven langer zelfstandig thuis wonen, terwijl hun huidige woning niet altijd geschikt is of geschikt te maken is. In het laatste geval is er behoefte aan nieuwbouw als alternatief;
5. Spoedzoekers: er is een structurele behoefte aan betaalbare, tijdelijke woonruimte voor jongeren, mensen die zijn gescheiden en arbeidsmigranten. Op dit moment is er weinig aanbod aan dit type woonruimte;
6. Kwaliteit van de woningvoorraad: een deel van de bestaande woningvoorraad voldoet niet aan hedendaagse eisen of wensen. Dit geldt met name voor de energieprestaties;
7. Kwaliteit van de woonomgeving: met name in het centrum van Bodegraven zijn enkele rotte plekken door leegstaande gebouwen die hun functie hebben verloren.

Om vraag en aanbod dicht bij elkaar te brengen is aanpassing van de bestaande voorraad en het nieuwbouwprogramma noodzakelijk. Een belangrijk middel om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen is het bevorderen van de doorstroming. Veel maatregelen in de woonvisie zijn hierop gericht, zoals het uitbreiden van het aanbod aan middeldure huurwoningen en multifunctionele woningen geschikt voor ouderen.

In de reeds gerealiseerde en in aanbouw zijnde delen van Weideveld is een huur- en koopprogramma gerealiseerd in verschillende prijsklassen. Daarbij zijn accenten gelegd op sociale koop en vrije sector huur. Het koopprogramma wordt, gemiddeld genomen, in het goedkopere en middeldure segment gerealiseerd.

In Weideveld deelgebied 3B voorziet het woningbouwprogramma het duur tot middelduur segment, alsook het middelduur tot goedkoop segment. Zo bevat het plangebied luxe rijwoningen variërend in prijsklassen afhankelijk van de oppervlakte en/ of inhoud.

Op deze wijze levert het woningbouwprogramma voor Weideveld als geheel een bijdrage aan de doelstellingen van de Woonvisie 2015-2020.

3.3.3 *Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035*

In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan door de gemeenteraad vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaatneutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Met deze motie is de ambitie vastgesteld dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2035 een klimaatneutrale gemeente wil zijn. Deze motie en de routekaart en het actieplan doorleven dat als we nu niet doen om klimaatverandering tegen te gaan, we de gevolgen op financieel en ecologisch vlak doorschuiven naar volgende generaties.

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

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

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt echter in onze 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 kunnen we soms toch ook op andere gebieden een rol spelen.

De gemeente wil verduurzaming voor een ieder bereikbaar maken en iedereen ervan bewust maken dat zij er een aandeel in hebben. De gemeente zal naar gelang de situatie verschillende rollen vervullen.

Aan de ene kant zal zij een kaderstellende rol hebben door te faciliteren en beleid vast te stellen. Daarnaast kan zij een initiatiefnemer zijn door opdrachten te verlenen, projecten uit te voeren en een goed voorbeeld te geven. De derde rol is het aanjagen van verduurzaming door te informeren en als samenwerkingspartner.

	Energie	Water	Afval	Transport	Wonen	Werkloosheidsprobleem	Economie	voedsel	Leefbaarheid	Recreatie
Focus	1. Energie besparing 2. Duurzame energie	1. Aansluiting aan waterleiding netwerk	1. Recyclage 2. Reductie productie afval	1. Reductie autogebruik 2. Elektrische auto's	1. Verduurzamen woningen	1. Werkloosheids maatregelen vergroten	1. Diversifiëren economie	1. Lokale voedsel markt ontwikkelen	1. Woonwettigheid beveiligen	1. Energie besparing in h.t. recreatie
Maatregelen	Woningisolatie zonnepanelen vergroten	Schermen & collectoren aflopen rijsystemen vergroten	Overstroom veilig afval scheiding	Faciliteiten voor elektrische auto's	Fachieve akkers op maat	Werkloosheids maatregelen	Start ondernemers & duurzame bedrijfsvoering	Beveiligen door voedsel overname	Faciliteiten voor groen & fiets en voorzieningen	Parkeerplaatsen aanpak groen
Actiepunten	- Stimuleren aanpak Samenwerken lokale voorzieningen Stimuleren energie vergroten Stimuleren energie aanpak	Stimuleren aanpak waterleiding Stimuleren aanpak Stimuleren energie aanpak	Stimuleren aanpak afval scheiding Stimuleren aanpak Stimuleren energie aanpak	Stimuleren aanpak afval scheiding Stimuleren aanpak Stimuleren energie aanpak	Stimuleren aanpak afval scheiding Stimuleren aanpak Stimuleren energie aanpak	Stimuleren aanpak afval scheiding Stimuleren aanpak Stimuleren energie aanpak	Stimuleren aanpak afval scheiding Stimuleren aanpak Stimuleren energie aanpak	Stimuleren aanpak afval scheiding Stimuleren aanpak Stimuleren energie aanpak	Stimuleren aanpak afval scheiding Stimuleren aanpak Stimuleren energie aanpak	Stimuleren aanpak afval scheiding Stimuleren aanpak Stimuleren energie aanpak

Hoe?

<p>Vaststellen eigen beleid</p> <p>Vertaling naar beleid</p>	<p>Actieplan</p> <p>Nadere vormgeving van voorzet invulling thema's door trekkers</p>	<p>Borging in eigen organisatie</p> <p>Trekkers vormen werkgroep per thema</p>	<p>Gedrag- beïnvloeding</p> <p>Klimaatcampagne om bewustwording te verhogen</p>	<p>Samenwerking andere partijen</p> <p>Klimaatcoöperatie & klimatschool</p>	<p>Jaarlijkse tussenmetingen</p> <p>Ontwikkeling monitor fysiek domein</p>
---	--	---	--	--	---

Uitsnede routekaart klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035

De woningen in onderhavig deelgebied krijgen geen aansluiting op het openbare aardgasnetwerk. In plaats daarvan krijgen de woningen andere voorzieningen. Naast het gasloos bouwen is met de initiatiefnemer een onderschrijving van de EPC norm (Energie Prestatie Coëfficiënt) uit het bouwbesluit met 25 % overeengekomen. De wijk heeft goede langzaamverkeersverbindingen en ov-voorzieningen

Op deze wijze levert (de uitvoering van) het plan een bijdrage aan de ambitie van de routekaart en het actieplan.

3.3.4 Nota parkeernormen

Op 10 mei 2016 is nieuw parkeerbeleid vastgesteld voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In de Nota Parkeernormen is opgenomen op welke wijze de parkeernormen worden toegepast voor het bepalen van de parkeereis in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317). De nota parkeernormen bestaat uit twee delen die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden:

1. De kwantitatieve parkeernormen: de eenheden die worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. De kwantitatieve basis bestaat uit een tabel met 'parkeernormen'.
2. Het vaststellen van de parkeereis: parkeernormen worden gebruikt om de parkeereis voor een bouwplan vast te stellen. De factoren die daarbij een rol spelen zijn: mogelijkheden tot dubbelgebruik, de maatgevende vraag (piek gedurende verschillende momenten van de week), benutten van restcapaciteit en vrijstellingen.

Omdat de parkeervraag tevens afhangt van de gebiedstypologie (dichtheid, aanwezigheid openbaar vervoer) is de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, mede op basis van het aantal adressen per km² ingedeeld in de volgende categorieën:

1. Matig stedelijk: bebouwde kom Bodegraven met onderscheid naar centrum (kernwinkelgebied Bodegraven) en rest bebouwde kom.
2. Weinig stedelijk: dit gebied bestaat uit de kernen Reeuwijk-Brug, Reeuwijk-Dorp, Waarder, Driebruggen, Nieuwerbrug in de categorie 'rest bebouwde kom' en het buitengebied met daarin tevens de overige kleine kernen De Meije, Sluipwijk, Tempel, Hogebrug.

De parkeernormen worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317. Weideveld is gelegen in de categorie *Matig stedelijk, rest bebouwde kom*.

In paragraaf 2.4 is de voorliggende ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

4 STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT WOONGEBIED WEIDEVELD

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de hoofdstructuur van het gebied Weideveld, de groen- en waterstructuur en de verkeersstructuur behandeld. Deze structuren komen voort uit het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005 (DHV en Bureau Alle Hosper, raadsbesluit 22 september 2005) dat als basis heeft gediend voor het (moeder)bestemmingsplan "Weideveld". Inmiddels hebben zich door voortschrijdend inzicht en de vertraging in de bouwproductie wijzigingen in de opzet (en begrenzing) van het plangebied voorgedaan. Het concept blijft echter op hoofdlijnen hetzelfde. Gelet hierop kunnen bepaalde onderdelen anders worden uitgewerkt dan op de afbeeldingen in dit hoofdstuk is weergegeven.

4.1 Hoofdstructuur woongebied Weideveld

Het weidelandschap is de basis van de ruimtelijke opbouw van het woongebied Weideveld. Van noord naar zuid volgen robuuste lanen en brede singels de richting van de slagenverkaveling. Dwars hierop verbinden groen-blauwe zones de nieuwe wijk met de bestaande kern en met het landschap van de aangrenzende polder.

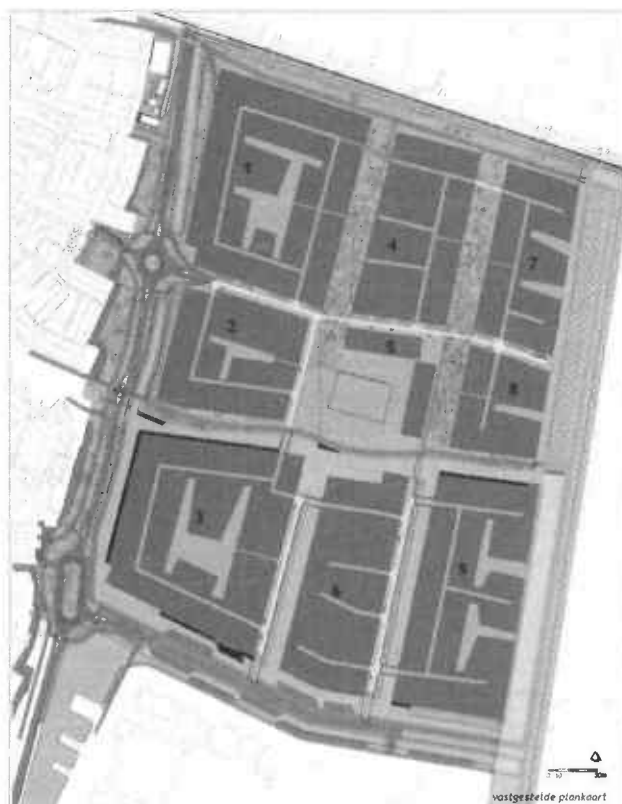
Binnen deze landschappelijke structuur liggen de woonvelden, elk met een eigen sfeer. Verscheiden in omvang, ligging, opbouw en samenstelling, maar wel in samenhang met elkaar. Die samenhang ontstaat door het groen en het water en door bouwvormen en materialen die aansluiten op het karakter van Bodegraven.

In de woonvelden staan de huizen, elk met een eigen karakter. Door verdraaiing van kappen, verspringing van rooilijnen, afwisseling van woningtypes en variatie in hoogte en breedte ontstaat een gevarieerd beeld waarin huizen ook echt individueel herkenbaar zijn. Sommige huizen staan aan hofjes, andere aan groenzones, of direct aan het water of aan de grote dorpsweide.

Groen en water bieden ruimte om te spelen, te wandelen, te vissen. Voor de kleintjes direct bij het huis, voor de groteren verder weg in de groenzones.

Geluid van wegen, spoorweg en bedrijven wordt afgeschermd door bebouwing. Weideveld is ingericht voor de voetganger en de fietser. Een rustige, autoluwe wijk. Fiets- en wandelpaden verbinden Weideveld met de andere delen van Bodegraven. Binnen de wijk bieden de doorlopende groenzones, de dorpsweide en de hoven een autovrije ruimte.

Voor de auto zijn er 2 toegangen: Eén voor het noordelijk deel en één voor het zuidelijk deel. Voor parkeren is voldoende ruimte in de openbare ruimte of op eigen terrein, zo dicht mogelijk bij de woning.



Oorspronkelijk stedenbouwkundig concept in woonvelden conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005

Op bovenstaande afbeelding is de hoofdstructuur van het oorspronkelijke woongebied Weideveld weergegeven. Hierbij kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- a. De externe ontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Broekveldselaan. Voor het noordelijk deel zal vanaf een rotonde in deze weg de externe ontsluitingsweg (30 km/uur) worden aangelegd. In het zuidelijk deel wordt gebruik gemaakt van een ontsluitingsweg (50 km/uur) binnen het plangebied. Deze weg en de inrichting van groen en blauw er omheen dient als een buffer tussen het bestaande bedrijventerrein en de nieuwe wijk.
- b. De centrale groenzone is een voortzetting van het groen/ blauwe lint bij de Zeelt in Broekvelden. Deze zone kan in oostelijke richting worden voortgezet als zich daar nieuwe ontwikkelingen voordoen. Op deze wijze ontstaat een doorlopend groengebied vanuit het centrum van Bodegraven naar het buitengebied;
- c. De centrale ligging van het groen maakt dat zoveel mogelijk bewoners van Weideveld in de directe nabijheid wonen en van het groen gebruik kunnen maken. Dit gebruik wordt bevorderd door de hoofdroute voor fietsers en voetgangers die door deze groenzone heen loopt. Ook de sociale veiligheid wordt daarmee gediend;
- d. Door het groen zoveel mogelijk te concentreren ontstaan meer mogelijkheden voor variatie en afwisseling in de inrichting, inpassing van verschillende speelvoorzieningen en ecologische kwaliteiten. Water zal deze kwaliteiten en het

ruimtelijke beeld versterken. De groenzone kan variëren in breedte. Dat versterkt de afwisseling en biedt de mogelijkheid meer woningen rechtstreeks aan het groen te situeren.

Het water sluit aan op de bestaande waterstructuur in Broekvelden en bedrijventerrein Grote Wetering.

4.2 Groen- en waterstructuur

De zone van water en groen die zich vanuit Broekvelden midden door Weideveld voortzet, deelt de wijk in een noordelijk en een zuidelijk deel. Elk deel krijgt een eigen karakter. Groen bepaalt de sfeer van het noordelijke deel van Weideveld: grasvelden, lanen en boomgroepen en twee noord-zuid gerichte 'groene lopers'. Dit zijn brede autovrije zones, ingeplant met bomen.

Water overheerst in het zuidelijke deel. Het water vormt een schakel tussen het waterstelsel van Broekvelden en dat van het bedrijventerrein en verder naar de Grote Wetering. Singels en waterpartijen verdelen dit deel van de wijk.



Oorspronkelijk landschapsstructuur rondom woonvelden conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005

Drie groenblauwe zones verbinden Weideveld met de bestaande kern en het landschap: aan de noordkant de zone langs het spoor, middendoor de centrale zone van groen en water en aan de zuidkant de zone rond een nieuwe ontsluitingsweg.

De spoorzone wordt in aansluiting op Broekvelden een open graslandschap. Hierin is ruimte voor de wat sportievere vormen van spelen. Een doorgaand fietspad en voetpad verbindt de wijk met Broekvelden. Aaneengesloten bebouwing, onderbroken door de groene lopers, begrenst deze zone aan de zuidkant.

De centrale groen- en waterzone is een voortzetting van het groen en het water van de Zeelt. Brede taluds vormen de overgang van groen naar water. Aan het water ruimte om in de zon te zitten, eendjes te voeren of een hengel uit te werpen. Een fietspad en een voetpad vormen de centrale verbinding van Weideveld met Broekvelden.

De groenblauwe zone aan de zuidkant vormt de scheiding tussen Weideveld en het bedrijventerrein Groote Wetering. Door deze zone loopt de Weideveldselaan. Deze zone kent een afwisseling van diep en ondiep water, rietzones, elzen- en wilgen hakhout en wilgen. Vanaf de weg biedt dat afwisselend doorkijkjes naar de wijk of het bedrijventerrein. Zo ontstaat een gevarieerd gebied, dat een buffer vormt met het bedrijventerrein Groote Wetering en tegelijkertijd een mooie entree is voor de wijk.

4.3 Verkeersstructuur

Weideveld is een rustige en veilige wijk ingericht voor de fietser en de voetganger. De wijk en de woningen zijn wel met de auto bereikbaar. Parkeren is mogelijk in de openbare ruimte of op eigen terrein, zo dicht mogelijk bij de woning.

Langzaam verkeer

Weideveld is ontworpen voor fietsers en de voetgangers door zo min mogelijk conflictsituaties tussen langzaam- en autoverkeer. Vier routes zorgen voor een optimale verbinding tussen Weideveld en de andere delen van Bodegraven. Ook aansluiting op toekomstige uitbreidingen van Bodegraven is mogelijk.

Midden in de wijk ligt de vrij liggende hoofdverbinding voor fietsers en voetgangers, die zorgt voor een directe verbinding met Broekvelden ter hoogte van de Zeelt. De gelijkvloerse oversteek over de Broekveldselaan is ruim opgezet. Vanuit de hoofdroute steken verbindingen naar de woonvelden het gebied in.

Een tweede vrij liggende doorgaande fietsroute ligt aan de noordkant van de wijk en is de voortzetting van de bestaande fietsroute langs het spoor in Broekvelden. Vanuit deze doorgaande fietsverbinding kan een directe verbinding opgenomen worden naar woonveld 1, ter bevordering van de bereikbaarheid van het woonveld per fiets.

De derde doorgaande fietsroute is gekoppeld aan de Weideveldselaan. Via de rotonde ter hoogte van de Groene Ree is deze route verbonden met het langzaamverkeer netwerk van Bodegraven. Er is ook een verbinding met de fietsroute door het bedrijventerrein Groote Wetering.

De vierde verbinding loopt via de rotonde die ter hoogte van de Kolblei is aangelegd.

Vanuit de routes voor het langzaam verkeer is er aansluiting op de interne straten in de woonvelden, waar het fietsverkeer en het overige verkeer samenkomen. De kruising bij het spoor is ongelijkvloers uitgevoerd. Deze route verbindt het langzaamverkeer uit de wijk met het Limospark en met de Boerderijweg.

Voetpaden zijn grotendeels gekoppeld aan de hoofdfietspaden. Er is een fijnmazig netwerk van wandelroutes in het gebied gelegd. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat lopen en wandelen makkelijk kan. Alle delen van Weideveld en Broekvelden zijn goed te voet te bereiken. De straten en wegen zijn voorzien van trottoirs.

Snelverkeer

Het noordelijke en zuidelijk deel van Weideveld worden voor het autoverkeer afzonderlijk ontsloten. Doorgaand verkeer binnen de wijk wordt zo veel mogelijk vermeden. Vanwege veiligheidsaspecten wordt er echter één doorgaande noord-zuid verbinding in de wijk aangelegd, die beide delen met elkaar verbindt. Zo ontstaat een rustige en veilige woonomgeving.

De Klaproos wordt ingericht als 30 km/uur weg vanwege de ligging binnen de wijk, het medegebruik door langzaam verkeer en de kruising met de autovrije groenzones. Deze weg sluit aan op de Broekveldselaan met een rotonde ter hoogte van de Kolblei. Om voldoende afstand te houden tot de bestaande woningen aan de Kolblei is deze rotonde zuidelijker aangelegd dan de vroegere aansluiting van de Kolblei op de Broekveldselaan. De Kolblei is daartoe verlegd en de omgeving is opnieuw ingericht.

De Weideveldselaan is aangelegd als 50 km/uur-weg. Deze weg sluit op de Broekveldselaan aan met een rotonde ter hoogte van de Groene Ree. Omdat de Groene Ree en de Weideveldselaan niet in elkaars verlengde liggen heeft de rotonde een ovale vorm. Deze vorm benadrukt bovendien de doorgaande route van de Broekveldselaan. Om voldoende afstand tot de bestaande woningen te houden is de Broekveldselaan wat naar het oosten verlegd.

Beide ontsluitingswegen kunnen in de toekomst doorgetrokken worden naar een mogelijke volgende wijk en zijn daarop ingericht. De straten van de woonvelden sluiten op deze twee ontsluitingswegen aan. Het gehele binnengebied van de wijk wordt ingericht als 30 km/uur gebied conform de normen van een duurzaam veilige inrichting. In de uitwerking wordt deze inrichting nader vormgegeven, waarbij asverschuivingen, versmallingen en visuele middelen ingezet kunnen worden om de veiligheid en overzichtelijkheid te optimaliseren.

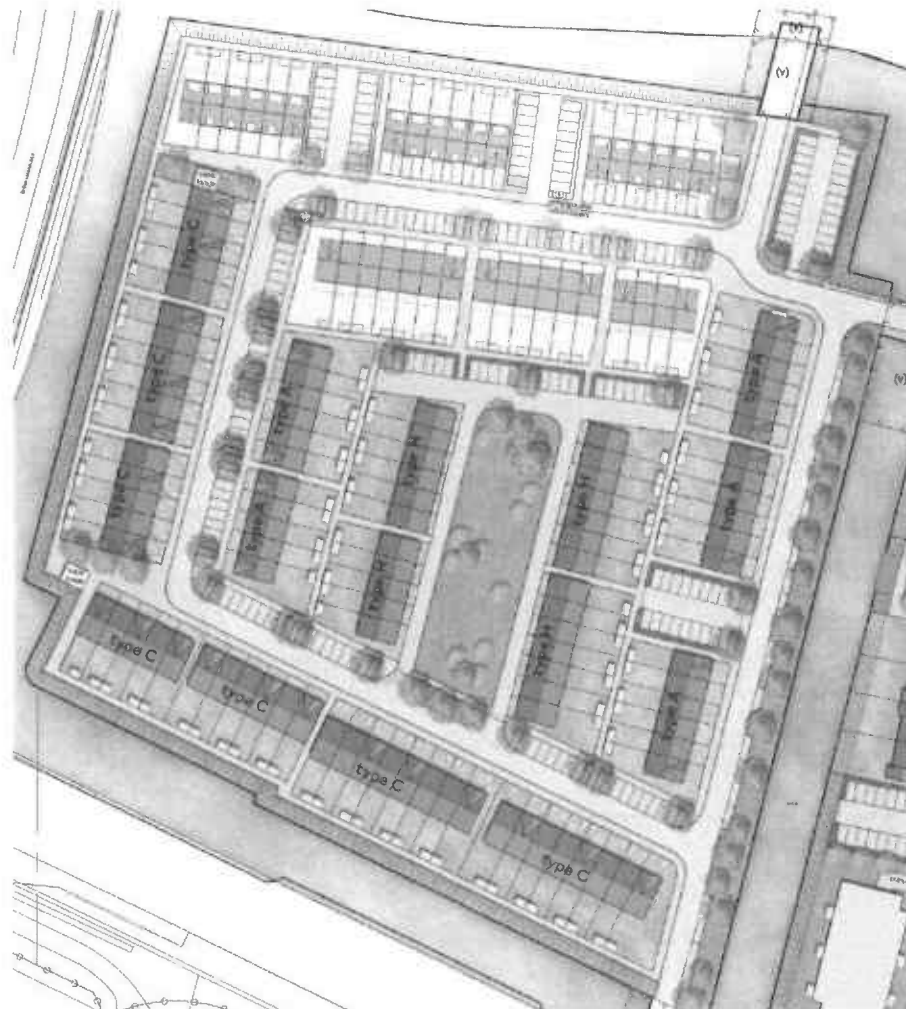
Er is één autoverbinding tussen het noordelijk en het zuidelijke deel van de wijk. Bij een eventuele blokkade van een hoofdonsluiting is er zo altijd een tweede mogelijkheid om de wijk te bereiken of te verlaten.

4.4 Deelgebied 3B in relatie tot stedenbouwkundig concept

Door de opzet van het bestemmingsplan "Weideveld" is de stedenbouwkundige opzet van het gebied reeds gewaarborgd.

De structurerende elementen, zoals de slagenverkaveling en het slotenpatroon liggen reeds vast. Tevens liggen de gebieden vast waarbinnen de woonbebouwing mag plaatsvinden, door middel van rechtstreekse bouwmogelijkheden of door uit te werken

woonbestemmingen. Het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 3B past derhalve binnen het stedenbouwkundig concept van het woongebied Weideveld.



Ontwerp Stedenbouwkundige invulling van het gebied (Van Egmond Architecten)

5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Onderzoek

Sinds 2001 zijn er voor de ontwikkeling van het gebied Weideveld te Bodegraven een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd.

Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan *Weideveld* bleek, uit de resultaten van onderzoeken (*Actualiserend historisch onderzoek, Tauw, d.d. 24 februari 2012; en Verkennend bodemonderzoek, Tauw, d.d. 28 maart 2012*), de bodem voldoende geschikt voor woningbouw.

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is een recent bodem onderzoek 'Actualiserend vooronderzoek, Weideveld te Bodegraven' uitgevoerd door Tauw (projectnummer 1266512, 19 november 2018).

Het verslag van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage** bij deze onderbouwing.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Uit het vooronderzoek kan geconcludeerd worden dat er uit de nieuwe beschikbare informatie sinds het actualiserend onderzoek uit 2012 geen nieuwe aanwijzingen zijn om bodemverontreinigingen ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Tijdens de locatie-inspectie is grondverzet en zijn zand/grondbergen waargenomen. Ook zijn er recentelijke dammen gerealiseerd en is er een voorbelasting aangebracht. Onbekend is de herkomst en/of de kwaliteit van de grond/bouwstof. Aanbevolen wordt te achterhalen wat de kwaliteit van de zand/grondbergen en de dammen is. Indien de kwaliteit

niet bekend is wordt geadviseerd de kwaliteit conform het Besluit Bodemkwaliteit te bepalen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het planvoornemen, mits de aanbevelingen uit het onderzoek worden opgevolgd.

5.2 Ecologie

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen geldt een drietal landelijke wetten en beleidsplannen: de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuurbeleidsplan 1990. Daarnaast geldt provinciaal beleid, te weten: de Structuurvisie Zuid-Holland 2020; het natuurbeheerplan 2011 en het Provinciaal Compensatiebeginsel 1997.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of:

- a. Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora- en faunawet, maar ook Provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot biotopen van Rode Lijst soorten, Bloemdijken en weidevogelgebieden);
- b. Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing Natuurbeschermingswet);
- c. Er wezenlijke waarden en kenmerken in de gebieden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangetast worden.

Indien deze typen effecten niet optreden wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient nog wel rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht (artikel 2) van de Flora- en Faunawet. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Onderzoek

Met betrekking tot de ecologische waarden in het plangebied kan worden vermeld dat reeds tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Weideveld' onderzoek heeft plaatsgevonden naar de effecten van de planontwikkeling op de plaatselijke flora en fauna. Uit dat onderzoek werd geconcludeerd dat de ontwikkeling van de bouwlocatie uit oogpunt van ecologie op geen specifieke bezwaren stuitte en dat de realisatie van het bouwproject zoals gepland kon worden uitgevoerd.

Met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen is er recentelijk een ecologische onderzoek uitgevoerd door Habitus (*Rapportage ecologische risico's Weideveld woonveld 3 en 6 te Bodegraven*, RAAD2018-1-RAP1, 20 juni 2018). De volledige rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage** bij deze onderbouwing.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Uit eerdere onderzoeken blijkt dat er kans is op vestiging van broedvogels zonder jaarrond beschermd nest en de rugstreepd. Buiten dat is het mogelijk, maar zeer onwaarschijnlijk, dat er incidenteel migrerende ringslangen worden aangetroffen. Overige ecologische risico's kunnen worden uitgesloten.

Voor deze soorten zal een ecologisch werkprotocol worden opgesteld.

Indien aan het werkprotocol wordt voldaan dan kunnen ecologische risico's worden uitgesloten.

Hiermee wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen, mits wordt voldaan aan voornoemde aanbevelingen.

5.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Onderzoek

Met het planvoornemen worden nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van woningen gerealiseerd. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geluidsgevoelige functies waarvoor, indien deze gelegen zijn binnen de geluidszone van een gezoneerde weg, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden om te bepalen of het voornemen akoestisch inpasbaar is.

Om de geluidsbelasting op het betreffende plangebied te bepalen is door de Omgevingsdienst Midden-Holland een akoestisch onderzoek uitgevoerd (*Akoestisch onderzoek Uitwerkingsplan Weideveld 3 en 6*, rapportnr. 2018122329, d.d. 7 juni 2018). Het volledig verslag van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage** bij deze onderbouwing.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Woonveld 3

Binnen woonveld 3 wordt ten gevolge van het verkeer op de Boekveldselaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een 25-tal woningen overschreden. Op de overige woningen is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. De maximale grenswaarde wordt nergens overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig zijn. Er dienen hogere waarden verleend te worden. De gecumuleerde geluidsbelasting staat het verlenen van hogere waarden niet in de weg.

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Weideveld 2016" zijn voor woonveld 3 destijds geen hogere waarden verleend. Een overzicht van de nu te verlenen hogere waarden staat in onderstaande tabel.

Uitgaande van het gemeentelijk geluidsbeleid zijn voor 1 woning aanvullende voorwaarden gesteld. Wanneer een tuinmuur/scherm van 2 meter hoog en 10 meter lang (diepte van de tuin) wordt gerealiseerd is sprake van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit is in de regels van het plan vastgelegd.

Aantal	Hogere waarde	Geluidsbron
1	55 dB	Broekveldselaan
21	53 dB	Broekveldselaan
3	49 dB	Broekveldselaan

Woningaantallen en bijbehorende hogere waarden Woonveld 3

5.4 Externe Veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen, kantoren en scholen) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

- Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.
- Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Onderzoek

Ter voorbereiding van het (moeder)bestemmingsplan Weideveld is onderzocht of er risicobronnen binnen of nabij het plangebied zijn gelegen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn inrichtingen, waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor-, vaar-) wegen en buisleidingen.

Voor Weideveld zijn de Rijksweg A12 en de gasleiding W 501-10 en A515 als mogelijke risicobron aangemerkt.

Risicobron snelweg A12

Op ongeveer 600 m ten zuiden van het woongebied Weideveld is de snelweg A12 gelegen. Inmiddels heeft besluitvorming plaatsgevonden dat de spitsstroken permanent open zullen blijven. 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. Het permanent openstellen van de spitsstrook leidt niet tot een andere conclusie. Op deze afstand wordt er vanuit gegaan dat "binnen blijven en ramen en deuren sluiten" voldoende bescherming biedt.

Het plaatsgebonden risico in verband het transport van gevaarlijke stoffen over de A12 en de aardgastransportleiding vormt geen belemmering voor het plangebied.

Voor de A12 is het relevant dat rekening wordt gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Het is van belang dat mechanische ventilatie dusdanig wordt uitgevoerd dat deze met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld, zodat toxische gassen niet naar binnen gezogen kunnen worden. Ook dit is in de planregels gewaarborgd.

Transport door buisleidingen

Ten noorden (parallel aan de zuidzijde van het spoor) en oosten van het woongebied Weideveld zijn hogedruk aardgasleidingen gelegen. De gegevens van deze hogedruk aardgasleidingen met de bijbehorende (risico)afstanden zijn in navolgende tabel opgenomen.

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringen- Strook	PR 10 ⁻⁶	Invloedsgebied GR
W 501-10	6	40	4	0	70
A 515	36	66	5	0	430



Contour buisleidingen met plangebied

De leiding ten oosten van het woongebied Weideveld (A 515) is op meer dan 430 m afstand gelegen. Het woongebied Weideveld ligt hiermee buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Het invloedsgebied van de gasleiding W 501-10 overlapt wel met het woongebied Weideveld, maar niet met desbetreffend plangebied.

Conclusie

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, spoor- en vaarwegen gelegen, die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009), waarin richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aangegeven zijn. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bedrijven nabij het woongebied Weideveld zijn gevestigd. Voor deze bedrijven zijn voor zover mogelijk de milieuzones bepaald op basis van *Bedrijven en Milieuzonering* en gegevens uit milieuvergunningen en AMvB's. Vervolgens is geïnventariseerd waar mogelijk hindersituaties kunnen optreden.

Er zijn geen bestaande bedrijven in de omgeving van het woongebied Weideveld die zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

De bestemming van het noordelijk deel van bedrijventerrein Groote Wetering is maximaal categorie 3.1. De bijbehorende richtafstand van 50 m reikt niet tot het voorliggende plangebied. Hiermee heeft een inwaartse zonering op het bedrijventerrein plaatsgevonden, waardoor ook de hogere categorie-afstanden die op het bedrijventerrein zijn toegestaan, niet tot het voorliggende plangebied reiken.

Conclusie

Er zijn geen bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied die zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mens te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

De ontwikkeling van 134 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

Onderzoek

In het verleden, te tijde van het moederplan, zijn reeds onderzoeken verricht ter bepaling van de luchtkwaliteit.

Ten tijde van het onderzoek werden de volgende jaren als zichtjaren genomen:

2012 (situatie tijdens onderzoek), 2015 (het jaar wanneer er aan de grenswaarde voor NO₂ voldaan moest worden) en 2022 (toekomstjaar).

In het jaar 2012 waren de boven vermelde projecten nog niet gerealiseerd en werden daarom niet meegenomen in de berekening. Voor de jaren 2015 en 2020 werd gerekend inclusief de ontwikkelingen.

In navolgende figuur zijn de rekenresultaten voor de jaargemiddelde immissieconcentratie NO₂ en PM₁₀ alsmede het berekende aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursconcentratie PM₁₀ weergegeven.

Concentraties en aantal overschrijdingen NO ₂ en PM ₁₀ langs de Broekveldse laan			2012		2015		2022	
			Broekveldse laan	Achtergrondniveau	Broekveldse laan	Achtergrondniveau	Broekveldse laan	Achtergrondniveau
NO ₂	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	25,6	24,7	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	23,4	22,5	18,4	17,9
PM ₁₀	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	24,8	24,7	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	23,9	23,8	22,5	22,4
	aantal overschrijdingen 24-uursgemiddelde	Excl. plan	15	15	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	13	13	11	11

Concentraties en aantal overschrijdingen NO ₂ en PM ₁₀ langs de Goudseweg			2012		2015		2022	
			Goudseweg	Achtergrondniveau	Goudseweg	Achtergrondniveau	Goudseweg	Achtergrondniveau
NO ₂	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	28,3	25,8	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	26,1	23,5	19,8	18,3
PM ₁₀	Jaargemiddelde immissieconcentratie	Excl. plan	25,3	25,0	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	24,4	24,0	22,9	22,6
	aantal overschrijdingen 24-uursgemiddelde	Excl. plan	17	17	-	-	-	-
		Incl. plan	-	-	14	13	12	12

Concentraties en aantal overschrijdingen NO₂ en PM₁₀

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het woongebied Weideveld een goede luchtkwaliteit heeft. Uit bovenstaande figuur blijkt dat de berekende jaargemiddelde immissieconcentraties NO₂ en PM₁₀ ruim voldoen aan de grenswaarden.

De grenswaarde 24-uursgemiddelde voor PM₁₀ wordt maximaal 18 keer per jaar overschreden, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 35-maal overschrijdingen

De gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit zijn onderzocht in het bestemmingsplan "Weideveld". Uit dat onderzoek blijkt dat het gehele plan toelaatbaar wordt geacht.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het

beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016 - 2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Kadernota Erfgoedbeleid

De Kadernota Erfgoedbeleid is op 4 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk. De kadernota is een nota op hoofdlijnen die betrekking heeft op het cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente in de brede zin van het woord. In de nota wordt aandacht besteed aan monumentenzorg, cultuurhistorie, landschapsbehoud en archeologie. De in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk aanwezige cultuurhistorische waarden zijn van groot belang. Het beleid is er niet slechts op gericht om deze waarden te behouden en te versterken, maar ook om ze meer gebiedsgericht te beschouwen en in positieve zin te benutten, door ze herkenbaar en erfahrbaar te maken. De gemeente Bodegraven heeft een unieke combinatie van de volgende cultuurhistorische waarden:

- de Limes (noordgrens van het Romeinse Rijk);
- de Oude Hollandse Waterlinie;
- het veenweidelandschap (uit de periode 1750-1950).

Ingevolge de Kadernota moeten cultuurhistorische belangen worden verankerd in de ruimtelijke ordening. Voor de bescherming van de archeologische waarden van de gronden dienen regels te worden opgenomen in (actualiserende) bestemmingsplannen. Uitgangspunt hiervoor is de archeologische beleidsadvieskaart.

Archeologie

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart - die onderdeel is van de Kadernota Erfgoed - ligt het plangebied in een gebied met de aanduiding 'Verwachten Archeologische Waarden 3' (VAW3). Dat betekent dat Bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld moeten worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 25.000 m² voorafgaan aan ruimtelijke planvorming een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Een quickscan van de ODMH heeft uitgewezen dat er geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van waardevolle resten. Geen enkel onderzoek rondom het plangebied heeft aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische

vindplaatsen. Hiermee is de lage archeologische verwachting binnen het woonveld bevestigd.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Gezien de lage verwachting, de reeds onderzochte gebieden rondom het plangebied en de ruime vrijstellingsgrens een archeologisch vervolgonderzoek niet nodig geacht. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is eveneens niet nodig.

Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland zijn in er geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren in het plangebied aanwezig.

De Zuidzijdepolder - waarbinnen het plangebied is gelegen - is ontstaan met de aanleg van de Enkele en Dubbele Wiericke vanaf circa 1363. De Zuidzijdepolder is tussen de Enkele Wiericke en het dorp Bodegraven, ten zuiden van de Oude Rijn. De Enkele en Dubbele Wiericke verbonden de Oude Rijn met de Hollandse IJssel en waren beide voorzien van sluizen. In de Zuidzijdepolder is sprake van een omvangrijke kleiafzetting. Deze klei werd in het verleden gebruikt voor de steen- en pannbakkerij of het opwerpen of verhogen van kades en dijken, alsmede de aanleg van de spoorlijn.

Voordat de ontwikkeling van Weideveld werd gestart, was sprake van een (open) weidegebied. Kenmerkend voor het plangebied was de noord-zuid gerichte strokenverkaveling. Het stedenbouwkundig plan voor Weideveld ontleent zijn identiteit dan ook aan cultuurhistorische kenmerken van de omgeving, van met name het veenweidegebied. De ruimtelijke kenmerken van het veenweidegebied, waaronder het waterrijke karakter en de strokenverkaveling, komen terug in het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen redenen van cultuurhistorische en/of archeologische aard die een beletsel vormen ten aanzien van de beoogde en toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.8 Waterhuishouding

Wettelijk kader

Het inrichten en beheren van water is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, de waterschappen en andere betrokken partijen. Gemeenten hebben een belangrijke taak in het beheer van de waterketen: het verzamelen en afvoeren van hemelwater en vuilwater. Een belangrijke taak van de waterschappen is het beheer van het oppervlaktewatersysteem, zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het water. Het (vuile) water van de waterketen komt uiteindelijk in het watersysteem terecht. Hierdoor bestaat er een relatie tussen de waterketen en het watersysteem. Door samenwerking tussen de keten – en systeembeheerders is naar verwachting meer te bereiken dan de som der delen.

Op alle voor de waterhuishouding relevante ruimtelijke plannen is het toepassen van de watertoets en het opstellen van een waterparagraaf verplicht (besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening). Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met het wateradvies van het betrokken waterschap, in dit geval hoogheemraadschap van Rijnland.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Het meest relevant is het beleidskader van het Hoogheemraadschap.

Waterbeheerplan 2016 -2021

Voor de periode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van toepassing. Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren.

In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De hoofddoelen zijn waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water, en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot

meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur Rijnland 2015

Per 10 juni 2016 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn.

Bij het opstellen van deze Keur heeft Rijnland een andere aanpak gebruikt. Er gelden minder regels voor burgers, bedrijven en Rijnland. Het aantal vergunningen en meldingen is ongeveer gehalveerd. Zo geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan, maar stellen we regels waar dat moet.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- 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 Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een vergunning worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2015 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Gemeentelijk Waterplan Bodegraven

Het gemeentelijk waterplan geeft een gezamenlijke visie op het waterbeheer in de gemeente Bodegraven op de (middel)lange termijn (tot 2030), inclusief de plaats van het stedelijk water binnen de inrichting van het stedelijke gebied (strategische functie).

In het waterplan zijn per thema doelstellingen voor de lange termijn tot 2030 geformuleerd.

De thema's betreffen:

- Waterkwantiteit en veiligheid;
- Water en ruimtelijke ordening;
- Waterkwaliteit en ecologie;
- Waterketen (riolering) en afkoppelen;
- Grondwater;
- Recreatie;
- Handhaving, beheer en onderhoud;
- Bewustwording.

De voorgenomen maatregelen per thema zijn vervolgens uitgewerkt in een maatregelenprogramma. De grootste investering om het watersysteem te verbeteren ligt in de riolering. Een andere belangrijke maatregel is dat jaarlijks geïnvesteerd wordt in de aanleg van natuurvriendelijke oevers om de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Verder zijn maatregelen aangegeven om lokale knelpunten op te lossen op het gebied van zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit als grondwater.

Waterkwantiteit en veiligheid

Het hoofddoel ten aanzien van waterkwantiteit en veiligheid is het voorkomen van wateroverlast. Dit houdt in dat de aanwezige boezemkaden voldoen aan de veiligheidsnormen voor waterkeringen en dat deze goed worden onderhouden. Om wateroverlast bij langdurige regenval zo goed mogelijk te voorkomen, is er voldoende ruimte om het regenwater tijdelijk te bergen. Dit is al in 2015 op orde zoals afgesproken in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Om het hoofddoel te bereiken is een aantal algemene subdoelen geformuleerd. Voor het plangebied zijn de volgende subdoelen relevant:

- extra waterberging is gerealiseerd, bij voorkeur binnen de bebouwde kom en in hetzelfde peilgebied, anders langs de randen van de bebouwde kom maar wel in hetzelfde (robuuste) peilgebied;
- een goede doorstroming is gecreëerd, bij voorkeur met aaneengesloten open waterverbindingen, in tweede instantie met ruim gedimensioneerde duikerverbindingen;
- een onbelemmerde afvoer van water vindt plaats naar bergingslocaties binnen en buiten de bebouwde kom.

Verder is de doelstelling dat in nieuwbouw- en herstructureringsgebieden voldoende open water volgens de NBW normen is gerealiseerd.

Onderzoek

In het kader van de Watertoets is gedurende de planontwikkeling verschillende malen overleg gevoerd met de betrokken waterbeheerders.

Het overleg heeft geresulteerd in een Integraal Waterplan voor de ontwikkeling van de wijk, waarin gemaakte afspraken zijn opgenomen. Het Integraal Waterplan is mede als basis gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Weideveld. Het Integraal Waterplan is aan de waterbeheerders voorgelegd ter goedkeuring.

Door de – destijds beide – waterbeheerders is per brief met het Integraal Waterplan ingestemd. In samenspraak met het waterschap zijn op later moment hierop veranderde uitgangspunten gehanteerd.

Peil

Het waterstelsel van Weideveld maakt deel uit van de polder Broekvelden. De uitgangspunten voor het bouwrijp maken zijn:

- Straatpeil (trottoir en bk wegprofiel): 1,10 -/- NAP
- Waterpeil singel: 2,12 -/- NAP
- Peil woningen: 0,90 -/- NAP

Kwantiteit

Uitgangspunt is dat het hemelwater dat in Weideveld valt, in het woongebied Weideveld zelf wordt opgevangen. Op basis van de eisen van (destijds) het Waterschap is een eerste berekening gemaakt van de benodigde bergingscapaciteit. De omvang hiervan wordt bepaald door een aantal factoren: het percentage verharding (wegen, bebouwing), de maximaal toegestane peilstijging, de maximaal toegestane afvoer naar het nieuwe poldergemaal aan de Enkele Wiericke, het rioelstelsel, drainage en de neerslag gegevens.

Voor de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Uitgangspunt: maximale peilstijging in stedelijk gebied van 0,5 m bij een regenduurlijn van Buishand/Velds behorende bij kans van eens per 100+ jaar (regenbui 84 mm/ 24 uur);
- Gescheiden stelsel;
- Percentage verhard oppervlak van 50 % (14,1 ha);
- Normafvoer van het nieuwe poldergemaal van 10 m³/ min/ 100 ha (2,83 m³/ minuut).

Ten opzichte van het oorspronkelijk voorgestane verbeterd gescheiden stelsel, wordt het regenwater niet meer centraal verzameld en deels afgevoerd via het Weidevelds-gemaal, maar vindt een decentrale afwatering op open water in de omgeving plaats. Hiermee wordt het onnodig overpompen van relatief schoon hemelwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie voorkomen.

Op grond van de hierboven beschreven uitgangspunten is een benodigd wateroppervlak berekend van circa 2,83 ha ofwel 10 % van het plangebied. De oorspronkelijke watergang aan de noordzijde van het bedrijventerrein Grootte Wetering telt niet mee in het te realiseren oppervlaktewater in Weideveld. De afwijking van het uitgangspunt van het Hoogheemraadschap om 15 % te compenseren is in het overleg met de waterbeheerders afgestemd en via de instemming met het Integraal Waterplan geaccordeerd.

Een deel van het waterstelsel in het bestaande stedelijke gebied watert via het plangebied af. De inrichting van het waterstelsel in Weideveld dient een effectieve afwatering vanuit het bestaande gebied te bevorderen. Op grond van de huidige normen is in het bestaande bebouwde gebied extra bergingscapaciteit nodig. De waterbeheerders wensen dat er extra bergingscapaciteit wordt aangelegd om een gedeelte van het aanbod uit het stedelijk watersysteem te kunnen opvangen, maar dat hoeft niet in Weideveld te zijn. Uitgangspunt is dan ook dat in Weideveld niet wordt voorzien in de bergingscapaciteit die nodig is vanuit andere gebieden.

Kwaliteit en inrichting

Voor de kwaliteit van het oppervlaktewater is een goede doorstroming van belang. Waterlopen dienen daarom zo veel mogelijk in open verbinding met elkaar te staan. Waar mogelijk en zinvol worden ecologische oevers aangelegd. Met name grotere groengebieden bieden daarvoor mogelijkheden. De beste kansen voor natuurvriendelijke oevers doen zich voor bij een concentratie van natuurvriendelijke oevers en nabij groenzones. Eisen ten aanzien van diepte, doorstroomprofiel, beschoeiing, veiligheid en taluds zijn opgenomen in het document Kwaliteits- en inrichtingseisen openbare ruimte (vastgesteld 25 september 2007).

De huidige waterkwaliteit in de polder voldoet voor de nutriënten stikstof en fosfaat alsmede voor het zware metaal nikkel niet aan de norm. Door het aanleggen van nieuw water bij de realisatie van Weideveld zal de kwaliteit van het water verbeteren. De spoorloot wordt losgekoppeld van het nieuwe watersysteem in Weideveld, om zo de waterkwaliteit te verbeteren.

Rioleringsplan

In het nieuwe stelsel wordt uitgegaan van een:

- vuilwaterafvoerstelsel (VWA);
- hemelwaterstelsel (HWA): de afvoer van het dakvlak en de schuurtjes;
- drainage-afvoersysteem (DRAIN).

Als uitgangspunt voor het (riool)ontwerp, wordt uitgegaan van een bundeling van VWA, RWA en DRAIN in één tracé.

Conclusie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft reeds in 2012 aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgenoemde ontwikkeling. De genoemde afspraken met het Hoogheemraadschap zijn ook van toepassing op onderhavig uitwerkingsplan.

5.9 Leidingen

Aan de noordzijde van het woongebied Weideveld loopt een hoofd-aardgastransportleiding en een drinkwatertransportleiding. Deze liggen echter niet nabij voorliggend plangebied.

5.10 Explosieven

In de Tweede Wereldoorlog was de spoorlijn een strategisch doelwit voor geallieerde bommenwerpers. Er is door Saricon een "Historisch onderzoek woningbouwlocatie Zuidzijderpolder", d.d. 7 juli 2003, uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in het plangebied. De onderzoekslocatie is op basis van dit onderzoek aangemerkt als zijnde 'niet verdacht'. Dit betekent dat het risico op de aanwezigheid van explosieven niet groter is dan in elk ander niet-verdacht gebied in Nederland. Nader onderzoek is niet nodig.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De gemeente (het bestuur) heeft een onderzoeksverplichting bij het opstellen van kaderstellende besluiten waarmee activiteiten mogelijk worden gemaakt die een aanzienlijk milieugevolg kunnen hebben. De verplichting vloeit o.a. voort uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

Het Besluit m.e.r. regelt wanneer voor welke activiteiten die opgenomen zijn in onderdeel C en D van de bijlage, het uitvoeren van een milieueffectrapportage verplicht is en een m.e.r.beoordelingsplicht geldt.

In die gevallen dat een gewenste *activiteit* wel genoemd wordt in onderdeel C of D van de bijlage, maar qua *omvang beperkter* is dan omschreven in de bijlage dient na te worden gegaan of sprake is van een aanzienlijk milieugevolg zoals bedoeld in de Richtlijn.

In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de in dit plan opgenomen ontwikkeling (de bouw van woningen) aangemerkt als nr. D11 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in lijst D van het Besluit m.e.r. op betreft gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D- lijst die beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de Europese-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Het project bestaat uit het toevoegen van woningen binnen een woningbouwomgeving. Functioneel wordt aangesloten bij de directe omgeving.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

In hoofdstuk 1 zijn de kenmerken van het project beschreven. Daaruit blijkt dat het aantal woningen fors onder de drempelwaarde uit lijst D van het Besluit milieueffectrapportage blijft.

Verder zijn in de voorgaande paragrafen van hoofdstuk 5 de verschillende milieuaspecten behandeld. Daaruit blijkt dat er geen nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de onderhavige ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Een m.e.r. –beoordeling voor dit project is daarom niet noodzakelijk.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partij. Hiertoe dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht (door middel van een anterieure overeenkomst) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In onderhavig geval is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de ontwikkelende partij. De koop- en realisatieovereenkomst is een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat een anterieure overeenkomst is gesloten, hoeft voor de ontwikkeling van het voorliggende plan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

7 JURIDISCH PLAN

7.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Een uitwerkingsplan is een bestemmingsplan dat door het college wordt vastgesteld, binnen door de raad vastgestelde uitwerkingsregels. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het uitwerkingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit uitwerkingsplan. Overigens neemt het college van burgemeester en wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

De regels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels" vormt de kern van de regels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien, in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
- Hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*
In deze bepaling wordt een nadere detaillering gegeven van de bestemmingsomschrijving;
- *Bouwregels*
In deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Afwijken van de Bouwregels*
In deze bepaling zijn afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*
In de bestemmingsregelingen is expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- *Afwijken van de gebruiksregels*
In deze bepaling zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen van de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied.

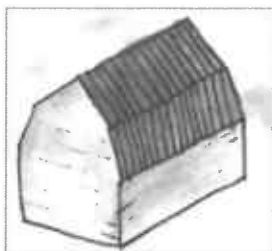
Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen, en worden om die reden in een aparte hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*
De formulering van het overgangsrecht is overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaardregels voor het overgangsrecht in bestemmingsplannen is opgenomen.
- *Slotregel*
In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

7.2 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Om het stedenbouwkundig gewenste beeld te garanderen is de bouwwijze van de woningen vastgelegd. Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen of gestapelde woningen zijn toegestaan.
- *Maximum aantal woningen*
Indien binnen een bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen mag het aantal woningen binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven aantal.
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding "maximum goothoogte (m)", "maximum bouwhoogte (m)" of ter plaatse van het appartementencomplex, uitsluitend een "maximum bouwhoogte (m)"
- *Dakhelling*
In het plan is opgenomen dat de dakhelling van woningen niet minder mag bedragen dan 30 graden en niet meer dan 65 graden. Hierop geldt de uitzondering voor woningen met een mansardekap.
Een mansardekap is een dak dat is voorzien van een extra knik in de langsrichting en bestaat hierdoor uit vier vlakken; twee licht hellende bovenvlakken bij de nok en twee steilere ondervlakken tegen de gevel (zie onderstaande afbeelding).



Omdat het onderste dakdeel steiler is dan 65 graden is hiervoor een uitzondering gemaakt op de algemene regel m.b.t. dakhellingen.

- *Situering gebouwen*
Teneinde de gewenste situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak*, een aanduiding "*bijgebouwen*" en een deel dat hierbuiten valt, de tuin. Deze zoning biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

7.3 Bestemmingen

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding.

Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de verkeersbestemmingen is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden en dat verhardingen ten behoeve van parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn de toegestane bouwwerken grotendeels vergunningsvrij toegestaan. Hierbij valt te denken aan bewegwijzering, geleiding van het verkeer zoals verlichting en daarnaast speelvoorzieningen en straatmeubilair. In de regels is een maximale hoogte opgenomen. De vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn echter niet gebonden aan een maximale hoogtemaat.

Verkeer – Verblifsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblifsgebied' is opgenomen voor het gedeelte van het plangebied met een openbare (verkeers)functie. De bestemming is globaal geformuleerd, de reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt.

Het inrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Ook binnen deze bestemming geldt dat voor een groot deel de bouwwerken, geen gebouwen zijnde vergunningsvrij kunnen worden gebouwd.

Wonen

Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang:

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de aanduiding "bijgebouwen", waar ook de vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd. Een en ander met uitzondering van uitbouwen aan de voorgevel.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De niet publiekstrekkende activiteit is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een omgevingsvergunning mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid.

POUDEROYEN

compagnons

vereniging van stadsleren





Ontwerp uitwerkingsplan "Weideveld, Deelplan 3B" ter inzage

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk maken op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening bekend, dat op donderdag 19 september 2019 het ontwerp uitwerkingsplan "Weideveld, Deelplan 3B" ter inzage wordt gelegd.

Ontwerp uitwerkingsplan Weideveld, Deelplan 3B

Het uitwerkingsplan maakt de invulling van het gebied in het zuidwesten van het plan Weideveld mogelijk. In dit uitwerkingsplan is de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "Woongebied – Uit te werken", nader uitgewerkt. Met dit uitwerkingsplan kunnen aanvragen om omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen worden verleend.

Plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de woonwijk Weideveld. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Broekveldselaan, aan de zuidzijde door de Weideveldselaan. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de bestaande woningen aan de straat Penningkruid. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door het nog onbebouwde plandeel Deelplan 6.

Ter inzage

Het ontwerp uitwerkingsplan met de hierbij behorende stukken ligt van donderdag 19 september 2019 tot en met woensdag 30 oktober 2019 voor iedereen op de volgende wijzen ter inzage:

- digitaal via de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl via het ID nummer: NL.IMRO.1901.WeideveldDP3B-UP40;
- digitaal als pdf bestand op de gemeentelijke website: www.bodegraven-reeuwijk.nl/ruimtelijkeplannen (ontwerp uitwerkingsplan Weideveld Deelplan 3B);
- op papier tijdens de openingsuren in het Klantcontactcentrum, Julianastraat 6 in Bodegraven (Bij Everts).

De bronbestanden van het ontwerp uitwerkingsplan zijn beschikbaar gesteld op: <http://ruimtelijkeplannen.bodegraven-reeuwijk.nl>.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzageligging kunnen belanghebbenden naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp uitwerkingsplan naar voren brengen. Schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk, Postbus 401, 2410 AK Bodegraven. Mondelinge zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht tijdens openingsuren in het gemeentehuis. Hiervoor moet een afspraak worden gemaakt via telefoonnummer 0172 - 522 522.

Het college van burgemeester en wethouders besluit over de vaststelling van het uitwerkingsplan. Ingediende zienswijzen worden daarbij betrokken.

Ontwerpbesluit vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder – Bodegraven, Weideveld, woonveld 3

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn van plan het volgende besluit te nemen:

- het vaststellen van hogere geluidswaarden voor woningen in het plan Weideveld, woonveld 3 (in verband met het uitwerkingsplan Weideveld, deelplan 3B).

Het ontwerpbesluit is bij de Omgevingsdienst Midden-Holland geregistreerd onder kenmerk 2018122329.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken ligt van donderdag 19 september 2019 tot en met woensdag 30 oktober 2019 op de volgende wijzen ter inzage:

- digitaal als pdf bestand op de gemeentelijke website: www.bodegraven-reeuwijk.nl/ruimtelijke-plannen (ontwerp uitwerkingsplan Weideveld, Deelplan 3B);
- op papier tijdens de openingsuren in het Klantcontactcentrum, Julianastraat 6 in Bodegraven (Bij Everts).

Zienschijzen

Gedurende de termijn van terinzageligging kunnen belanghebbenden naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienschijze over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Schriftelijke zienschijzen moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk, per adres: Omgevingsdienst Midden-Holland, Postbus 45, 2800 AA Gouda. Voor mondelinge zienschijzen kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Midden-Holland (telefoon 088 – 5450 000). Zienschijzen kunnen tevens per e-mail worden ingediend via info@odmh.nl.

Belanghebbenden die tijdig hun zienschijzen naar voren brengen over het ontwerpbesluit kunnen later beroep instellen tegen het definitieve besluit.

Procedure uitwerkingsplan Weideveld, Deelplan 3B

- Het uitwerkingsplan Weideveld, Deelplan 3B ligt tot en met 30 oktober 2019 ter inzage.
- Zienswijzen over dit uitwerkingsplan kunnen (tot en met 30 oktober 2019) worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.
- Na 30 oktober (waarschijnlijk eind november) stelt het college het uitwerkingsplan vast.
- Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt dan opnieuw ter inzage gelegd (naar verwachting medio december).
- Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen dan in beroep bij de (Afdeling bestuursrechtspraak van de) Raad van State.
- NB: Omgevingsvergunning bouwen (bouwvergunning) kan al vanaf nu worden verleend (op basis van het bestemmingsplan Weideveld 2016 en het ontwerp uitwerkingsplan Weideveld, Woonveld 3B).

Inloopavond Weideveld, Deelplan 3B

Van donderdag 19 september 2019 tot en met woensdag 30 oktober 2019 ligt het ontwerp uitwerkingsplan 'Weideveld, Deelplan 3B' voor iedereen ter inzage. Deze terinzagelegging is kenbaar gemaakt in de Kijk op Bodegraven-Reeuwijk van 18 september jongstleden.

Het uitwerkingsplan maakt de invulling van het gebied in het zuidwesten van het plan Weideveld mogelijk. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Broekveldselaan, aan de zuidzijde door de Weideveldselaan. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de bestaande woningen aan de straat Penningkruid. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door het nog onbebouwde plandeel Deelplan 6.

In het uitwerkingsplan is de in het geldende bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "Woongebied – Uit te werken", nader uitgewerkt. Met dit uitwerkingsplan kunnen aanvragen om omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen, worden verleend.

Op 2 oktober 2019 (tussen 19.30 uur en 21.00 uur) wordt een inloopavond georganiseerd in de trouwzaal van het Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Bodegraven. Er is gelegenheid om het uitwerkingsplan in te zien en hierover vragen te stellen. U bent hiervoor van harte uitgenodigd.

Bekendmaking Wet geluidhinder

ONTWERPBESLUIT VASTSTELLEN HOGERE WAARDEN

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn van plan het volgende besluit te nemen:

Het vaststellen van hogere geluidwaarden voor woningen in het plan Weideveld, woonveld 3 (in verband met het uitwerkingsplan Weideveld, deelplan 3B).

Dit ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken liggen vanaf 19 september 2019 tot en met 30 oktober 2019 ter inzage:

- digitaal als pdf bestand op de gemeentelijke website: www.gemeente.bodegraven-reeuwijk.nl/overzicht-ruimtelijke-plannen (ontwerp uitwerkingsplan Weideveld, Deelplan 3B);
- op papier en digitaal tijdens de openingsuren in het Klantcontactcentrum, Julianastraat 6 in Bodegraven (Bij Everts).

Dit ontwerpbesluit is geregistreerd onder kenmerk 2018122329.

U kunt uw schriftelijke zienswijzen over een ontwerpbesluit gedurende deze periode bij Burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk indienen, per adres Omgevingsdienst Midden-Holland, Postbus 45, 2800 AA Gouda. Voor mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Midden-Holland (telefoon 088 - 54 50 000). Uw zienswijzen kunnen tevens per e-mail worden ingediend via info@odmh.nl.

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijzen naar voren brengen over een ontwerpbesluit, kunnen later beroep instellen tegen een definitief besluit.

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T.a.v. [Redacted]
Postbus 401
2410 AK Bodegraven
[Redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl

Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 54 50 000
www.odmh.nl

Besluitdatum
Verzenddatum 21-08-2019
Ons kenmerk 2019485907
Uw kenmerk

Onderwerp
ROM beoordeling Weideveld uitwerkingsplan woonveld 3

Bijlagen 3

Geachte [Redacted]

Op 25 juli 2019 hebben wij van u het verzoek ontvangen om Weideveld uitwerkingsplan woonveld 3 op omgevingsaspecten te beoordelen. Het uitwerkingsplan is gedateerd op 10 juli 2019 en opgesteld door Pouderoyen Compagnons.

Situatie

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt het planologisch mogelijk het tweede deel van deelgebied 3, gelegen in de woonwijk in ontwikkeling Weideveld met woningbouw te ontwikkelen, conform de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Weideveld 2016. Het betreft de uitwerking van deelgebied 3B, gelegen in het zuiden van Weideveld. De uitwerking richt zich op de bouw van 97 woningen.

Advies

In bijlage 1 treft u een beoordeling op de milieuaspecten aan. De volgende milieuaspecten hebben nog aandacht nodig omdat deze onvoldoende zijn uitgewerkt:

- ♦ M.e.r. (m.e.r.-beoordeling uitvoeren, resultaat stikstofdepositie onderzoek verwerken)
- ♦ Ecologie (onderzoek aanpassen, uitbreiden met stikstofdepositie)

Daarnaast adviseren wij u de volgende aanpassingen in het uitwerkingsplan aan te brengen:

- ♦ Externe veiligheid (invloedsgebied gasleiding 600 meter, niet 430 meter)
- ♦ Duurzaamheid (uitwerken andere onderwerpen uit Routekaart)

Regels en verbeelding

Ten aanzien van de regels en verbeelding is er één opmerking:

- ♦ Geluidmaatregelen hogere waarde besluit borgen in regels en verbeelding

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zijn er de volgende aandachtspunten:

- ♦ Toetsen aan regels m.b.t. geluidmaatregelen

Meer informatie

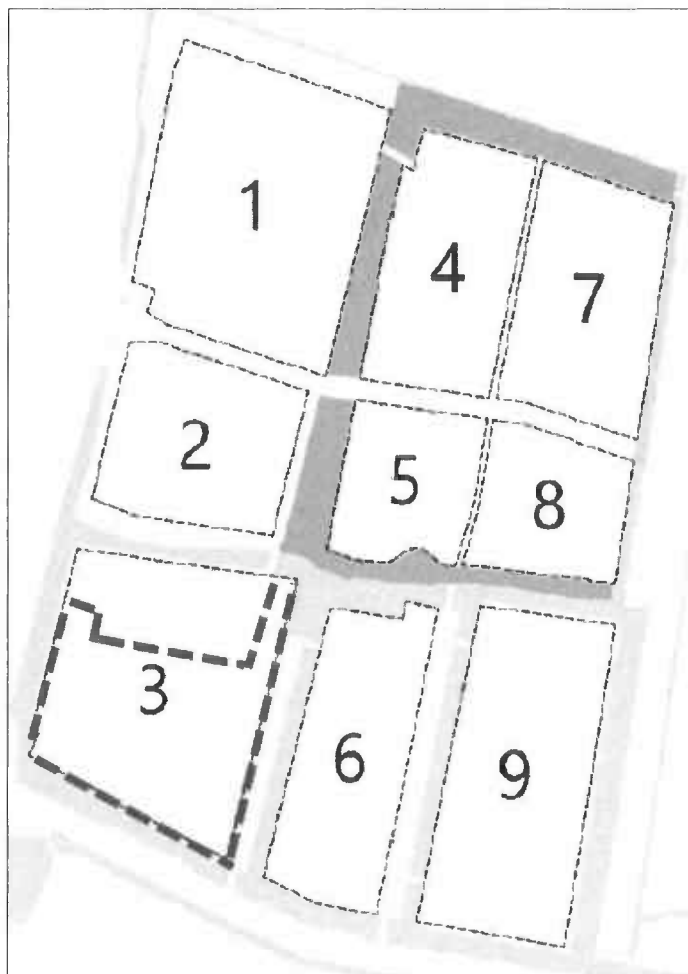
Voor meer informatie kunt u contact opnemen. U vindt de contactgegevens en het kenmerk bovenaan deze brief. Als u wilt reageren op deze brief vragen wij u dit kenmerk te noemen, zodat wij u sneller van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,



Dit document is digitaal vastgesteld.

Bijlage 1 - Beoordeling



Figuur 1 Ligging woonveld 3b in Weideveld

Situatie

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Weideveld 2016', vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk op 22 juni 2016, bekend onder NL.IMRO.1901.Weideveld2016-BP80.

De gronden hebben in dit uitwerkingsplan de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' (artikel 9) en zijn o.a. bestemd voor woningen, woonstraten en voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en overige bijbehorende voorzieningen.

Hoofdstuk 3 beleidskader

In paragraaf 3.3.3 wordt uitgelegd hoe het duurzaamheidsbeleid "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" doorwerkt in dit uitwerkingsplan. De paragraaf gaat alleen over dat er geen aardgasaansluiting komt. Andere onderdelen van de Routekaart duurzaamheidsbeleid (leefbaarheid, water, transport) komen niet aan de orde. Terwijl daarin wel keuzes zijn gemaakt. Ons advies is: voeg aan de toelichting een bespreking toe hoe andere onderwerpen uit de Routekaart doorwerken in het uitwerkingsplan. Voor groen en water volstaat een verwijzing naar paragraaf 4.1 'Hoofdstructuur woongebied Weideveld', waarin deze aspecten worden besproken.

Hoofdstuk 5 milieu- en omgevingsaspecten

Milieueffectrapportage

Het uitwerkingsplan bevat geen paragraaf over Milieueffectrapportage. Het uitwerkingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2. van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.

beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. Het gaat om een merbeoordeling voor projecten, omdat een uitwerkingsplan een project is in de zin van de merwetgeving. Daartoe dient in het plan een motivatie opgenomen te worden of een aanmeldingsnotitie ingediend, waarin aangetoond wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden, rekening houdend met de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

Hierbij kan niet worden teruggegrepen op een plan-m.e.r. voor het moederplan Weideveld, omdat daarvoor geen plan-m.e.r. opgesteld is.

ODMH adviseert om in de toelichting in te gaan op:

-Toetsing Besluit m.e.r.

Aangeven waarom geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden, rekening houdend met de selectiecriteria uit Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn¹.

-Toetsing Wet natuurbescherming

Aangeven of effecten op Natura 2000 gebieden kunnen worden uitgesloten. Hiervoor is eerst nieuw ecologisch onderzoek nodig.

Als effecten op Natura 2000 gebieden niet kunnen worden uitgesloten, dan moet voor dit uitwerkingsplan een passende beoordeling op grond van de Wnb worden opgesteld. Hierdoor moet ook een m.e.r. worden opgesteld, vanwege de koppeling in artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Op basis van de motivatie in het plan dient B&W een besluit te nemen of een milieueffectrapport al dan niet opgesteld moet worden. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit moet genomen worden vóór de vaststelling van het ontwerp van het uitwerkingsplan.

5.1 Bodem

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

Het bijgevoegde onderzoek is beoordeeld door de vakgroep 'Bodem en Archeologie'. Hieruit blijkt

- Op basis van de Nota Bodemkwaliteit bij Bouwen (2013) is het niet noodzakelijk dat meer milieukundig bodemonderzoek wordt uitgevoerd voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.
- Op basis van het beoordeelde bodemonderzoek is de bodem geschikt voor de toekomstige bestemming (en het gebruik).

In Bijlage 2 vindt u een uitgebreidere beoordeling en advies

5.2 Ecologie

Met het gestelde in deze paragraaf kan niet worden ingestemd. Het bijgevoegde onderzoek is beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

Soortbescherming

- Onderzoek toetst aan oude wetgeving (vóór Wnb) als toetsingskader. Advies: onderzoek aanpassen zodat het samenhangend en actueel is.
- Het ecologisch onderzoek is gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd voor woonveld 9. Dit onderzoek moet aangevuld worden met recente gegevens voor woonveld 3;

¹ Aard van het project, locatie/omgeving van het project, en aard van de gevolgen.

- De maatregelen voor rugstreeppad moeten SMART gemaakt worden. Hiervoor wordt geadviseerd een werkprotocol op te stellen;
- De maatregelen ten aanzien van zorgplicht moeten SMART gemaakt worden. Bovendien zijn maatregelen nodig voor om verstoring van vleermuizen tegen te gaan. Deze maatregelen moeten opgenomen worden in een werkprotocol.

Gebiedsbescherming

Vanwege het vervallen van de PAS is een stikstofberekening nodig om effecten op Natura 2000-gebied uit te kunnen sluiten. Wij adviseren om ook de effecten op het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein te berekenen. Dit gebied wordt op afzienbare termijn als stikstofgevoelig aangewezen.

Een uitgebreide beoordeling en advies vindt u in bijlage 3.

5.3 Geluid

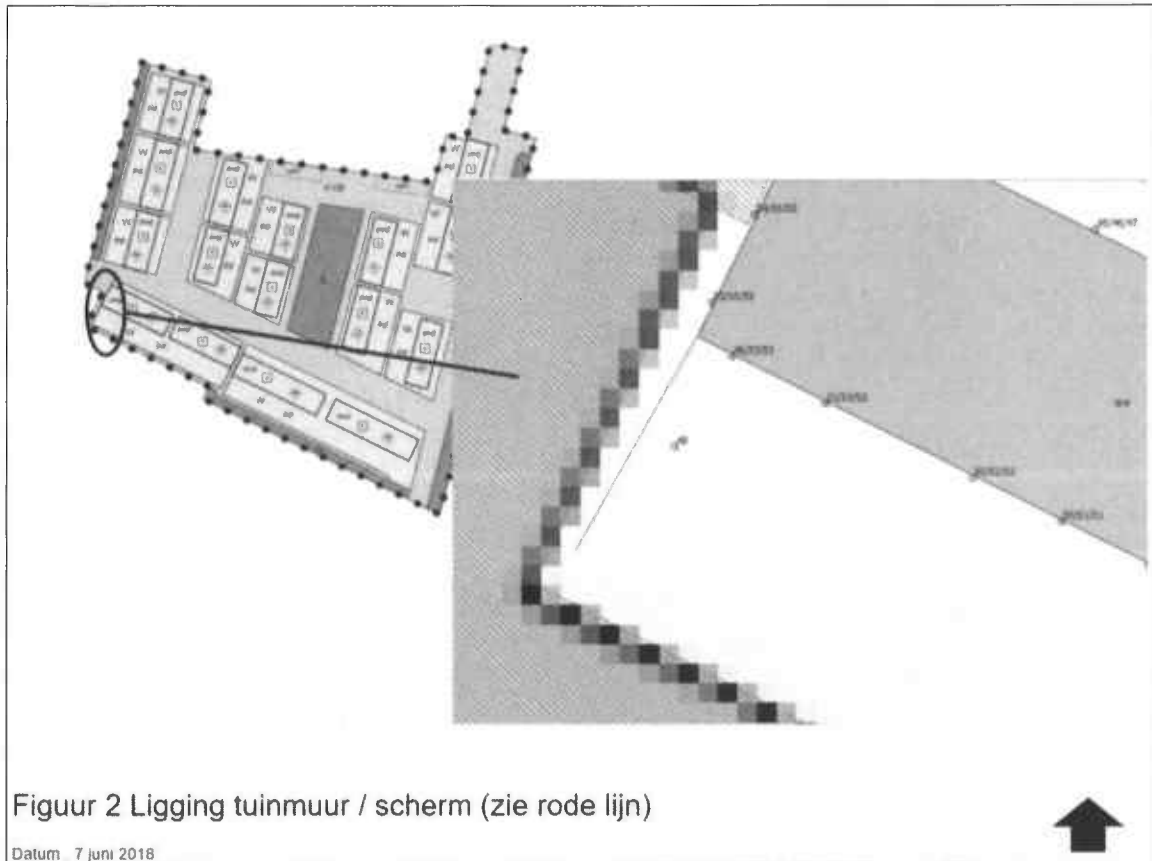
Met het gestelde in deze paragraaf kan niet worden ingestemd.

Het bijgevoegde onderzoek is uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is correct verwerkt in de toelichting.

De doorvertaling in regels en verbeelding is niet juist uitgevoerd:

Uitgaande van het gemeentelijk geluidsbeleid geldt voor 1 woning een aanvullende voorwaarde. Wanneer een tuinmuur/scherf van 2 meter hoog en 10 meter lang wordt gerealiseerd is sprake van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit is ook zo in het (ontwerp) besluit hogere waarden opgenomen.

Deze voorwaarde is echter niet zo in de regels is vastgelegd. En ook op de verbeelding ontbreekt een aanduiding. Dit moet worden aangevuld in de stukken, alvorens het als ontwerp uitwerkingsplan ter inzage kan.



Figuur 2 Ligging tuinmuur / scherm (zie rode lijn)

5.4 Externe Veiligheid

Met het gestelde in deze paragraaf kan niet geheel worden ingestemd.

-Snelweg A12

De toelichting op de risicobron A12 is akkoord.

-Gasleiding A-515

In de toelichting op de risicobron A-515 staat dat het invloedsgebied groepsrisico 430 meter is. Voor het bovengrondse deel van A-515 (langs het spoor ten oosten van Weideveld) is het invloedsgebied echter 600 meter:



Figuur 3 EV-risico's buisleidingen

Een klein deel van Weideveld ligt binnen het invloedsgebied van A-515. Dit geldt niet voor het deelgebied 3b.

Wij adviseren om de toelichting aan te passen. De conclusie verandert hiermee niet.

-Afschakelbare ventilatie

In paragraaf 2.5 wordt getoetst aan de uitwerkingsregels uit het BP Weideveld.

Regel 9.2.4 Voorwaarde (afschakelbare ventilatie) is correct overgenomen in de regels van het UP (paragraaf 5.5.2).

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

5.6 Luchtkwaliteit

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

5.10 Explosieven

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

Provinciaal milieubelang

Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen. Hieronder leest u welke dit zijn en hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot deze belangen:

- ♦ De provinciale belangen zijn in het moederplan Weideveld al beoordeeld. PZH heeft daarmee ingestemd.

Regels en verbeelding

Ten aanzien van de regels en verbeelding is er één opmerking:

- ♦ *Geluidmaatregelen uit hogere waarde besluit voorschrijven in regels en verbeelding (zie par. 5.3)*

Bijlage 2 Motivering/beoordeling bodem

Van
Kenmerk adviesdeelzaak



Aanleiding

In verband met de nieuwbouw van 97 woningen is voor het plangebied Weideveld deelgebied 3B een actualiserend vooronderzoek Weideveld te Bodegraven uitgevoerd. Het onderzoek is opgesteld door Tauw bv (projectnummer 1266512, d.d. 19 november 2018).

Beoordeling onderzoek

Uit het actualiserend vooronderzoek is niet gebleken dat er op de locatie bronnen aanwezig zijn (geweest) die verontreiniging van de bodem hebben kunnen veroorzaken.

Beoordeling rapport (door ODMH)

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit de NEN 5725. Bij de Omgevingsdienst Midden-Holland zijn niet meer gegevens bekend dan dat er in de rapportage vermeld staan. De locatie wordt terecht als onverdacht aangemerkt.

Conclusie

De locatie is op basis van het beoordeelde bodemonderzoek geschikt voor het beoogde doel.

Opgemerkt wordt dat recent voor de locatie eveneens door de Omgevingsdienst Midden-Holland een vooronderzoek is uitgevoerd, zie interne memo met kenmerk 2019145285 en datum 1 april 2019. Op basis van dit onderzoek geldt voor het plangebied Weideveld een vrijstelling voor bodemonderzoek tot 1 april 2014.

Bijlage 3 Motivering/beoordeling ecologie

Van [REDACTED]
Betreft Beoordeling ecologisch deel Uitwerkingsplan Weideveld Deelgebied 3B
Kenmerk 2019485925
Datum 09-08-2019

Aanleiding

In de rapportage "Uitwerkingsplan Weideveld Deelgebied 3B" worden de plannen voor het bouwen van woningen in deelgebied 3B concreet gemaakt. Er is een ecologische paragraaf opgenomen om een overzicht te geven van waar men zich aan moet houden met betrekking tot ecologie. Op 9 augustus 2019 heb ik paragraaf 5.2 Ecologie uit het "Uitwerkingsplan Weideveld Deelgebied 3B" (IDN-nummer: NL.IMRO.1901.WeideveldDP3B) en de bijbehorende bijlage "Rapportage ecologische risico's Weideveld woonveld 3 en 6 te Bodegraven" (kenmerk: RAAD2018-1-RAP1) beoordeeld om dit vast te stellen.

Beoordeling onderzoek

In de ecologische paragraaf worden de plannen getoetst aan de vingerende natuurwetgeving. De ontwikkeling kan immers alleen doorgaan als deze niet in strijd is met de natuurwetgeving, of als de benodigde vergunningen en/of ontheffingen kunnen worden verleend. De ecologische paragraaf geeft onvoldoende inzicht in de risico's en hoe deze weggenomen worden. Hierdoor is het nu onvoldoende zeker dat de ontwikkeling niet in strijd is met de natuurwetgeving. De volgende punten moeten verbeterd worden:

- In het hoofdstuk wordt uitgegaan van soortbescherming onder de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998, het Natuurbeleidsplan 1990, de Structuurvisie Zuid-Holland 2020, het natuurbeheerplan 2011 en het Provinciaal Compensatiebeginsel 1997. Veel van deze wetten en beleidsstukken zijn echter verouderd en vervangen. De ontwikkeling moet getoetst worden aan de Wet natuurbescherming 2017, de Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland en het Natuurbeheerplan Zuid-Holland 2019. Er dient duidelijk te worden opgenomen dat eerdere toetsingen correct zijn geactualiseerd. De huidige versnipperde manier van rapportages bijvoegen leidt tot verwarring en wekt de indruk dat verschillende toetskaders door elkaar heenlopen. Het niet opnemen van toetsing aan gebiedsbescherming en houtopstanden maakt het onderzoek beperkt bruikbaar?;
- De locatie bevindt zich op 2 km afstand van het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein. Effecten van stikstof zijn, voor zo ver uit de documenten beoordeeld kan worden, niet meegenomen in het voortraject. Er moet een berekening worden gemaakt om negatieve effecten van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied uit te sluiten. Het NNN ligt op voldoende afstand. Negatieve effecten voor het NNN zijn uitgesloten;
- Het natuuronderzoek dat aan deze ecologische paragraaf ten grondslag ligt, is opgenomen in het document 2019487708 (Rapportage ecologische risico's Weideveld woonveld 3 en 6 ■ Bodegraven). De rapportage is een samenvatting van eerder uitgevoerde onderzoeken, aangevuld met veldbezoeken. De quickscan die aan het onderzoek ten grondslag ligt is uitgevoerd voor woonveld 9. De conclusies kunnen niet één op één overgenomen worden voor woonveld 3. Het is niet duidelijk of het nader onderzoek naar rugstreepblad, platte schijfhoren en beschermde planten uitgevoerd is voor het volledige plangebied, of ook alleen betrekking heeft op woonveld 9. De afstand van 600 meter die is vastgesteld voor rugstreepblad, is inmiddels achterhaald (zie hieronder). De uitgevoerde quickscan sluit onvoldoende aan bij de beoogde ontwikkeling en moet op de bovenstaande punten worden aangevuld met recent verzamelde gegevens;

- De maatregelen die genomen moeten worden om het doden of verstoren van rugstreepad uit te sluiten, zijn onvoldoende uitgewerkt. Dichtstbijzijnde waarneming uit 2019 is op grofweg 250 meter van het plangebied gedaan (bron: NDFF). Het plangebied is geschikt als leefgebied, en mogelijk ook overwinteringsplaats, van rugstreepad. De dieren kunnen per nacht makkelijk een afstand van 250 meter overbruggen. Er moet dus worden aangenomen dat rugstreepad op het terrein aanwezig is. Er moet een werkprotocol worden opgesteld waarin de maatregelen met betrekking tot rugstreepad inzichtelijk worden gemaakt. De uitvoering hiervan moet geborgd worden. Er moeten middels recente inventarisatiegegevens aangetoond worden dat de rugstreepad niet in het plangebied voor komt;
- In het werkprotocol moeten ook maatregelen worden opgenomen om te waarborgen dat aan de zorgplicht wordt voldaan. De maatregelen voor broedvogels, grondgebonden zoogdieren en ringslag moeten verder worden uitgewerkt en SMART gemaakt worden. Ook moeten maatregelen opgenomen worden om verstoring van foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen door verlichting uit te sluiten.

Beoordeling Toelichting

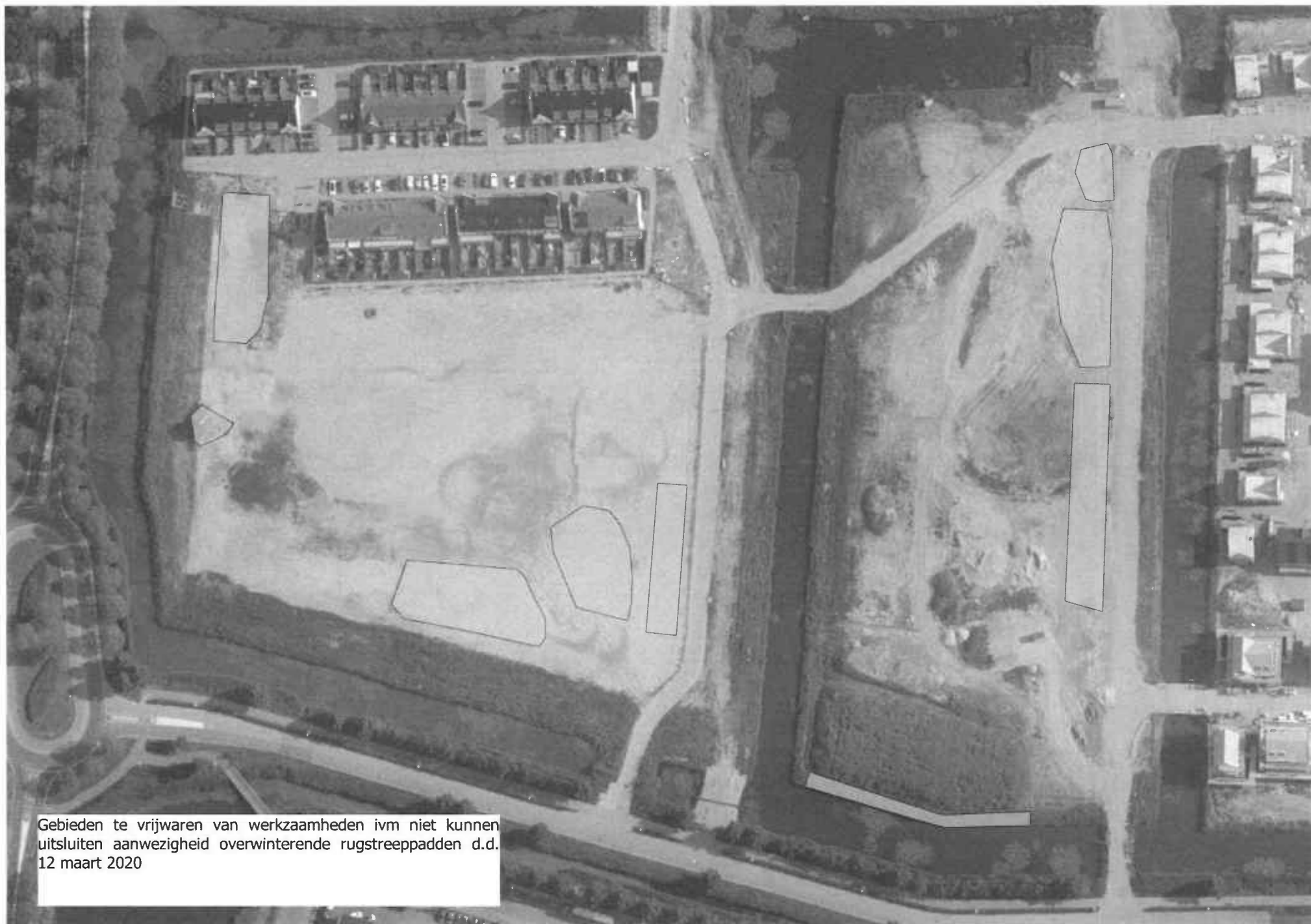
De onderzoeken moeten aangepast, aangevuld en uitgediept worden om te voldoen aan de vingerende natuurwetgeving. De tekst gaat nog uit van verouderde wetgeving en vermeldt voorts ook beleid van andere provincies dan Zuid-Holland. Daarnaast is ook de recente jurisprudentie omtrent het PAS niet verwerkt, zodat het beeld van juridische risico's niet compleet is.

Conclusie

Het onderdeel ecologie is onvoldoende. Er is op de volgende punten aanvulling nodig:

- Het plan moet getoetst worden aan de Wet natuurbescherming, en niet aan de Flora en faunawet;
- Er is een stikstofberekening nodig om effecten voor Natura 2000-gebied uit te sluiten;
- Het ecologisch onderzoek is gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd voor woonveld 9. Dit onderzoek moet aangevuld worden met recente gegevens voor woonveld 3;
- De maatregelen voor rugstreepad moeten SMART gemaakt worden. Hiervoor wordt geadviseerd een werkprotocol op te stellen;
- De maatregelen ten aanzien van zorgplicht moeten SMART gemaakt worden. Bovendien zijn maatregelen nodig voor om verstoring van vleermuizen tegen te gaan. Deze maatregelen moeten opgenomen worden in een werkprotocol.

De onderbouwing van het plan is nu nog onvoldoende. Hierdoor kunnen zienswijzen worden ingediend over het ecologisch onderzoek. Als dit gebeurt, is de kans groot dat het plan niet kan worden vastgesteld. De onderbouwing voldoet nu nog niet aan de gestelde eisen vanuit de Wet ruimtelijke ordening. We adviseren daarom het flora en fauna onderzoek aan te



Gebieden te vrijwaren van werkzaamheden ivm niet kunnen uitsluiten aanwezigheid overwinterende rugstreepkatten d.d. 12 maart 2020

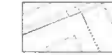


PLANGEBIED



Weideveld deelplan 6

VERKLARINGEN



ondergrond: BGT en BRK
(datum: 13-08-2019)

BESTEMMINGEN

enkelbestemming

- ART. 3 Groen
 ART. 4 Verkeer - Verblijfsgebied
 ART. 5 Wonen

AANDUIDINGEN

functieaanduiding

- specifieke vorm van groen - landschapszone/ bijgebouwen uitgesloten

bouwaanduiding

- aaneengebouwd
 bijgebouwen
 gestapeld
 twee-aaneen

bouwvlak



bouwvlak

maatvoering

- maximum aantal wooneenheden
 maximum bouwhoogte (m)
 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK

STARTDATUM AUGUSTUS 2018

STATUS
 DATUM
 BEELTITEL

FORMAAT A3
 PG CODE 180GH
 REF TEK JAN

Uitwerkingsplan Weideveld deelplan 6

PLANSTATUS	verbeelding	
Vastgesteld		
PLANNUMMER	SCHAAL	DATUM
NL.IMRO.1901.WeideveldDP6-UP80	1:1000	18-08-2020

POUDEROYEN
compagnions
 vormgeving van stad en land

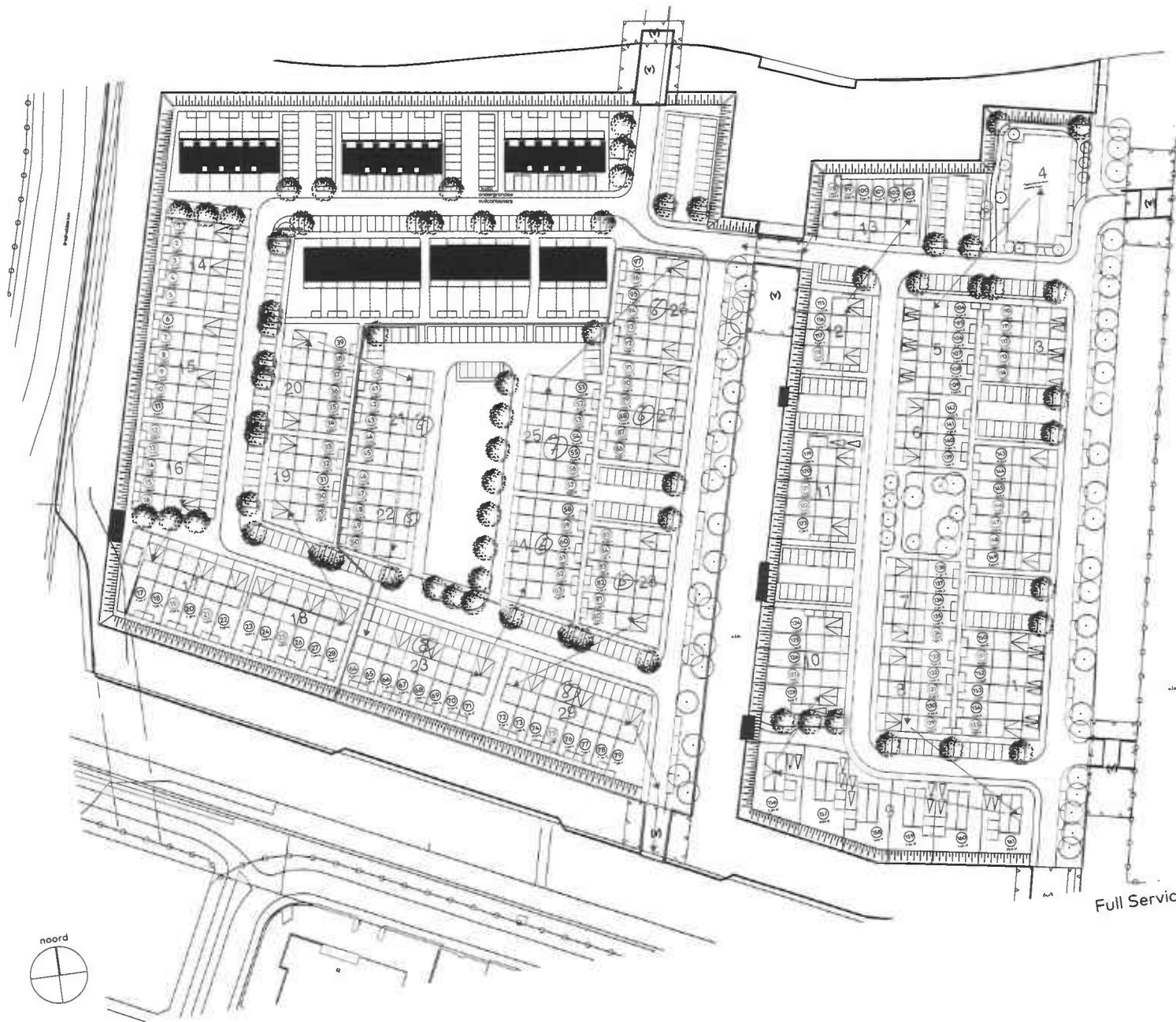
Woonveld 3 en 6

CONCEPT Bouwvolgorde

De Raad Bouw B.V.
9 januari 2019

Gefaseerde bouwaanvraag
waarbij totaal 58 woningen
(van de 193 woningen) later
aangevraagd zullen worden.

De Raad Bouw B.V.
23 januari 2019



ontwerp:
woonveld 3 en 6

schaal:
-

van Egmond, architecten

Full Service Architectu

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
T.a.v. 
Postbus 401
2410 AK Bodegraven
@bodegraven-reeuwijk.nl / info@bodegraven-reeuwijk.nl

Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 54 50 000
www.odmh.nl

Bestuiddatum
Verzenddatum 16-04-2020
Ons kenmerk 2020060815
Uw kenmerk

Onderwerp: ROM beoordeling Weideveld deelgebied 6

Bijlagen 3

Geachte 

Op 20 februari 2020 hebben wij van u het verzoek ontvangen om het uitwerkingsplan Weideveld deelgebied 6 op omgevingsaspecten te beoordelen. Het uitwerkingsplan is gedateerd op 13 februari 2020 en opgesteld door Pouderoyen compagnons.

Situatie

Deelgebied 6 bestaat uit 99 woningen. Het plan omvat aaneen gebouwde woningen, variërend van 2, 4, 5, 6 en 7 woningen aan één alsmede in het zuidwesten van dit deelgebied gelegen, een appartementengebouw voor 32 appartementen. Afhankelijk van het type woning variëren de maatvoeringen: met name is er onderscheid tussen oppervlakte en/ of inhoud van de verschillende woningen. De goot- en bouwhoogten komen voor wat betreft de woningen onderling overeen; een maximale goothoogte van 6,5 m en een maximale bouwhoogte van 12 m. Het appartementengebouw heeft een bouwhoogte van maximaal 19 m.

Advies

In bijlage 1 treft u een beoordeling op de milieuaspecten aan. De volgende milieuaspecten hebben nog aandacht nodig omdat deze onvoldoende zijn uitgewerkt:

- ✦ Ecologie (verwijzing werkprotocol opnemen en stikstofberekening uitbreiden)

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen. U vindt de contactgegevens en het kenmerk bovenaan deze brief. Als u wilt reageren op deze brief vragen wij u dit kenmerk te noemen, zodat wij u sneller van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,



Dit document is digitaal vastgesteld.

Bijlage 1: beoordeling omgevingsaspecten

Bodem (5.1)

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd. Bij de Omgevingsdienst Midden-Holland is echter meer informatie aanwezig. Uit een laatst uitgevoerd vooronderzoek blijkt dat de kwaliteit van de opgebrachte grond bekend is bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. Ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden is een actualiserend vooronderzoek (Tauw B.V., projectnummer 1266512, d.d. 19 november 2018) ter plaatse van Weideveld woonveld 6 in Bodegraven uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. De locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Bij werkzaamheden op en/of in de bodem dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: 'Werken in en met verontreinigde bodem'.
- Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst Midden-Holland dient een melding gedaan te worden (zie Nota Bodembeheer Midden-Holland). De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m3 schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen worden ingediend via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Voor meer informatie kunt u de website van ODMH raadplegen: www.odmh.nl.

In bijlage 2 van deze brief vindt u de uitgebreide beoordeling van het bodemonderzoek.

Ecologie (5.2)

Met het gestelde in deze paragraaf kan niet worden ingestemd. Het onderdeel soortenbescherming is voldoende onderbouwd met het ecologische werkprotocol. Het werken volgens dit werkprotocol moet nog wel opgenomen worden in het uitwerkingsplan van Weideveld woonveld 6.

De stikstofberekening houdt nog geen rekening met Polder Stein. Deze moet hier nog mee aangevuld worden om aan te tonen dat de woningbouw geen effecten heeft op dit Natura 2000-gebied, dat in de toekomst stikstofgevoelig wordt. Hierbij dient er rekening te worden gehouden met het feit dat de bodem al is voorbelast met zand (zie ook bodem).

In bijlage 3 van deze brief vindt u de uitgebreide beoordeling van het bodemonderzoek. De werkprotocollen zijn los bijgevoegd bij deze brief.

Geluid (5.3)

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

Externe veiligheid (5.4)

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

Bedrijven en milieuzonering (5.5)

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

Luchtkwaliteit (5.6)

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

Archeologie (5.7)

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

Explosieven (5.10)

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

Mer (5.11)

De motivatie/onderbouwing waarom geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden is in orde bevonden. Met de conclusie dat er geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden, kan worden ingestemd.

Op basis van de motivatie in het plan en eventuele adviezen dient B&W een besluit te nemen of een milieueffectrapport al dan niet opgesteld moet worden. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit kan genomen worden bij de vaststelling van het (voor)ontwerp van het plan.

Duurzaamheid (3.3.3 Klimaatneutraal Bodegraven Reeuwijk)

Met het gestelde in deze paragraaf kan worden ingestemd.

Provinciale belangen

Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen. Hieronder leest u welke dit zijn en hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot deze belangen:

- ♦ *Bescherming van stiltegebieden*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.
- ♦ *Windenergie stimuleren*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.
- ♦ *Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.
- ♦ *Beschermen van grote groepen mensen*
De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

Bijlage 2 beoordeling bodem

Van: 

Kenmerk: 

Aanleiding

In verband met de herinrichting en geplande nieuwbouw is een actualiserend historisch bodemonderzoek (Tauw B.V., projectnummer 1266512, d.d. 19 november 2018) uitgevoerd ter plaatse van Weideveld deelgebied 6 in Bodegraven. Tevens is er aanvullend bodemonderzoek gedaan naar PFAS in verband met de afvoer van grond. Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Van Dijk Geo- en milieutechniek b.v. (opdrachtnummer 152906, d.d. 17 december 2019).

Beoordeling onderzoek

Het actualiserend vooronderzoek is eerder beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). Uit deze beoordeling, zie memo met documentkenmerk 2019488549 en datum 1 augustus 2019, blijkt dat de bodem geschikt is voor de bestemming (en het gebruik). De locatie wordt als voldoende onderzocht beschouwd.

Opgemerkt wordt dat vorig jaar in april een actualiserend vooronderzoek Weideveld door de ODMH (kenmerk 2019145285) is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de opgebrachte grond bekend is bij de ODMH.

Uit het aanvullend PFAS onderzoek blijkt dat ter plaatse van de 4 onderzochte deellocales de grond tot 1,0 m min maaiveld geringe verhogingen aan PFAS bevat. De vrijkomende grond is herbruikbaar als klasse Landbouw/natuur.

Conclusie

De locatie is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt voor het beoogde doel (wonen met tuin). De locatie is voldoende onderzocht. De vrijkomende grond is overal herbruikbaar.

Bijlage 3 beoordeling ecologie

Van: [REDACTED]

Kenmerk: 2020060867

Aanleiding

Voor het plangebied Weideveld, waar een woonwijk wordt ontwikkeld, is een uitwerkingsplan opgesteld voor woonveld 6. Hiervoor zijn de volgende stukken opgesteld en gevraagd te beoordelen voor het onderdeel ecologie:

- Uitwerkingsplan Weideveld Deelgebied 6 gemeente Bodegraven-Reeuwijk, opgesteld door Pouderoyen compagnons, met kenmerk 186-024, d.d. 13 februari 2020 (hierna: uitwerkingsplan);
- Notitie beoordeling stikstof, opgesteld door Pouderoyen compagnons en Tonnaer, met kenmerk P197102.003.001, d.d. 5 november 2019 (hierna: stikstofberekening).
- Ecologisch werkprotocol werkzaamheden woonveld 3 en 6 Weideveld te Bodegraven, opgesteld door Watersnip advies, d.d. maart 2020 (hierna: ecologisch werkprotocol).

Beoordeling stikstofberekening

In de stikstofberekening is nog niet opgenomen dat het Natura 2000-(deel)gebied Polder Stein ook als stikstofgevoelig zal worden aangewezen. Tegen de tijd dat de werkzaamheden gaan starten is dit gebied mogelijk al aangewezen. Daarom is het advies om de stikstofdepositie van de werkzaamheden door te rekenen voor Polder Stein. Opgemerkt wordt dat de ODMH de berekeningen die nu zijn uitgevoerd ook heeft doorgerekend op het gebied Polder Stein. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied.

Beoordeling ecologisch werkprotocol

In het ecologisch werkprotocol zijn maatregelen opgenomen die betrekking hebben op rugstreeppadden en broedvogels. Zolang de maatregelen uit het ecologisch werkprotocol opgevolgd worden, is de kans op schade aan beschermde soorten verwaarloosbaar.

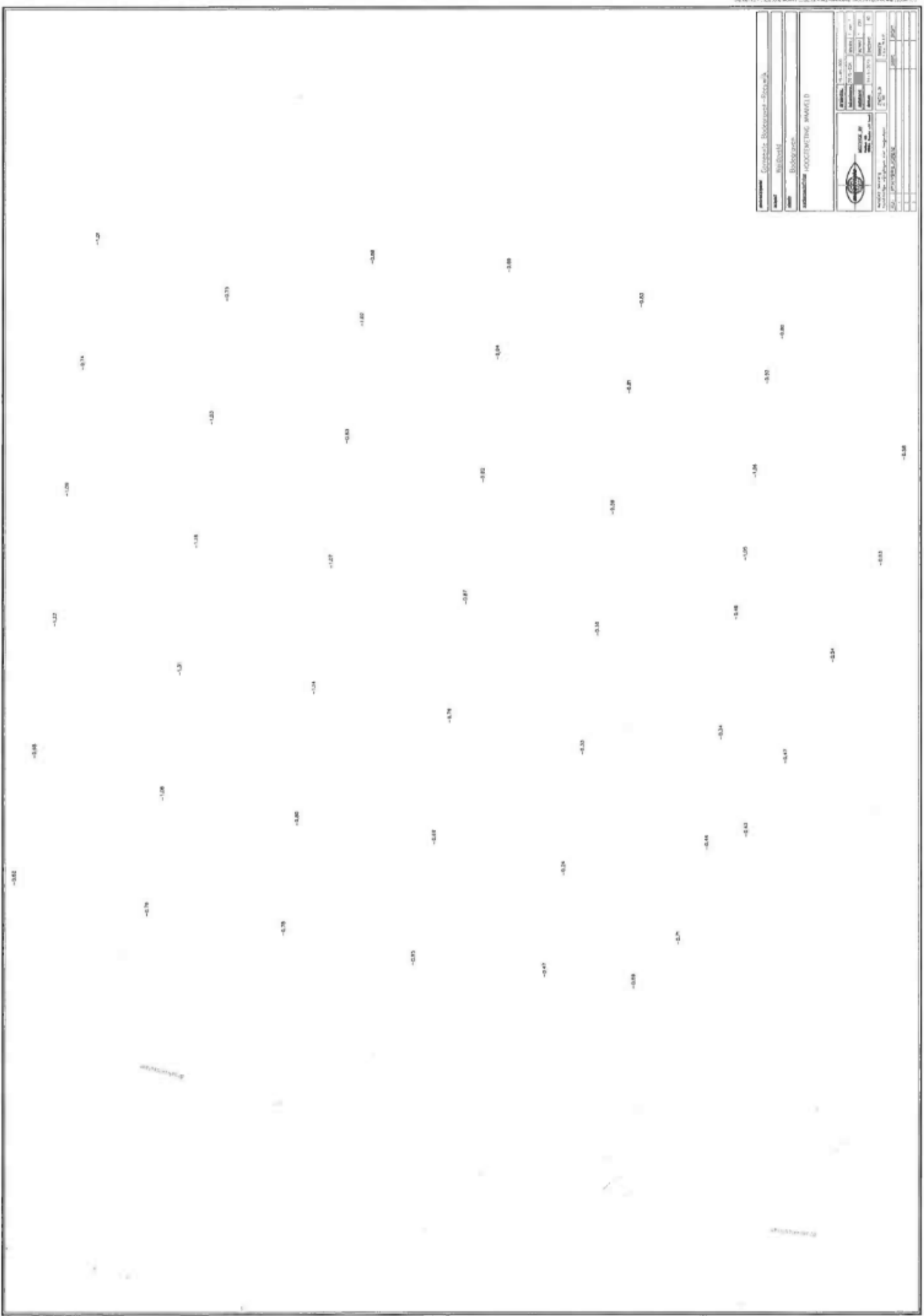
Beoordeling uitwerkingsplan


In het uitwerkingsplan wordt voor gebiedsbescherming verwezen naar de stikstofberekening. Voor soortenbescherming wordt verwezen naar een eerder uitgevoerde ecologische quickscan. Deze quickscan is eerder door de ODMH beoordeeld. (Intern advies met kenmerk 2019485925, d.d. 9 augustus 2019). Destijds is de ecologische quickscan nog niet akkoord bevonden. Er is nu een ecologisch werkprotocol opgesteld om de onderdelen die nog onvoldoende waren aan te vullen. Dit ecologische werkprotocol is nog niet verwerkt in het plan.

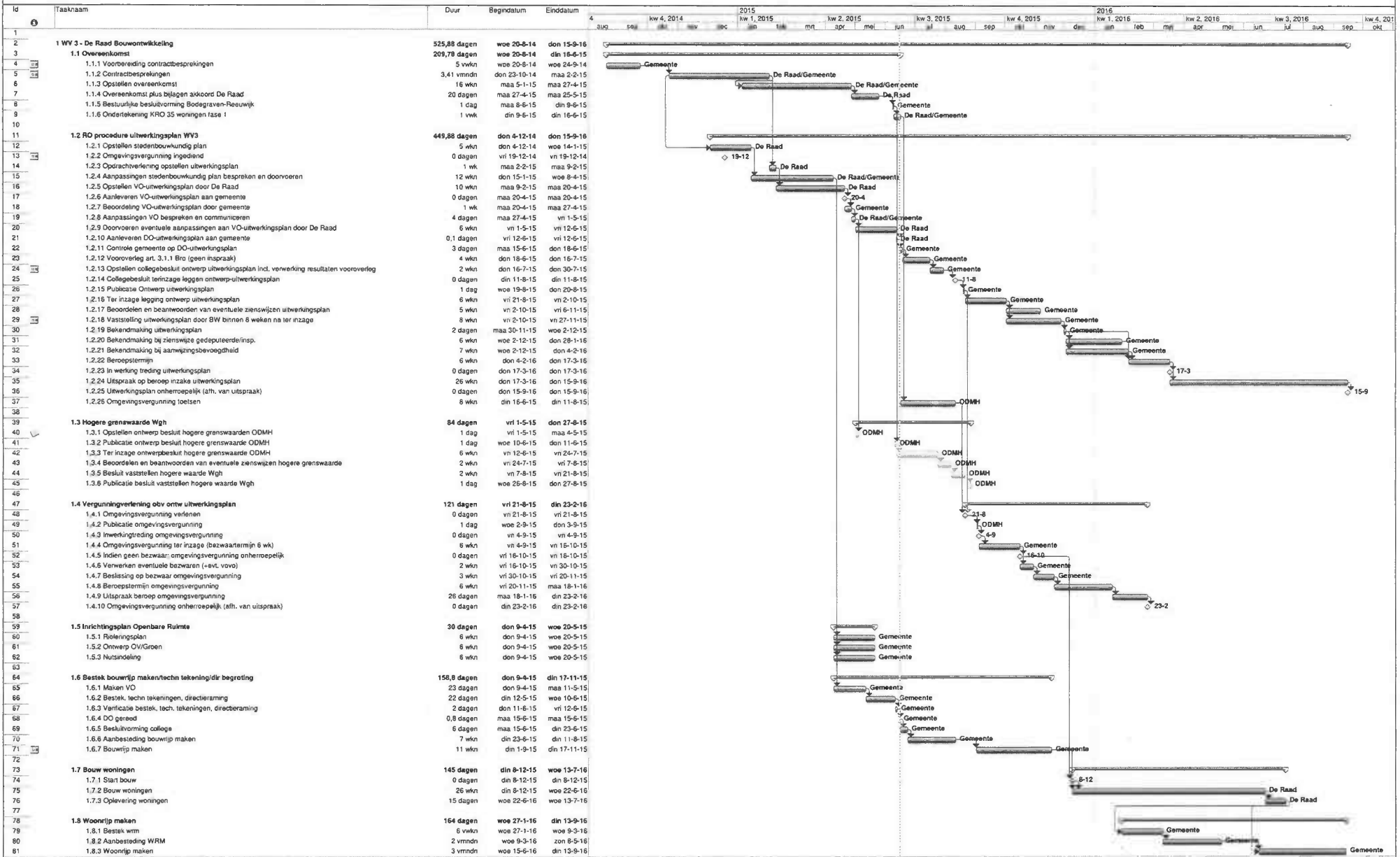
Conclusie

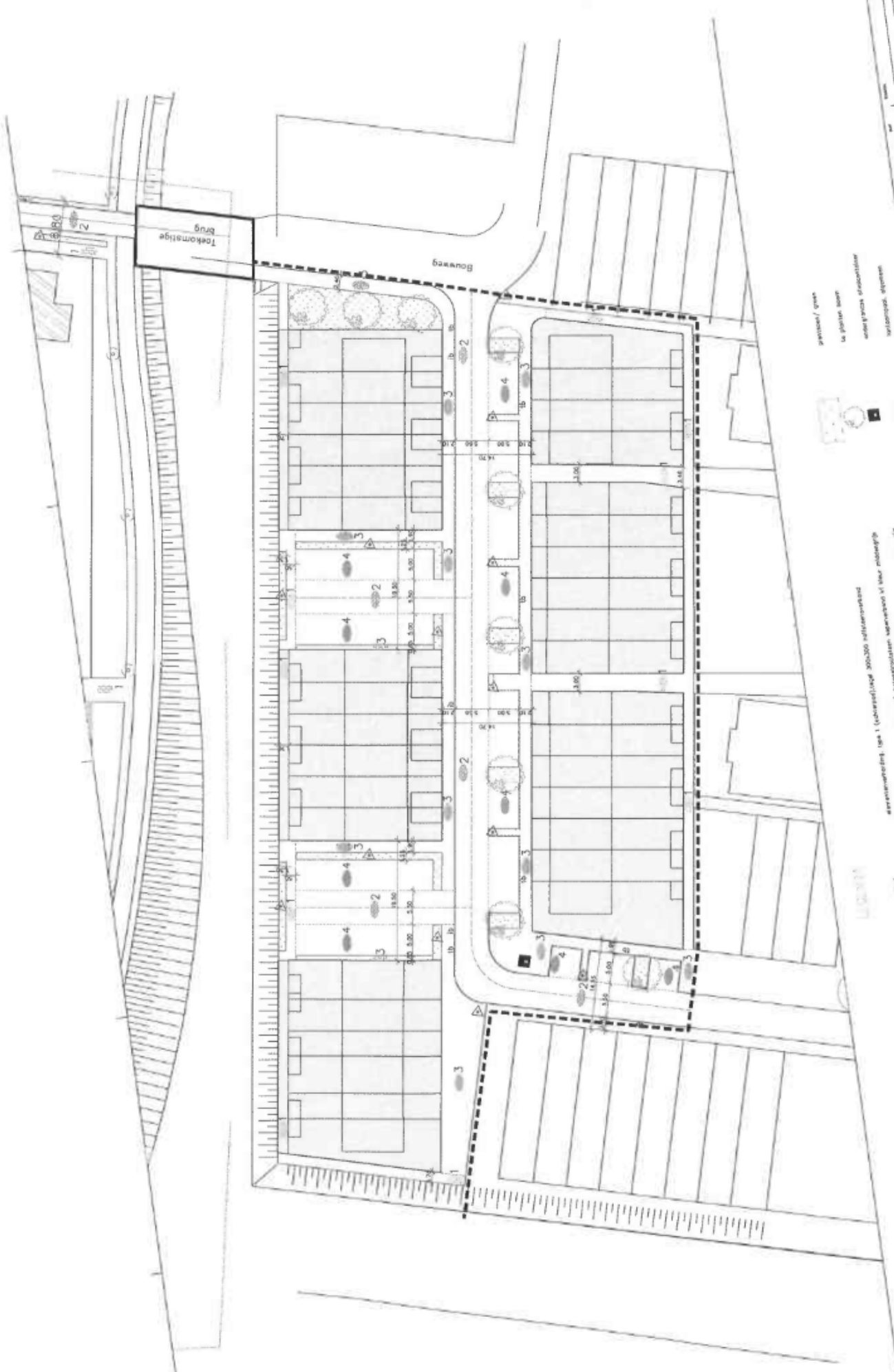
De stikstofberekening is bijna voldoende. Alleen moet er voor de volledigheid nog een Aeriusberekening worden toegevoegd waarin Polder Stein is meegenomen. Op die manier is ook duidelijk dat, zodra Polder Stein als stikstofgevoelig is aangewezen, de bouw geen Natuurvergunningplicht oplevert voor dit Natura 2000-gebied.

Voor het onderdeel soortenbescherming is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Als gewerkt wordt overeenkomstig dit werkprotocol, dan is schade aan beschermde soorten uitgesloten.



Projektname: Einheits-Bogenmaß-Struktur	
Stand:	Blatt:
Titel:	Blatt:
Verantwortliche: HOCHTIEF AG	
	
Gezeichnet:	Geprüft:
Datum:	Datum:
Skala:	Skala:
Blattgröße:	Blattgröße:
Blattnummer:	Blattnummer:
Blatttitel:	Blatttitel:
Blattinhalt:	Blattinhalt:
Blattstatus:	Blattstatus:
Blatttyp:	Blatttyp:
Blattformat:	Blattformat:
Blattgröße:	Blattgröße:
Blattnummer:	Blattnummer:
Blatttitel:	Blatttitel:
Blattinhalt:	Blattinhalt:
Blattstatus:	Blattstatus:
Blatttyp:	Blatttyp:
Blattformat:	Blattformat:





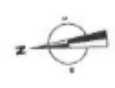
Bouwkostenberekening		Bouwjaar: 2000	
Bouwnummer: 1000		Bouwlocatie: []	
Bouwplaat: 1000		Bouwplaat: 1000	
Bouwplaat: 1000		Bouwplaat: 1000	
Bouwplaat: 1000		Bouwplaat: 1000	
Bouwplaat: 1000		Bouwplaat: 1000	

geplaatste vloer
 in plastic leem
 eenzijdig afwaterend
 verlaten, open
 vrijstaand dak



- 1. betonvloer
- 2. vloerplaat
- 3. vloerplaat
- 4. vloerplaat
- 5. vloerplaat
- 6. vloerplaat
- 7. vloerplaat
- 8. vloerplaat
- 9. vloerplaat
- 10. vloerplaat
- 11. vloerplaat
- 12. vloerplaat
- 13. vloerplaat
- 14. vloerplaat
- 15. vloerplaat
- 16. vloerplaat
- 17. vloerplaat
- 18. vloerplaat
- 19. vloerplaat
- 20. vloerplaat

LEGENDA



KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST

35 WONINGEN WEIDEVELD – WOONVELD 3 – 1^E FASE

vijfde concept d.d. 21 mei 2015

uitsluitend voor discussiedoeleinden

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK**, zetelende aan het Raadhuisplein 1 te Bodegraven, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. C. van der Kamp, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, hierna te noemen: het College, d.d. _____,

hierna te noemen: "de Gemeente",

én

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DE RAAD BOUWONTWIKKELING B.V.**, gevestigd te Noordwijk en kantoorhoudende te Katwijk aan de Sandtlaan 36, hierbij vertegenwoordigd door _____

hierna te noemen: "Ontwikkelaar".

de Gemeente en Ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen".

Overwegingen:

- A. Partijen hebben op 11 april 2005 een bouwclaimovereenkomst gesloten (bijlage 1). De bouwclaim omvat de ontwikkeling en realisatie van 28% van het uit het definitief Stedenbouwkundig plan voortvloeiende aantal woningen in het gebied bekend als Weideveld, zoals aangegeven op de als bijlage 2 bij deze overeenkomst behorende kaart, hierna verder te noemen: "het Plangebied";
- B. Partijen hebben elkaar de afgelopen jaren op verschillende momenten gesproken, resulterend in het door Ontwikkelaar in overleg met de Gemeente opgestelde planvoorstel "Weideveld woonveld 3&6" d.d. 21 mei 2012 van Van Egmond architecten. Partijen hebben vastgesteld dat voornoemd planvoorstel verdere uitwerking behoeft voordat het de instemming van beide Partijen kan krijgen. Partijen zijn mening dat voornoemd planvoorstel voldoende basis biedt om over te gaan tot uitwerking van de eerste fase van het planvoorstel betreffende 35 woningen.

- C. De gemeenteraad van de Gemeente heeft ten behoeve van het Plangebied op 14 november 2012 het bestemmingsplan Weideveld vastgesteld, verder te noemen: "het Bestemmingsplan".
- D. Ontwikkelaar zal op een gedeelte van het Plangebied, bekend als woonveld 3, dat is aangegeven op de aan deze overeenkomst aangehechte tekening (bijlage 3) het Project ontwikkelen en realiseren, hierna te noemen: "het Deelgebied";
- E. De Gemeente heeft de gronden behorende tot het Deelgebied in eigendom. De Gemeente verkoopt hierbij aan Ontwikkelaar onder de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden het deel daarvan ten behoeve van het Project, hierna te noemen: "Uitgeefbare Grond", zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst aangehechte tekening (bijlage 4);
- F. De Gemeente zal het Openbaar Gebied behorende bij het Project aanleggen, zoals eveneens is aangegeven op de als bijlage 4 aan deze overeenkomst gehechte tekening;
- G. Het Bestemmingsplan bevat een uitwerkingsplicht voor wat betreft de te ontwikkelen en te realiseren woningen en het Openbaar Gebied. Ontwikkelaar zal in dat kader een (ontwerp-) uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 aanhef sub b Wro opstellen en ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen;
- H. Voor wat betreft dit Project zien Partijen af van het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst als bedoeld in art. 6.1 van de bouwclaimovereenkomst (bijlage 1);
- I. De Gemeente heeft het door Ontwikkelaar opgestelde ontwerp van het stedenbouwkundig plan voor het Project op goedgekeurd;
- J. De woningen behorende tot het Project zullen door Ontwikkelaar worden voorzien van een individuele warmtepomp. Daarom zal in het kader van het bouwrijp maken geen gasvoorziening worden aangelegd. Het voornemen bestaat om ook de toekomstige woningen behorende tot woonveld 3 te voorzien van een warmtepomp.

Komen het navolgende overeen:

HOOFDSTUK I: DEFINITIES

In deze overeenkomst worden de volgende definities gehanteerd:

Bestemmingsplan	het bestemmingsplan Weideveld vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente op 14 november 2012 en op 22 februari 2013 in werking getreden.
Bouwrijp maken	het overeenkomstig een bij de Gemeente gebruikelijk bestek (gebaseerd op de "Kwaliteits- en inrichtingseisen openbare ruimte, d.d. 25 september 2007") aanleggen of doen aanleggen

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

van de voor het Project noodzakelijke openbare voorzieningen en nutsvoorzieningen. Hieronder wordt mede verstaan: het indien nodig verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels en explosieven, het voorbelasten van de gronden, het (doen) omleggen en aanleggen van kabels, leidingen, rioleringen en andere nutsvoorzieningen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gas.

College	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
Deelgebied	het gebied zoals nader als "Woonveld 3" aangegeven op de als bijlage 3 aangehechte tekening.
Gemeente	de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.
Onherroepelijke	
Omgevingsvergunning	een beschikking om te bouwen, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waartegen binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen bezwaar is ingediend, dan wel, nadat op een ingesteld bezwaar afwijzend is beschikt, binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen beroep aangetekend is, dan wel, nadat op een ingesteld beroep afwijzend is beschikt, binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen hoger beroep aangetekend is, dan wel een ingesteld hoger beroep is afgewezen.
Ontwikkelaar	De Raad Bouwontwikkeling B.V. gevestigd te Noordwijk en kantoorhoudende te Katwijk.
Openbaar Gebied	de gronden waarop door de Gemeente openbare werken worden aangelegd, zoals aangegeven op de als bijlage 4 aangehechte tekening.
Overeenkomst	deze overeenkomst.
Partijen	Gemeente en Ontwikkelaar.
Project	de ontwikkeling en realisatie van 35 woningen in het Deelgebied, bestaande uit 17 rijwoningen, type A, basis met een VON-prijs van [REDACTED] a5 2b en 18 rijwoningen, type A/B, basis met een VON-prijs van [REDACTED] a5 2b
Uitgeefbare Grond	de percelen grond in eigendom van de Gemeente, kadastraal bekend gemeente Bodegraven, sectie .., nummers, zoals nader aangegeven op de aan deze overeenkomst aangehechte tekening (bijlage 4).

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

Uitwerkingsplan	het door Ontwikkelaar op te stellen en door het College goed te keuren uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wro.
Woonrijp maken	het verrichten van de benodigde werkzaamheden om het Openbaar Gebied in te richten conform de "Kwaliteits- en inrichtingseisen openbare ruimte, d.d. 25 september 2007". Hieronder wordt in ieder geval verstaan de afbouw van definitieve verhardingen, aanleg van groenvoorzieningen, waterpartijen, lichtmasten, aanbrengen van straatmeubilair, speelvoorzieningen en het aanleggen en aansluiten van alle benodigde riolering/afwatering voor zover niet begrepen in het Bouwrijp maken.
Wro	Wet ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK II: REALISATIE / KOOP EN VERKOOP

Artikel 1. Koop en verkoop; koopprijs

1.1. De Gemeente verkoopt aan Ontwikkelaar, gelijk Ontwikkelaar van de Gemeente koopt, de Uitgeefbare Grond in de staat en onder de voorwaarden als omschreven in deze overeenkomst, welke grond Ontwikkelaar hierbij onder genoemde voorwaarden aanvaardt.

1.2. De koopprijs van de Uitgeefbare Grond wordt uiterlijk een week voor de levering vastgesteld door de Gemeente overeenkomstig de door Partijen in artikel 7.1 van de bouwclaimovereenkomst (bijlage 1) overeengekomen grondquotesystematiek alsmede op basis van het als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehechte woningbouwprogramma met bijbehorende VON-prijzen en rekenvoorbeelden.

1.3. Indien op het moment van levering van de Uitgeefbare Grond als bedoeld in artikel 5 van deze overeenkomst niet bekend is welke VON-prijzen door Ontwikkelaar worden gerealiseerd bij verkoop van de woningen behorende tot het Project, zal de koopprijs van de Uitgeefbare Grond voorlopig berekend en afgerekend worden op de in artikel 1.2 genoemde wijze uitgaande van de in bijlage 5 opgenomen VON-prijzen. Indien vervolgens de gerealiseerde VON-prijzen bij verkoop van de woningen behorende tot het Project hoger blijken te zijn dan de in bijlage 5 van deze overeenkomst opgenomen VON-prijzen, heeft de Gemeente recht op bijbetaling. De koopprijs van de Uitgeefbare Grond wordt in dat geval opnieuw berekend op de wijze als genoemd in artikel 1.2 van deze overeenkomst met dien verstande dat gerekend zal worden met de bij de verkoop van de woningen behorende tot het Project gerealiseerde VON-prijzen. Het verschil tussen de nieuwe koopprijs en de oude koopprijs van de Uitgeefbare Grond zal Ontwikkelaar onverwijld, doch uiterlijk binnen vier weken nadat de woningen behorende tot het Project zijn verkocht, aan de Gemeente op de door de Gemeente aan te geven wijze betalen.

1.4. Indien de gerealiseerde VON-prijzen bij verkoop van de woningen behorende tot het Project na levering als bedoeld in artikel 5 van deze overeenkomst lager blijken te zijn dan

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

de in bijlage 5 van deze overeenkomst opgenomen VON-prijzen, heeft Ontwikkelaar recht op gedeeltelijke terugbetaling van de koopprijs. De koopprijs van de Uitgeefbare Grond wordt ook in dat geval opnieuw berekend op de wijze als genoemd in artikel 1.2 van deze overeenkomst met dien verstande dat gerekend zal worden met de bij de verkoop van de woningen behorende tot het Project gerealiseerde VON-prijzen. Het verschil tussen de nieuwe en de oude koopprijs van de Uitgeefbare Grond zal de Gemeente onverwijld, doch uiterlijk binnen vier weken nadat de woningen behorende tot het Project zijn verkocht, aan Ontwikkelaar op de door Ontwikkelaar aan te geven wijze betalen.

Artikel 2. Realisatie

2.1. Onverminderd het bepaalde in de bouwclaimovereenkomst (bijlage 1), behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst wordt afgeweken, zal Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico op de Uitgeefbare Grond het Project realiseren overeenkomstig de nog door het College te verlenen omgevingsvergunning en het door de Gemeente op goedgekeurde ontwerp van het stedenbouwkundig plan (bijlage 6). Op Ontwikkelaar rust uitdrukkelijk geen bouwplicht.

2.2. Het Bouwrijp maken van de Uitgeefbare Grond en het Bouw- en Woonrijp maken van het Openbaar Gebied geschiedt door of vanwege en voor rekening en risico van de Gemeente.

2.3. Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico en in overleg met de Gemeente zorg dragen voor de aansluiting van de te realiseren woningen binnen de Uitgeefbare Grond op de openbare nutsvoorzieningen.

2.4. Bouwverkeer dient via door de Gemeente aan te wijzen routes (bijlage 12) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van Ontwikkelaar voor eventuele door het bouwverkeer veroorzaakte schade.

2.5. Ontwikkelaar verbindt zich voor eigen rekening en risico al de benodigde vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen en overige publiekrechtelijke besluiten benodigd voor de realisatie van het Project (de opstalontwikkeling), met uitzondering van die ten behoeve van het Bouw- en Woonrijp maken die door (en voor rekening en risico) van de Gemeente worden aangevraagd, aan te vragen, opdat deze tijdig kunnen worden verleend.

Uiterlijk binnen tien weken na ondertekening van deze overeenkomst dient Ontwikkelaar een volledige en ontvankelijke aanvraag te hebben ingediend voor de in dit artikellid bedoelde vergunningen en ontheffingen en dergelijke, zulks op straffe van een direct opeisbare boete aan de Gemeente van a5|2b per week.

2.6. Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico 12 parkeerplaatsen realiseren op de Uitgeefbare Grond, zoals aangegeven op de tekening (bijlage 4).

2.7. De in het vorige lid genoemde parkeerplaatsen dienen uiterlijk aangelegd te zijn op het moment dat de woningen behorende tot het Project gereed zijn voor bewoning, zulks op straffe van een direct opeisbare boete aan de Gemeente van a5|2b per week.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

2.8. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle schade aan het Openbaar Gebied en voor eventuele aanspraken van derden wegens schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden van of in opdracht van Ontwikkelaar ingevolge deze overeenkomst.

3. Betaling

Ontwikkelaar dient uiterlijk op de dag van de levering als bedoeld in artikel 5 van deze overeenkomst de koopprijs van de Uitgeefbare Grond, de daarover verschuldigde omzetbelasting en de kosten als bedoeld in artikel 4 aan de Gemeente te betalen, door middel van creditering van de bankrekening van de notaris ten overstaan van wie de akte van levering zal worden gepasseerd.

4. Omzetbelasting, kosten

De kosten van de akte van levering, alsmede de in verband met die akte verschuldigde kosten, rechten en retributies, en de over de koopprijs verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Ontwikkelaar.

5. (Juridische) levering

5.1. De levering van de Uitgeefbare Grond aan Ontwikkelaar dient uiterlijk plaats te vinden binnen vier weken nadat voor de realisatie van het Project een Onherroepelijke Omgevingsvergunning is verleend en de Uitgeefbare Grond Bouwrijp is gemaakt, zulks ongeacht het aantal woningen behorende tot het Project dat al dan niet op dat moment verkocht is.

5.2. De levering van de Uitgeefbare Grond zal geschieden bij akte, waarin de gebruikelijke bepalingen en voorwaarden zullen worden opgenomen, te verlijden ten overstaan van notaris mr. [] te [], dan wel diens plaatsvervanger of opvolger.

5.3. De feitelijke levering van de Uitgeefbare Grond geschiedt op datum van de juridische levering. Per die datum komen de Uitgeefbare Grond voor rekening en risico van Ontwikkelaar. De baten, lasten, belastingen, heffingen en dergelijke komen vanaf dat moment voor rekening van Ontwikkelaar.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, althans voor zover die reeds zijn voldaan door de Gemeente, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

5.4. Verschil tussen de werkelijke en de in deze overeenkomst opgegeven maat of grootte van de Uitgeefbare Grond verleent aan geen van Partijen enig recht.

5.5. Onverminderd de verplichting van Ontwikkelaar de Uitgeefbare Grond af te nemen onder de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden en uiterlijk op het in artikel 5.1

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

genoemde tijdstip, zal de Gemeente voor rekening van Ontwikkelaar desgewenst medewerking geven aan levering via een zogenaamde ABC-akte.

6. Bijzondere lasten en beperkingen

6.1. De Gemeente verklaart dat de levering van de Uitgeefbare Grond zal geschieden met geen andere lasten en beperkingen - zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen – dan die welke door Ontwikkelaar uitdrukkelijk zijn of worden aanvaard. De Uitgeefbare Grond wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op het moment van eigendomsoverdracht dat wil zeggen Bouwrijp gemaakt.

6.2. Ontwikkelaar verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst of voortvloeien uit de laatste titel(s) van eigendomsverkrijging en – indien dat (een) andere akte(n) is/zijn – uit de akte(n) waaraan de Gemeente zijn bevoegdheid tot levering ontleent. Ontwikkelaar verklaart voorts uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen te aanvaarden die:

- a. zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van registergoed;
- b. voor haar kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
- c. voor haar in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie.

7. Coördinatiebepaling

7.1. Ontwikkelaar draagt gedurende de periode van uitvoering van het Project en de aanleg van het Openbaar gebied ten behoeve van de bewaking van de voortgang en de realisatie daarvan zorg voor de met de uitvoering verband houdende coördinatiewerkzaamheden.

7.2. De in dit artikel bedoelde coördinatieverplichting omvat o.a.:

- afstemming van samenwerking door c.q. tussen betrokken (onder)aannemers;
- inrichting, gebruik, onderhoud en beheer van bouw-werkterreinen;
- afstemming bouwverkeer;
- afstemming werkschema's door c.q. tussen betrokken (onder)aannemers;
- initiëren regulier overleg door betrokken aannemers.

8. Milieubepaling, flora en fauna, archeologie

8.1. De Gemeente heeft ter zake van de Uitgeefbare Grond een bodemonderzoek laten uitvoeren, uit welk onderzoek blijkt dat de Uitgeefbare Grond geschikt is voor het beoogde

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

gebruik. Het rapport is als bijlage 7 aan deze overeenkomst gehecht. Ontwikkelaar aanvaardt de uitkomsten van dit rapport.

8.2. Ontwikkelaar heeft ten behoeve van het Project een inventarisatie laten maken voor wat betreft de heersende en eventueel beschermde natuurwaarden. Het rapport is als bijlage 8 aan deze overeenkomst gehecht. Ontwikkelaar aanvaardt de uitkomsten van dit rapport. Indien na levering mocht blijken dat zich meer (in omvang) en/of andere beschermde natuurwaarden in het gedrang zijn, dan komt zulks voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Zowel de Gemeente als de Ontwikkelaar zullen in elk geval artikel 2 van de Flora- en Faunawet in acht nemen, waarin een algemene zorgplicht is opgenomen. Ontwikkelaar heeft voorafgaand aan de levering als bedoeld in artikel 5 het recht om de Uitgeefbare Grond te inspecteren op de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden.

8.3. Archeologische vondsten vallen toe aan de Gemeente. Ontwikkelaar dient in geval van archeologische vondsten in overleg met de Gemeente in elk geval de verplichtingen uit hoofde van de Monumentenwet in acht te nemen.

8.4. De Gemeente heeft ter zake van het Project een onderzoek laten uitvoeren naar de eventuele aanwezigheid van (niet ontplofte) explosieven, uit welk onderzoek blijkt dat de Uitgeefbare Grond op dit punt niet (meer) verdacht zijn. Ontwikkelaar aanvaardt de uitkomsten van dat rapport (bijlage 9).

9. Overlegstructuur en communicatieplan

9.1. In het kader van de uitvoering van de Overeenkomst zullen Partijen een overlegstructuur vormen bestaande uit een projectgroep en een stuurgroep.

9.2. De projectgroep wordt gevormd door een door Ontwikkelaar en de Gemeente elk te benoemen projectleider die tevens optreden als contactpersoon voor de eigen organisatie. De projectleider namens Ontwikkelaar en de Gemeente bewaken ieder voor zich dat zij ofwel gemandateerd zijn voor de te nemen projectbesluiten dan wel zorg dragen voor tijdige besluitvorming. In onderling overleg kan de projectgroep, naargelang de te behandelen onderwerpen, worden uitgebreid.

9.3. De projectgroep komt zoveel keer bij elkaar als nuttig en noodzakelijk is voor een goede uitvoering van de Overeenkomst.

9.4. In de stuurgroep hebben zitting:

- wethouder Gemeente;
- directeur Ontwikkelaar;
- projectleider Gemeente;
- projectleider Ontwikkelaar.

9.5. De stuurgroep komt in beginsel 1x per kwartaal bij elkaar.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

HOOFDSTUK III: PUBLIEKRECHTELIJK KADER

10. Publiekrechtelijke medewerking

10.1. Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de ontwikkeling en realisatie van het Project.

10.2. Het planologisch kader voor de realisering van het Project en het Openbaar Gebied en inrichting ter plaatse zal worden gevormd door het Uitwerkingsplan dat noodzakelijk is voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning (opstalontwikkeling) en zal door en voor rekening van Ontwikkelaar worden opgesteld.

10.3. De Gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan het vaststellen van het Uitwerkingsplan, een en ander met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden.

10.4. De Gemeente zal zich inspannen het Uitwerkingsplan zo spoedig mogelijk in procedure te brengen nadat zij het Uitwerkingsplan heeft goedgekeurd.

10.5. Indien het benodigde bestuursrechtelijke kader niet tot stand komt, bijvoorbeeld als gevolg van strijd met wet- of regelgeving, besluiten van hogere overheden dan wel andere bestuursorganen dan de Gemeente, uitspraken van de (bestuurs-)rechter dan wel naar aanleiding van door derden ingediend bezwaar, treden Partijen in overleg teneinde te bepalen of het opportuun is om zodanige aanpassingen dan wel wijzigingen van een (deel van het) Project door te voeren, dat het benodigde publiekrechtelijke kader alsnog tot stand kan komen, een en ander zoveel mogelijk met inachtneming van de bepalingen van deze overeenkomst.

11. Uitwerkingsplan, leges

11.1. Ontwikkelaar zal het voor- en definitief ontwerp Uitwerkingsplan (dat voldoet aan de algemeen aan een uitwerkingsplan te stellen eisen) overeenkomstig de planning als genoemd in artikel 15, op een zodanig tijdstip aan de Gemeente ter beschikking stellen, dat het college van B&W van de Gemeente het besluit tot vaststelling van het Uitwerkingsplan tijdig kan nemen.

11.2. Verschuldigde leges voor de opstalontwikkeling worden betaald door Ontwikkelaar. Verschuldigde leges in verband met de aanleg van het Openbaar Gebied zijn voor rekening van de Gemeente.

12. Publieke taak Gemeente; beding niet-aansprakelijkheid

12.1. Voor zoveel nodig in afwijking van het overigens in deze overeenkomst bepaalde geldt dat de Gemeente met betrekking tot de in deze overeenkomst voorziene publiekrechtelijke medewerking een zelfstandige publieke taak heeft. Het bepaalde in deze overeenkomst laat

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

de publiekrechtelijke positie, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Gemeente en/of andere overheden onverlet en kan er nooit toe leiden dat de Gemeente dan wel haar bevoegde organen niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen. De Gemeente kan mitsdien onder meer besluiten de benodigde publiekrechtelijke medewerking niet te verlenen, c.q. verleende publiekrechtelijke medewerking in te trekken, indien door derden ingediende inspraakreacties, zienswijzen, bedenkingen, bezwaren of uitspraken van enig rechtsprekende instantie daartoe nopen. De Gemeente zal de algemene beginselen van behoorlijk bestuur als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in acht nemen bij haar besluitvorming.

12.2. De Gemeente is jegens Ontwikkelaar en/of derden niet aansprakelijk voor handelingen en/of besluiten van de Gemeente in het kader van haar publiekrechtelijke taakuitoefening en de besluiten in verband daarmee van haar organen.

12.3. De Gemeente is jegens Ontwikkelaar en derden ook niet aansprakelijk voor het niet tot stand komen van het publiekrechtelijke kader benodigd voor het realiseren van het Project en de aanleg van het Openbaar Gebied, waaronder begrepen besluiten van andere bestuursorganen dan de Gemeente, of het oplopen van vertraging in enige procedure die verband houdt met haar publieke taakuitoefening, die in procedures tot verkrijging van vergunningen daaronder begrepen. De Gemeente is evenmin aansprakelijk jegens Ontwikkelaar en derden indien een hogere instantie het door de Gemeente vast te stellen publiekrechtelijk kader aantast, waaronder vernietiging of schorsing van enig besluit door de rechter.

12.4. De Gemeente is jegens Ontwikkelaar en/of derden ook anderszins niet gehouden enige financiële bijdrage of op geld waardeerbare prestatie te leveren als gevolg van de in dit artikel genoemde omstandigheden.

12.5. Enige in deze overeenkomst voorziene verplichting tot het verlenen van publiekrechtelijke medewerking en/of inspanning, hoe ook genaamd en geformuleerd, legt geen verplichting aan de Gemeente op om te proberen door financiële bijdragen, hoe ook genaamd en/of door het verrichten van (anderszins) op geld waardeerbare prestaties, bezwaren tegen en/of (andere) belemmeringen voor de uitvoering van enig onderdeel van de ontwikkeling en realisatie van het Project weg te nemen.

13. Planschade

Voor zover als gevolg van het realiseren van het Project aan derden op grond van artikel 6.1 Wro een tegemoetkoming in de (plan)schade wordt toegekend, zal Ontwikkelaar deze tegemoetkoming op eerste schriftelijke verzoek na het onherroepelijk worden van het betreffende besluit ex artikel 6.1 Wro, inclusief de door de Gemeente te maken deskundigenkosten, voor zover redelijkerwijs gemaakt, vergoeden aan de Gemeente. De Gemeente zal Ontwikkelaar direct informeren bij een dergelijke aanvraag en Ontwikkelaar bij de behandeling betrekken. Ontwikkelaar zal de Gemeente in totaal maximaal a5|2b betalen als vergoeding voor de door de Gemeente aan derden op grond van artikel 6.1 Wro

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

te betalen tegemoetkomingen in de planschade verband houdende met de ontwikkeling en realisatie van het Project.

HOOFDSTUK IV: OPENBAAR GEBIED

14. Openbaar Gebied

14.1. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico met inachtneming van de planning (bijlage 10) en het door de Gemeente opgestelde Inrichtingsplan (bijlage 11) een bouwweg (bijlage 12), het Openbaar Gebied en de bij de woningen uit het Project behorende infrastructuur aanleggen.

14.2. Eventuele schade aan het Openbaar Gebied verband houdende met werkzaamheden door of namens Ontwikkelaar zal door Ontwikkelaar op eerste aanzegging van de Gemeente hersteld worden dan wel, indien Ontwikkelaar daarmee nalatig is, voor rekening van Ontwikkelaar door de Gemeente worden hersteld.

14.3. De Gemeente zorgt dat het Openbaar Gebied uiterlijk gelijktijdig met het voor bewoning en gebruik gereed komen van de woningen zal worden opengesteld en bestemd. Definitieve bestratingen c.q. toplagen op asfaltwegen worden aangelegd nadat geen bouwverkeer meer plaatsvindt in het betreffende gebied.

HOOFDSTUK V: SLOTBEPALINGEN

15. Planning

15.1. Ter verzekering van de uitvoering en goede voortgang van de in deze overeenkomst opgenomen werkzaamheden is door Ontwikkelaar in samenspraak met de Gemeente een projectplanning opgesteld, welke als bijlage 10 bij deze overeenkomst is opgenomen.

15.2. Bij de uitvoering van de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden nemen Partijen deze planning in acht. Wijzigingen in de planning kunnen slechts op redelijke gronden en in goed onderling overleg tussen Partijen schriftelijk worden overeengekomen.

16. Bouwclaim

Door het Project te realiseren neemt de waarde van de bouwclaim als bedoeld in artikel 1.3 van de bouwclaimovereenkomst (bijlage 1) pro rata af, voor wat betreft het aandeel woningen, te weten: 35 woningen, alsmede voor wat betreft het aandeel uitgeefbaar terrein binnen het Plangebied.

17. Opschortende voorwaarden, duur, tussentijdse ontbinding

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

17.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het College uiterlijk binnen drie weken na ondertekening van deze overeenkomst heeft ingestemd met de inhoud van deze overeenkomst. Deze overeenkomst is derhalve aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het College een positief besluit heeft genomen tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst met bijlagen.

17.2. Onverminderd het bepaalde in de wet kan tussentijds ontbinding van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk door ieder der Partijen worden ingeroepen, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven aan de andere Partij, indien onherroepelijk vaststaat dat vanwege publiekrechtelijke belemmeringen het Project niet op de wijze zoals Partijen bij het aangaan van deze overeenkomst hebben voorzien of nader overeen mochten komen, kan worden gerealiseerd en het onredelijk bezwarend is om de overeenkomst daarop aan te passen. In dat geval is geen van Partijen tot enige schadevergoeding en/of verrekening van door de andere Partij gemaakte en gedragen kosten gehouden.

17.3. Onverminderd het bepaalde in de wet kan een Partij tussentijds de ontbinding van deze overeenkomst jegens de andere Partij worden ingeroepen, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven aan de desbetreffende Partij:

a. bij een ernstige toerekenbare tekortkoming van de andere Partij in de nakoming van een verplichting onder deze overeenkomst, die na een schriftelijke in gebreke stelling niet is hersteld;

b. indien de andere Partij failliet wordt verklaard, (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden, haar bedrijfsuitoefening staakt of de beschikkingsmacht over een aanzienlijk deel van haar activa verliest.

17.4. De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door het enkele feit dat Ontwikkelaar:

- a. haar faillissement aanvraagt;
- b. in staat van faillissement wordt verklaard,
- c. surseance van betaling aanvraagt;
- d. wordt ontbonden of geliquideerd;
- e. of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt ;
- f. een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

Ontwikkelaar op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.

18. Geschillen

Alle geschillen die tussen Partijen ontstaan naar aanleiding of in verband met deze overeenkomst, overeenkomsten die daaruit voortvloeien dan wel daarmee samenhangen, zullen – indien minnelijk overleg niet tot een oplossing heeft geleid - worden beslist door de daartoe bevoegde rechter.

19. Overdracht van rechten en plichten

19.1. Het is Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente:

- a. rechten en/of plichten uit hoofde van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren;
- b. rechten en/of plichten uit hoofde van deze overeenkomst in te brengen in een samenwerkingsverband;
- c. door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap over de activiteiten van de onderneming van Ontwikkelaar over te dragen aan één of meer anderen in de zin van de SER-fusiegedragsregels 2000, zulks ongeacht of die regels op de desbetreffende verwerving van toepassing is.

19.2. De Gemeente zal haar goedkeuring aan een verzoek als bedoeld in het eerste lid niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente kan aan een eventuele goedkeuring (financiële) voorwaarden verbinden, zoals bijvoorbeeld de instandhouding van ten minste gelijkwaardige garanties van solide partijen.

20. Conversie

Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst niet rechtsgeldig blijkt te zijn, zullen overige bepalingen van de overeenkomst alsmede de bijlagen van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepalingen.

21. Varia

21.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

- 21.2. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.
- 21.3. De overwegingen en bijlagen bij deze overeenkomst maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.
- 21.4. Waar in deze overeenkomst wordt verwezen naar een bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een bijlage of een artikel bij of van deze overeenkomst.
- 21.5. Aan de koptekst boven een artikel komt geen zelfstandige betekenis toe.
- 21.6. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende bijlagen, prevaleert het bepaalde in de onderhavige overeenkomst.
- 21.7. Voor de 35 woningen, die onderdeel uitmaken van het Project, zijn alle eerdere afspraken uitgewerkt in de voorliggende overeenkomst. Voor zover afgeweken is van (delen van) eerder tussen Partijen gesloten overeenkomsten, prevaleert deze voorliggende Koop-realisatieovereenkomst. Voor de 35 woningen, die onderdeel uitmaken van het Project, hebben Partijen geen andere aanspraken op elkaar dan de aanspraken die in deze overeenkomst worden genoemd.
- 21.8. Van deze Overeenkomst maken de volgende bijlagen integraal onderdeel uit:
- Bijlage 1:** Bouwclaimovereenkomst Gemeente Bodegraven – De Raad Bouwontwikkeling B.V. met kenmerk MCJA20050082 d.d. 11 april 2005
 - Bijlage 2:** Kaart plangebied - Bodegraven Weideveld stedenbouwkundig plan VO addendum – vastgestelde voorbeeldverkaveling Weideveld d.d. 5 april 2005
 - Bijlage 3:** Kaart deelgebied - Planbegrenzing Weideveld woonveld 3 fase 1 met kenmerk 150414WeXX.01 d.d. 14 april 2015
 - Bijlage 4:** Kaart uitgeefbare grond Weideveld woonveld 3 fase 1 met kenmerk 150414Wexx.02 d.d. 14 april 2015
 - Bijlage 5:** Overzicht woningbouwprogramma en VON-prijzen d.d. 23 april 2015
 - Bijlage 6:** Stedenbouwkundig plan met kenmerk 11489-001 d.d. 23 maart 2015
 - Bijlage 7:** Rapportage Milieukundige onderbouwing Weideveld Bodegraven door Milieudienst Midden-Holland met kenmerk 201207291 d.d. 15 mei 2012
 - Bijlage 8a:** Rapportage Ecoscan Zuidzijdepolder door DHV en Adviesbureau Mertens met kenmerk ML-MR2003066 d.d. september 2003
 - Bijlage 8b:** Rapportage Herhalingsonderzoek Weidevogels in het plangebied van bedrijventerrein Zuidzijdepolder te Bodegraven door Adviesbureau Mertens d.d. 11 mei 2004

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:

- Bijlage 8c:** Rapportage Aanvullend Ecologisch Onderzoek Weideveld 1 Bodegraven door Watersnip Advies met kenmerk 12A024 d.d. juni 2012
- Bijlage 8d:** Rapportage Advies Weidevogelcompensatie Weideveld 1 Bodegraven door Watersnip Advies met kenmerk 12A043 d.d. augustus 2012
- Bijlage 8e:** Rapportage Mitigerende Maatregelen Rugstreeppad Weideveld 1 Bodegraven door Watersnip Advies met kenmerk 12A041 d.d. augustus 2012
- Bijlage 9:** Rapportage Historisch Onderzoek Woningbouwlocatie Zuidzijderpolder door Saricon met kenmerk 372131/Bodegraven/Zuidzijderpolder/H.O./01 d.d. 7 juli 2003
- Bijlage 10:** Planning met kenmerkd.d.
- Bijlage 11:** Inrichtingsplan met kenmerk 264.R&B.O.15.003 d.d. 19 mei 2015
- Bijlage 12:** Kaart route bouwverkeer met kenmerk 150511WeXX.03 d.d. 11 mei 2015

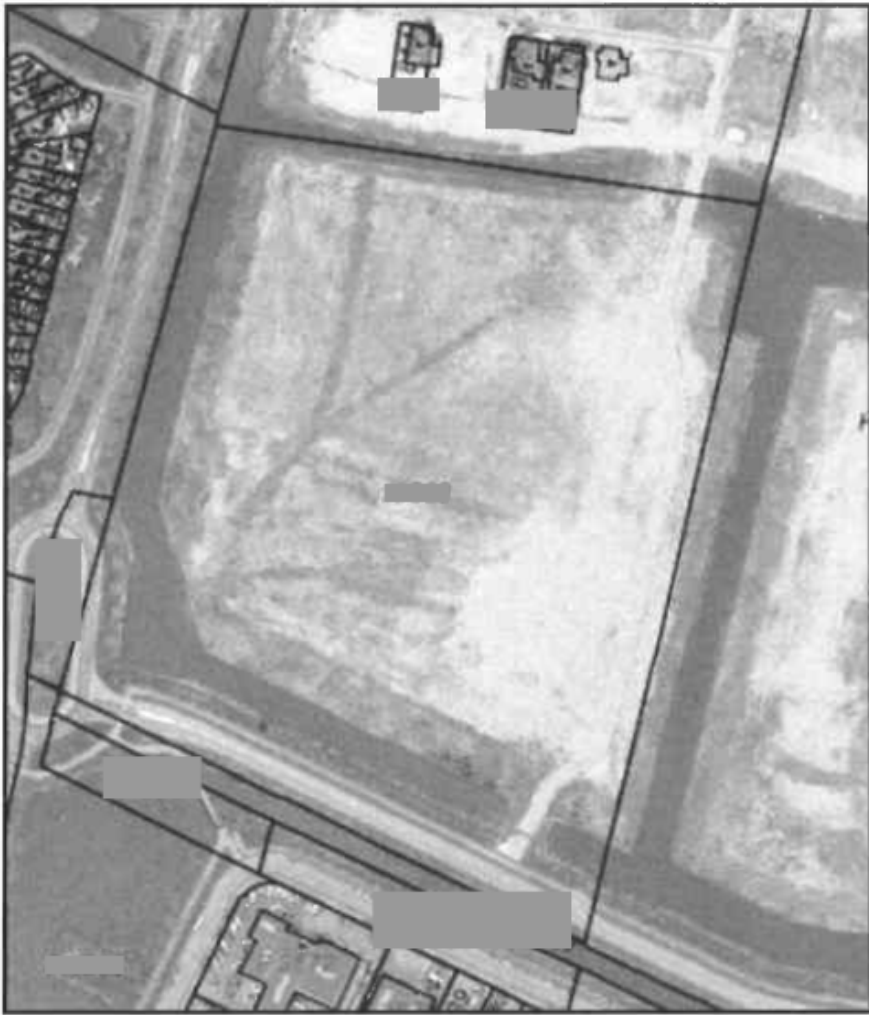
ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND OP [.....] TE [.....]

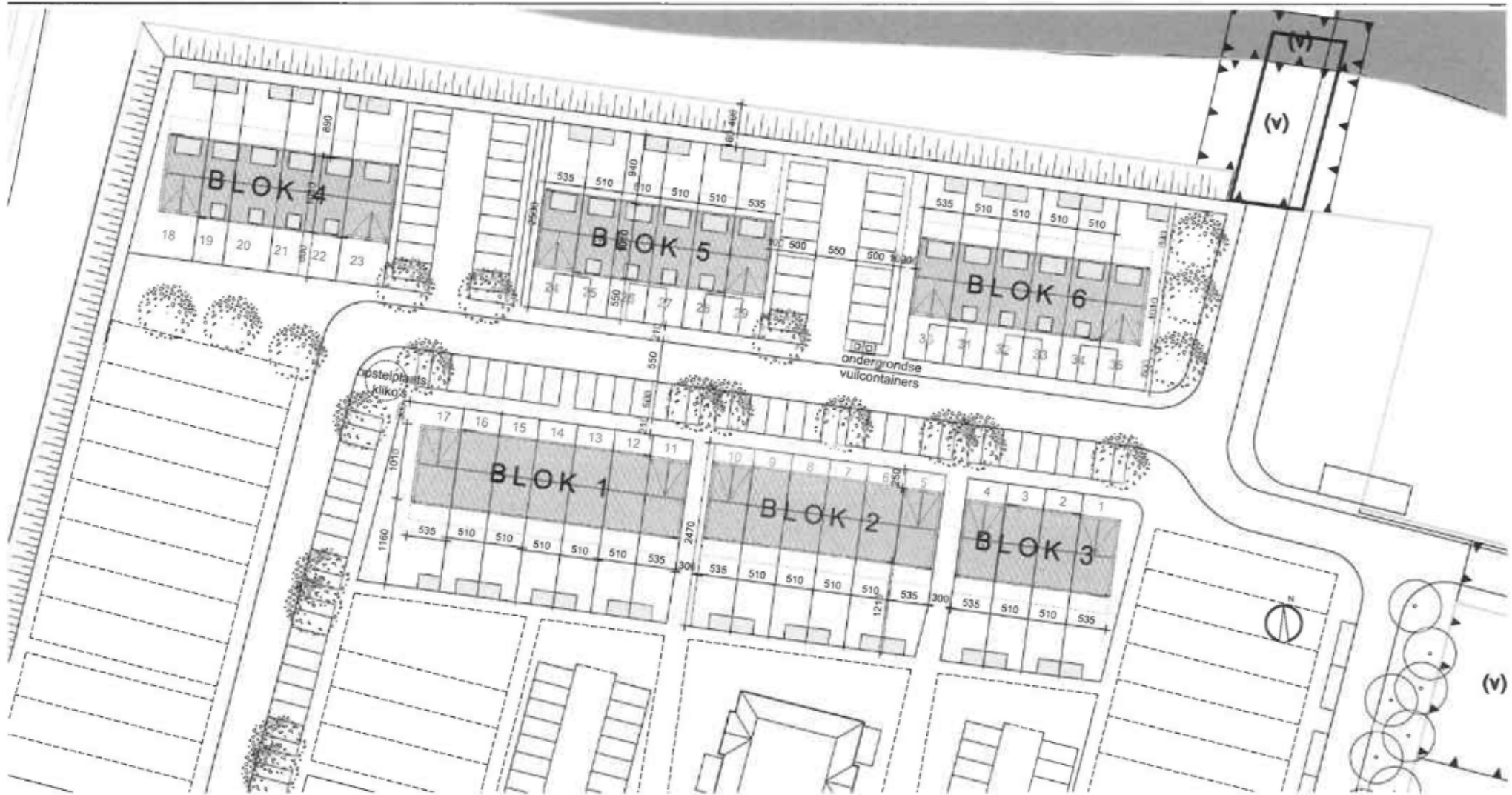
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

De Raad Bouwontwikkeling B.V.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:





Nieuwbouw 35 woningen Weideveld te Bodegraven
 voor de Raad Bouw b.v.
 nieuwe situatie

datum : 19-12-2014 gewijzigd : 23-03-2015 schaal : 1:500 getekend tek.no. : 11489-001

VanEgmondTotaalArchitectuur

Van Egmond Architecten B.V., Postbus 147, 2200AC Noordwijk, t 071-3619700, f 071-3611366, info@vanegmondarchitecten.nl, www.vanegmondarchitecten.nl



Advies aan burgemeester en wethouders

Registratienummer	Z-11-00264 / ADV-15-04530
Auteur	[REDACTED]
OPP Pilaar	Projecten
Bestuursbericht j/n	
Openbaarheid	Openbaar
Vanaf	
Portefeuillehouder	Jan Leendert van den Heuvel
Bijlagen	

Onderwerp:

Weideveld, woonveld 3 fase 1: vaststellen ontwerp-uitwerkingsplan

Samenvatting:

Er moet een uitwerkingsplan in procedure worden gebracht om omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de bouw van 35 woningen in fase 1 van woonveld 3.

Beslispunten advies:

1. Besluiten geen vooroverleg te plegen en geen inspraak te verlenen in het kader van de procedure voor het uitwerkingsplan Woonveld 3, fase 1;
2. Besluiten het ontwerp uitwerkingsplan NL.IMRO.1901.15WeideveldDP3A-UP40, genaamd Uitwerkingsplan Weideveld Deelplan 3A, vast te stellen en ter inzage te leggen.

Wat is de aanleiding?

Door het college is besloten om een Koop-realisatieovereenkomst aan te gaan met De Raad Bouwontwikkeling. Het betreft de bouw van 35 woningen in fase 1 van woonveld 3. Om de bouw van de woningen planologisch mogelijk te maken, is het nodig om invulling te geven aan de uitwerkingsplicht zoals die in het bestemmingsplan Weideveld geldt voor woonveld 3. Met De Raad is overeengekomen dat zij een uitwerkingsplan aanleveren dat, na goedkeuring gemeente, in procedure kan worden gebracht. Een ontwerp uitwerkingsplan is opgesteld door bureau Pouderoyen. Het plan is inmiddels gereed om als ontwerp ter inzage gelegd te worden.

Wat willen we bereiken en voor wie?

Een vastgesteld ontwerp-uitwerkingsplan op basis waarvan De Raad 35 woningen kan realiseren op woonveld 3.

Wat gaan we daarvoor doen?

Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1. Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een uitwerkingsplan overleg met de diensten van de provincie en het Rijk, alsmede het Hoogheemraadschap van Rijnland en eventueel betrokken gemeenten. Onderhavig initiatief is gebaseerd op de uitwerkingsvoorwaarden uit het onherroepelijke bestemmingsplan Weideveld, waarover reeds vooroverleg heeft plaatsgevonden. Met de in onze ogen meest gereede overlegpartner, het Hoogheemraadschap, heeft overleg plaats gevonden over actualisatie van de waterparagraaf en het (basis)rioleringsplan. De ruimtelijk relevante resultaten daarvan zijn verwerkt in het uitwerkingsplan. Gelet hierop wordt voorgesteld om ~~geen-het~~ vooroverleg op het uitwerkingsplan over te slaan en direct een ontwerp uitwerkingsplan ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen.

Inspraak

Ingevolge artikel 2, lid 1 van de Inspraakverordening Bodegraven 2011 besluit elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Onderhavig initiatief is gebaseerd op de uitwerkingsvoorwaarden uit het onherroepelijke bestemmingsplan Weideveld, waarover reeds inspraak heeft plaatsgevonden. Gelet op het voorstaande wordt voorgesteld om inspraak op het uitwerkingsplan over te slaan en direct een ontwerp uitwerkingsplan ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen.

Grondexploitatiewet

Ingevolge artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast, indien een bij AMvB aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het kader van het bestemmingsplan Weideveld heeft de gemeenteraad reeds besloten geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien de gemeente eigenaar is van de gronden waarop de bouwplannen zijn voorgenomen. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Dit geldt ook voor het uitwerkingsplan.

Akoestisch onderzoek

In de voorbereiding voor het uitwerkingsplan is vastgesteld dat voor twee van de 35 woningen een hoger grenswaarde binnen de kaders van het gemeentelijk beleid WGH moet worden vastgesteld. Proces en mandaat zijn ondergebracht bij ODMH. Het betreffende Hogere grenswaarde besluit wordt op korte termijn bekend gemaakt.

Procedureel

Nadat uw college heeft besloten het ontwerp uitwerkingsplan vrij te geven voor het indienen van zienswijzen, zal na publicatie een wettelijke termijn van 6 weken gelden waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend. In de Koop-realisatieovereenkomst is de afname en betaling van grond door De Raad gekoppeld aan de beschikbaarheid van a) een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de woningen en b) bouwrijpe grond. De gemeentelijke inspanningen zijn er op gericht om De Raad te faciliteren om volgens diens planning in november/december te starten met de bouw van de woningen. In de planning zit het proces omgevingsvergunning op het kritische pad. Om deze reden wordt er voor gekozen om gebruik te maken van de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen op basis van het als ontwerp ter inzage gelegde uitwerkingsplan. Dit is mogelijk op grond van artikel 10.4.1, onder a van het bestemmingsplan Weideveld.

Wat zijn de alternatieven?

Niet van toepassing.

Welke integrale afwegingen zijn gemaakt en wie zijn betrokken?

Het ontwerp uitwerkingsplan is in opdracht van De Raad opgesteld en vanuit het projectteam getoetst.

Wat zijn de PIJOFAC consequenties?

Onderdeel	Uitwerking
Personeel	Niet van toepassing.
Informatie	Niet van toepassing.
Juridisch	Zie 'Procedureel' onder 'Wat gaan we daarvoor doen'.
Organisatie	Niet van toepassing.
Financieel	De kosten van deze procedure zijn voorzien in de grondexploitatie behorend bij woonveld 3 c.q. worden door legesheffing gedekt.
Automatisering	Niet van toepassing.
Communicatie	Het ontwerp uitwerkingsplan zal op grond van afdeling 3.4 Awb voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd worden voor het indienen van zienswijzen. Omwonenden, het wijkteam en de bewonersvereniging worden actief en voorafgaand geïnformeerd. Er zal een publicatie plaatsvinden in de Staatscourant, de Kijk op Bodegraven, de Kijk op Reeuwijk en de gemeentepagina. Het ontwerp uitwerkingsplan zal digitaal geplaatst worden op de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl .

Tekst raadsinformatiebrief

Het college van B&W heeft besloten het ontwerp uitwerkingsplan Weideveld woonveld 3, fase 1 vast te stellen en ter inzage te leggen. Het ontwerp uitwerkingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van 35 woningen door De Raad Bouwontwikkeling.

Consequenties voor andere beleidsterreinen:

Niet van toepassing.

Wat is het vervolg en eventuele risico- en beheersmaatregelen?

Na ter inzage legging zal een eventueel aangepast uitwerkingsplan aan u voorgelegd ter vaststelling.

De Raad Bouwontwikkeling BV.

Sandtlaan 36
2223 GG Katwijk

Onderwerp
Omgevingsvergunning



Postbus 45
2800 AA Gouda
T 088 – 545 00 00
www.odmh.nl

Bestuiddatum
Verzenddatum
Ons kenmerk 2014231484
Uw kenmerk
OLO-nummer 1588223
Bijlagen 22

Geachte [redacted]

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving. Dit doen we door milieutaken in de hele regio en bouw- en woningtoezichttaken in een deel ervan uit te voeren in opdracht van de aangesloten gemeenten en de provincie Zuid-Holland. Namens de gemeente Bodegraven-Reeuwijk controleert de ODMH of vergunningvoorschriften en wet- en regelgeving op bovengenoemde beleidsterreinen worden nageleefd.

Op 19 december 2014 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het betreft het bouwen van 35 woningen op het perceel gelegen aan het Penningkruid 1 t/m 34 te Bodegraven. Met deze brief informeren wij u over ons besluit.

Bestuit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning, op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Strijdig gebruiken (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

Met opmerkingen [redacted]: Bedoel je hiermee gebruik in ruime zin (=bouwen).

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze vergunning:

- aanvraagformulier (ons kenmerk 2014232529);
- straatbeelden (ons kenmerk 2014231704);
- toets Bouwbesluitberekening woningtype B2 (ons kenmerk 2014231510);
- toets Bouwbesluitberekening woningtype B1 (ons kenmerk 2014231509);
- toets Bouwbesluitberekening woningtype A2 (ons kenmerk 2014231507);
- toets Bouwbesluitberekening Type A1 (ons kenmerk 2014231508);
- EPG_type_B_pdf (ons kenmerk 2014231504);
- EPG_type_A_pdf (ons kenmerk 2014231503);
- 11489-kwaliteitsverklaringen_A-B_pdf (ons kenmerk 2014231500);
- opties woningtype B (ons kenmerk 2014231499);
- toets bouwbesluit woningtype B1 & B2, BASIS (ons kenmerk 2014231497);

- ontwerp gevels, plattegronden, doorsnede woningtype B1 & B2 - BLOK 6 (ons kenmerk 2014231496);
- ontwerp gevels, plattegronden, doorsnede woningtype B1 & B2 - BLOK 5 (ons kenmerk 2014231495);
- ontwerp gevels, plattegronden, doorsnede woningtype B1 & B2 - BLOK 4 (ons kenmerk 2014231494);
- opties woningtype A (ons kenmerk 2014231483);
- toets bouwbesluit woningtype A1 & A2, BASIS (ons kenmerk 2014231492);
- ontwerp gevels, plattegronden, doorsnede woningtype A1 & A2 - BLOK 3 (ons kenmerk 2014231491);
- ontwerp gevels, plattegronden, doorsnede woningtype A1 & A2 - BLOK 2 (ons kenmerk 2014231490);
- ontwerp gevels, plattegronden, doorsnede woningtype A1 & A2 - blok 1 (ons kenmerk 2014231489);
- principe details (ons kenmerk 2014231487);
- ontwerp bergingen (ons kenmerk 2014231486);
- nieuwe situatie: 11489-001_pdf (ons kenmerk 2014231485).

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Dit is de dag na verzending van de vergunning (artikel 6.1 lid 1 Wabo). Wij publiceren dit besluit. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken. Als u begint met de werkzaamheden voordat de bezwaar- en beroepstermijn voorbij is, handelt u op eigen risico. Wij adviseren u daarom om deze termijn af te wachten.

Procedure

Dit besluit is in eerste instantie voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure, (paragraaf 3.3 Wabo). Nu het ontwerp uitwerkingsplan met ingang van 27 augustus 2015 ter inzage ligt hebben we de aanvraag verder afgehandeld volgens de reguliere procedure. (paragraaf 3.2 Wabo)

Met opmerkingen []: ? begrijp ik niet. We hebben toch geen ontwerpbesluit ter inzage gelegd o.i.d.

Op 3 maart 2015 hebben wij uw verzoek ontvangen om de beslistermijn op te schorten totdat het ontwerp uitwerkingsplan ter inzage wordt gelegd. Wij hebben daarop besloten om de beslistermijn op te schorten totdat het ontwerp uitwerkingsplan ter inzage is gelegd..

Wij hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht. De aanvraag en de daarbij gevoegde bescheiden voldoen aan de eisen die het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht daaraan stellen.

Motivering

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

1. het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Weideveld" en de bestemming is "Woongebied-Uit te werken". In artikel 10.3 is bepaald dat op of in de bedoelde gronden uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde;

2. in artikel 10.4.1 van voornoemd bestemmingsplan is geregeld dat het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 10.3 voor het bouwen van bouwwerken op of in de gronden, indien het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan of indien het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist;
3. het bouwplan is gelegen in het gebied waar het ontwerp uitwerkingsplan "Weideveld deelplan 3A" met ingang van 27 augustus 2015 ter inzage ligt. De gronden hebben daarin de bestemming "Wonen".
4. het ingediende bouwplan is in overeenstemming met dit ontwerp uitwerkingsplan;
5. de Welstandcommissie heeft op 22 juli 2015, beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota, een positief advies over het plan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen;
6. op grond van de verstrekte gegevens en bescheiden is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
7. de gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

Betaling leges

Voor de behandeling van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Voor de betaling van het legesbedrag ontvangt u namens de gemeente Bodegraven-Reeuwijk van de Belasting Samenwerking Gouwe-Rijnland (BSGR) binnenkort een gespecificeerde nota. Op deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

De grondslag voor de legesberekening is de ambtelijk vastgestelde bouwsom van € [REDACTED]

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED] telefoonnummer: 088 - 5450455, emailadres: [REDACTED]@odmh.nl. Bij correspondentie, vragen of overleg over deze brief verzoeken wij u ons kenmerk 2014231484 te vermelden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk
namens dezen,
Omgevingsdienst Midden-Holland,
Teamleider vergunningen Bouw- en woningtoezicht,



Een afschrift is verzonden aan:
Van Egmond Totaal Architectuur, t.a.v. [REDACTED] Gooweg 5, 2201 AX Noordwijk

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u eerst bellen voor meer informatie of om vragen te stellen. U kunt bellen met de behandelend ambtenaar die bovenaan deze brief wordt genoemd. In het algemeen blijkt dat met een telefoontje veel kan worden opgelost. Bezwaar maken is dan misschien niet meer nodig. U mag natuurlijk ook meteen een bezwaarschrift indienen.

Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is toegezonden of uitgereikt, kunt u hiertegen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (Postbus 401, 2410 AK Bodegraven) t.a.v. de commissie bezwaarschriften een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet door u worden ondertekend en moet ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van dit besluit en de motivering van uw bezwaren bevatten. Verder verzoeken wij u een kopie van het bestreden besluit mee te sturen en aan te geven op welk telefoonnummer en e-mailadres u bereikbaar bent. Het indienen van een bezwaarschrift betekent overigens niet dat het besluit niet geldt.

Voorlopige voorziening

Als u wilt voorkomen dat het besluit in werking treedt, kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag, vragen een voorlopige voorziening te treffen. U kunt alleen een verzoek om een voorlopige voorziening indienen als u ook bezwaar heeft gemaakt. Bovendien moet er sprake zijn van een spoedeisend belang.

Het verzoek om voorlopige voorziening moet door u worden ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van dit besluit en de motivering van uw verzoek. Zo mogelijk moet een kopie van dit besluit worden meegestuurd. In ieder geval moet u een kopie van uw bezwaarschrift bijvoegen. Aan de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

1. De start en de afronding van de werkzaamheden moeten gemeld worden bij de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Dit kan door toezending van een emailbericht naar bwt@odmh.nl o.v.v.: start/afronding werkzaamheden, locatie + ons kenmerk 2014231484.

Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

1. Ten minste 3 weken vóór de aanvang van de werkzaamheden moeten de onderstaande gegevens ter goedkeuring bij de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de ODMH worden voorgelegd op het omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) of door toezending van een emailbericht naar bwt@odmh.nl. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moeten deze gegevens goedgekeurd in bezit zijn van de vergunninghouder:

constructie

- a. de statische berekeningen en tekeningen van de draag- en stabiliteitsconstructies. Met de statische berekeningen moet aangetoond worden dat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk na uitvoering van het bouwplan voldoende is verzekerd.

- b. het palenplan, inclusief de statische berekeningen en tekeningen. Het draagvermogen van de palen moet door middel van een berekening worden vastgesteld op basis van een ter plaatse gemaakte sondering.
- c. een controleberekening van de bestaande constructies ter plaatse van de wijzigingen.
- d. de (detail)tekeningen en statische berekeningen van de balustrade, de hekken langs de trappen, trapgaten, balkons en galerijen.
- e. de tekeningen en statische berekeningen van de te maken trappen.
- f. de constructieve details, verankeringen, gewichtsberekeningen en stabiliteitsberekeningen.

diversen

- g. de tekening van het rioleringsstelsel waarop de voorzieningen (ontlastputten, controleputten, ontluuchtingsleidingen, etc.) en de diameters zijn aangegeven.
- h. de gegevens, waaronder het type heiblok en de afmetingen van de funderingspalen, met betrekking tot het heiwerk.

2. het heiwerk moet geschieden onder toezicht van een deskundige op dit vakgebied.
3. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - steenachtig sloopafval, indien meer dan 1 m³;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal, indien meer dan 1 m³;
 - bitumineuze dakbedekking, indien meer dan 1 m³;
 - teerhoudende dakbedekking, indien meer dan 1 m³;
 - teerhoudend asphalt, indien meer dan 1 m³;
 - niet-teerhoudend asphalt, indien meer dan 1 m³;
 - dakgrind, indien meer dan 1 m³;
 - overig afval.
 Gevaarlijke stoffen zoals hierboven genoemd mogen niet worden gemengd of gescheiden. De fracties moeten op het bouwterrein gescheiden worden gehouden en gescheiden worden afgevoerd.
4. Ten aanzien van het rioleringssysteem gelden de volgende eisen:
 - a. het stelsel moet gescheiden worden uitgevoerd;
 - b. het hemelwater moet naar het open water c.q. indien aanwezig op het hemelwaterriool worden afgevoerd. Als het laatste niet aanwezig is moet het hemelwater op het gemengde riool straatkolkenriool worden afgevoerd;
 - c. het vuilwater moet op het gemeentelijk riool worden aangesloten;
 - d. de plaats en hoogte van de aansluiting(en) op het gemeentelijk riool moet op aanwijzing van de gemeente bepaald worden. Het maken van die aansluiting op het gemeentelijk riool wordt in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager uitgevoerd. Voor meer informatie of het verkrijgen van toestemming kunt u contact opnemen met uw gemeente.
5. De afdeling Bouw- en woningtoezicht moet op basis van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo schriftelijk in kennis worden gesteld van:
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, ten minste twee werkdagen van tevoren.
 - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen van tevoren.
 - de aanvang van het storten van beton, ten minste twee werkdagen van tevoren.
 - het plaatsen van de (hoofd)draagstaalconstructie, ten minste twee werkdagen van tevoren.

- het 'sluiten' van de plafonds (in verband met controle brandpreventieve voorzieningen), ten minste twee werkdagen tevoren.
- de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten, ten minste twee werkdagen voor de feitelijke voltooiing.

Dit kan door te mailen naar bwt@odmh.nl of per brief naar ODMH, afdeling BWT, team TTH, Postbus 45, 2800 AA GOUDA.

Mededelingen

Algemeen

1. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
2. Bij correspondentie over deze vergunning en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het nummer 2014231484 vermelden.
3. Voor informatie over het aanvragen en wijzigen van een water, gas- en elektriciteitsaansluiting verwijzen wij u naar de website: www.aansluitingen.nl

Overige toestemmingen

4. Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen is mogelijk een afzonderlijke toestemming nodig.
5. Op verschillende wegen in het buitengebied zijn breedte- en gewichtsbepalingen van kracht. Meer informatie hierover kunt u vinden op de gemeentelijke website: www.bodegraven-reeuwijk.nl/wonen-leven-en-werken/verkeersontheffingen. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden moet u voor overschrijdingen goedkeuring hebben via de afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.
6. Omdat u een activiteit uitvoert in de buurt van water of een dijk gelden er mogelijk aanvullende regels van het waterschap. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het waterschap (zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijnwaterschap).
7. Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden dient u te allen tijde contact op te nemen met het waterschap in uw regio (zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijnwaterschap).
8. Wij wijzen u erop dat activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De kans is namelijk aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Uit onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag voor het onderdeel 'handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren' noodzakelijk is.

Aandachtspunten tijdens uitvoering

9. Indien het noodzakelijk is dat de openbare weg en of het trottoir geheel of gedeeltelijk moet worden afgesloten of dat op een andere wijze het verkeer wordt belemmerd of mogelijk in gevaar wordt

gebracht moet vooraf overleg worden gevoerd met de inspecteur van de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.

10. Vóór de start van heiwerkzaamheden en/of graafwerkzaamheden moet via een KLIC-melding informatie over de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd. Dit om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen. De KLIC-melding kan worden gedaan via de website: www.klic.nl of telefoonnummer 0800 0080.
11. Indien er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, moet de kwaliteit van de vrijkomende grond worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van de vrijkomende grond dient de grond te worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000.
12. Alle schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, zullen bij de vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.
13. Wij wijzen u erop dat u naast de omgevingsvergunning rekening moet houden met het privaatrecht (het onderlinge recht tussen privépersonen) op grond van het Burgerlijk Wetboek.



Officiële uitgave van gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Ontwerp Uitwerkingsplan 'Weideveld, deelplan 3A'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk maken ingevolge artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van donderdag 27 augustus 2015, gedurende zes weken (dus tot en met woensdag 7 oktober 2015), het ontwerp uitwerkingsplan 'Weideveld, Deelplan 3A' met de planidentificatie NL.IMRO.1901.15WeideveldDP3A-UP40 ter inzage ligt.

Het plangebied van het uitwerkingsplan is gelegen in het zuidwesten van het plan Weideveld, ten oosten van de Broekveldselaan en ten zuiden van de Vogelwikke. Het uitwerkingsplan, dat is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Weideveld', maakt de bouw en het gebruik van 35 woningen mogelijk alsmede de bijbehorende infrastructuur (ontsluitingswegen en parkeren).

Het ontwerp uitwerkingsplan ligt voor iedereen op de volgende wijzen ter inzage:

- digitaal via de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- digitaal als pdf-bestand op de gemeentelijke website: www.bodegraven-reeuwijk.nl, onder de rubriek Wonen, leven en werken > Plannen en Projecten > Bodegraven > (overige) ruimtelijke plannen en projecten > Uitwerkingsplan Weideveld Deelplan 3;
- op papier, inclusief de onderliggende stukken en digitaal tijdens de openingsuren in het Klantcontactcentrum (KCC) aan de Julianastraat 6 in Bodegraven (Bij Everts).

De bronbestanden van het uitwerkingsplan zijn beschikbaar gesteld op: <http://bodegravenwijk.gemeentededocumenten.nl>

Gedurende de inzagetermijn kunnen belanghebbenden een zienswijze ten aanzien van het ontwerp uitwerkingsplan, naar keuze schriftelijk of mondeling, indienen. Schriftelijke zienswijzen dienen gericht te worden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Postbus 401, 2410 AK Bodegraven. Mondelinge zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht tijdens openingstijden. Hiervoor dient een afspraak te worden gemaakt met de afdeling Inwoners en Bedrijven, telefoonnummer 0172-522522.

Het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit over de vaststelling van het uitwerkingsplan waarbij de eventueel ingediende zienswijzen zullen worden betrokken.