



Interegion Groep

INTEGRALE RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Ontwerp
Bestemmingsplan

Weideveld

Woonvelden 3, 4, 5, 6, 7 en 8

**Regels
Verbeelding**

Rapportnummer: 002/weideveld/192.15

Rijpwetering, oktober 2015

Interegion Groep B.V.
Integrale Ruimtelijke Ontwikkeling

Pastoor van der Plaatstraat 17a
2375 AE Rijpwetering

Tel. [REDACTED]

Fax [REDACTED]

[REDACTED]@interegion.nl

www.interegion.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - nutsvoorziening

Artikel 4 Groen

Artikel 5 Verkeer – Railverkeer

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 7 Tuin

Artikel 8 Water

Artikel 9 Woongebied

Artikel 10 Woongebied – uit te werken

Artikel 11 Leiding – Gas

Artikel 12 leiding – Water

Artikel 13 Leiding - Riool

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 anti/dubbeltelregel

Artikel 15 Algemene bouwregels

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Artikel 19 Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

Artikel 21 Slotregel

Bijlage: Verbeelding

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan: het bestemmingsplan Weideveld, woonvelden 3, 4, 5, 6, 7 en 8 met identificatienummer..... van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

1.2 bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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

1.4 aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten: bedrijfsactiviteiten, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteiten in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend;

1.6 aan huis gebonden beroep: een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bestaand bouwwerk: 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;

1.9 bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.13 bouwgrens: de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag: een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

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

1.16 bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel;

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

1.18 bouwwerk: een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.19 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.

1.20 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld, waarbij:

- onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- 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;
- onder 'gestapeld' wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.21 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 verkooppriimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

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

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

1.24 gestapelde woning: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;

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

1.26 kap: een geheel of gedeeltelijk niet-horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een nader in de regels bepaalde helling. De dakschilden dienen tenminste 60% van de bebouwde oppervlakte te bestaan;

1.27 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten: het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet Milieubeheer en/of Wabo geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.28 nultredenwoning: een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waaraan de zogenaamde primaire verblijfsruimten (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden;

1.29 nutsvoorziening: voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en (ondergrondse) afvalverzameling;

1.30 ondergeschikt bouwdeel: een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een gebouw, zoals een dakvenster, een balkon, een luifel, een galerij en een bloemenvenster, met uitzondering van een erker c.q. een uitgebouwd gedeelte van een gebouw (ter uitbreiding van het oppervlak);

1.31 ondergronds bouwwerk: een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,5 meter beneden peil;

1.32 overig bouwwerk: Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

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

1.34 pand: De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.35 peil:

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

1.36 plangrens: de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan;

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

1.38 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;

1.39 steiger: een constructie meestal langs een oever, die dient voor het afmeren van schepen, vaartuigen, boten, woonschepen of recreatiewoonschepen;

1.40 twee-aaneen gebouwde woning: een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee-aaneen gebouwde woningen;

1.41 verblijfsgebied: gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungerend als erftoegangsweg;

1.42 voorgevel: de gevel van een (bedrijfs)woning die naar aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt;

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

1.44 vrijstaande woning: een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.45 Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.46 waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.47 woning: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.48 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

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 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;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 bouwdiepte hoofdgebouw

de diepte van een hoofdgebouw wordt loodrecht vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw tot het uiterste punt van de achtergevel van het hoofdgebouw gemeten;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare en/of collectieve nutsvoorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Gebouwen van openbaar nut dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' of 'maximale goot- en bouwhoogte'.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen, groenstroken, plantsoenen en bermen;
- b. calamiteitenontsluiting;

bij deze bestemming behorende voorzieningen;

- c. speelvoorzieningen, waarvan de oppervlakte per voorziening niet meer mag bedragen dan 200 m²;
- d. voet- en fietspaden;
- e. kunstobjecten;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken zoals bruggen, duikers en beschoeiingen;
- h. water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde met een maximale oppervlakte van 25 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen

Artikel 5 Verkeer – Railverkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. railverkeer;
- b. spoorwegovergangen;
- c. tunnels;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers en bergbezinkbassins.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Maatvoering nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.3 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 5 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning nutsvoorziening

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1, 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 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. bruggen en viaducten;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sport- en speelvoorzieningen;
- f. verblijfsvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. beeldende kunstwerken;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. water, waterretentie en waterhuishouding;

één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, bergbezinkbassins, rioolgemaal.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning nutsvoorziening

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1. 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 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals water, paden, terrassen, verhardingen en parkeren.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte voor erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 2 m bedragen
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding, waterlopen en waterberging;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, duikers, steigers, ligplaatsen, bermen, keermuren, oevers/oeverbeschoeiingen, rietkragen en taluds.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals duikers, keermuren, oeverbeschoeiingen en taluds.

8.2.2 Steigers

Voor het bouwen van steigers gelden de volgende regels:

- a. bij een watergang met een breedte van minder dan 6,5 m zijn geen steigers toegestaan;
- b. indien de breedte van de watergang meer dan 6,5 m en minder dan 10 m bedraagt, mag de oppervlakte van een steiger maximaal 2,5 m² bedragen en de breedte van de steiger mag niet meer dan 1/10 van de breedte van de watergang bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels

- a. woonschepen zijn niet toegestaan.

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van:
 1. aaneengebouwde woningen, twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 2. gestapelde woningen;
- b. met bij deze bestemming behorende:
 - d. tuinen en erven;
 - e. erftoegangswegen en verblijfsvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. speelvoorzieningen, waarvan de oppervlakte niet minder dan 100 m² en niet meer dan 200 m² mag bedragen;
 - j. nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Hoofdgebouwen

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat het totale aantal woningen niet meer mag bedragen dan 412;
- b. gestapelde woningen zijn toegestaan tot maximaal 5 bouwlagen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zijn gestapelde woningen tot maximaal 18 meter toegestaan;
- d. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 12 meter met uitzondering van de gestapelde woningen als bedoeld in lid c ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- e. alle hoofdgebouwen dienen uitgevoerd te worden met een kap met een dakhelling van niet minder dan 30° en niet meer dan 65°;
- f. in uitzondering op lid e geldt voor de gestapelde woningen, als bedoeld in lid c ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1', dat het hoofdgebouw moet worden voorzien van een plat dak of een kap met een dakhelling van maximaal 15°;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- i. in uitzondering op lid g en lid h mogen de goot- en bouwhoogte van de gestapelde woningen, als bedoeld in lid c ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1', niet meer dan 18 meter bedragen.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij ieder hoofdgebouw zijn, op een afstand van minimaal 3 m achter (het denkbeeldig verlengde van) de voorgevel van dat hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw van een grondgebonden woning, mag niet meer bedragen dan 120 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%;
- c. de goothoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;
- d. voor de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
 1. indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een plat dak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;
 2. indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de derde bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- g. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en openbaar water bedraagt ten minste 1 m;
- h. de bouwdiepte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- i. de breedte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zij-erf van een woning bedraagt ten hoogste 4 m, met dien verstande dat
 1. in afwijking van het voorgaande, mag een aan- en uitbouw of bijgebouw een breedte van 40% van het zij-erf hebben, indien het bij een woning behorende zij-erf een breedte heeft van meer dan 10 m;
- j. de carport / overkapping mag tot maximaal 2 m voor de voorgevel worden gebouwd;
- k. de afstand tot de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- l. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- m. de voorgevellijn mag worden overschreden door tot het gebouw behorende erkers en serres, mits;
 1. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van de frontbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
 2. de diepte bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van de erker met een maximum van 1,50 m;
 3. de diepte bedraagt maximaal 1/3 van de diepte van de grondstrook voor de voorgevelrooilijn;
 4. de goothoogte is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer vermeerderd met 30 cm;
 5. tussen erker of entree 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;

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

9.3 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder sub g en sub h voor het overschrijden van de maximale goot- en bouwhoogte met respectievelijk 2 en 3 meter, met dien verstande dat de overschrijding geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft van:

1. de woon- en leefomgeving
2. de stedenbouwkundige kwaliteit.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Voor het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor een niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie, gelden 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 publieksgerichte beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 2. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd of in de directe omgeving mits hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt;
 4. uitsluitend is toegestaan een inrichting type a of b conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
 5. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 6. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.
- b. het is verboden om bijbehorende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.
- c. Er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij geldt dat de door de gemeente vastgesteld parkeernormen, zoals opgenomen in onderstaande tabel, in acht moeten worden genomen;

Woningtype

vrijstaande woning
twee onder-één-kap woning
rijwoning
rijwoning (hoek)
appartement

P-norm (ASVV 2004)

2,1
2,1
1,55
1,85
1,55

Artikel 10 Woongebied - Uit te werken

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen;
 - b. woonstraten en voet- en fietspaden;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. bermen en beplantingen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. pleinen,
 - i. verblijfsvoorzieningen;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. beeldende kunstwerken;
 - l. geluidwerende voorzieningen;
 - m. water, waterlopen, waterberging en waterhuishouding;
- met de daarbij behorende:
- n. bouwwerken geen gebouw zijnde.

10.2 Uitwerkingsregels

10.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de in 10.1 omschreven bestemming nader uit overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels.

10.2.2 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;
- b. het gezamenlijk aantal te bouwen woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' bedraagt ten hoogste 287 woningen;
- c. alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten. Dit betekent in ieder geval dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is verzekerd, alsmede dat de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - spoor' is het bouwen van woningen niet toegestaan;
 1. in afwijking van het voorgaande geldt dat het bouwen van woningen wel is toegestaan indien aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, danwel aan een hogere grenswaarde welke gelijktijdig met de vaststelling van het uitwerkingsplan is verleend.

10.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen en appartementengebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een grondgebonden woning mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw in de bouwwijze "gestapeld" mag niet meer dan 18 m bedragen.

10.3 Bouwregels

Op of in de in 10.2 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Omgevingsvergunning bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3 voor het bouwen van bouwwerken op of in de gronden, indien:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan;
- b. het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist.

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat, alsmede uit het oogpunt van externe veiligheid.

11.3.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 11.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

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

11.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden op de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

11.4.2 Uitzonderingen

Het onder 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 11.3;
- e. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

11.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.4.1 mag alleen worden verleend indien door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast.

11.4.4 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 11.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 12 Leiding - Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat.

12.3.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 12.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

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

12.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden op de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

12.4.2 Uitzonderingen

Het onder 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 12.3;
- e. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

12.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.4.1 mag alleen worden verleend indien door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast.

12.4.4 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 12.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 13 Leiding - Riool

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een rioolwatertransportleiding.

13.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

13.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

13.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 13.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

13.4.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies bij de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbelregel

Grond die 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 15 Algemene bouwregels

15.1 Overschrijding bouwgrenzen

9.1.1 Toepassing

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

15.2 Ondergronds bouwen

15.2.1 Algemeen

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

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

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

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

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten en kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, inclusief buitenpandige opslag, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- e. als seksinrichting.

16.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in 16.1, 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 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Algemene afwijkingsregels ten behoeve van geringe afwijkingen

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

- a. geringe afwijkingen van het plan, niet zijnde overschrijding van bestemmingsgrenzen, indien blijkt dat uitsluitend ten gevolge van onnauwkeurigheden in de kaart of in deze regels, deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerkelijking of toepassing van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, of welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. afwijkingen van de bebouwingspercentages en in het plan voorgeschreven maten van ten hoogste 10% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte), waarbij de in de bestemmingsregels voorziene afwijkingsmogelijkheden buiten beschouwing blijven.

17.2 Voorwaarden

De in 17.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

17.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het gebruik van een woning of bijbehorend bouwwerk als tijdelijke woonruimte bij een woning ten behoeve van mantelzorg met dien verstande dat:

- a. het maximaal aantal woningen op het bouwvlak niet mag toenemen;
- b. de toegestane maximale maten en afstanden van de woning en bijbehorende bouwwerken niet mogen worden overschreden;
- c. de woning dient bij gebruik door twee huishoudens een duidelijke uitstraling te hebben van één woning met eventueel bijbehorende bouwwerken;
- d. er geen extra inritten of bruggen mogen worden aangelegd;
- e. de woning maximaal één toegang mag hebben;
- f. de zorgbehoefte moet zijn aangetoond via een indicatiebesluit of verklaring van de GGD, met uitzondering van zorgbehoevenden ouder dan 75 jaar;
- g. bij beëindiging van de mantelzorg het gebruik van de woning of bijbehorend bouwwerk als tijdelijke woonruimte wordt beëindigd.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m mag bedragen en het bestemmingsvlak niet meer dan 10% mag worden vergroot, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 19 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 20.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 20.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 20.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 20.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 20.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

15.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Weideveld, woonvelden 3, 4, 5, 6, 7 en 8.

Ontwerp
Bestemmingsplan

Weideveld
Woonvelden 3, 4, 5, 6, 7 en 8

Toelichting

Rapportnummer: 001/weideveld/192.15

Rijpwetering, oktober 2015

Interegion Groep B.V.
Integrale Ruimtelijke Ontwikkeling

Pastoor van der Plaatstraat 17a
2375 AE Rijpwetering

Tel. [REDACTED]

Fax [REDACTED]

[REDACTED]@interegion.nl

www.interegion.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Planmotieven	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerende plannen	4
1.4 leeswijzer	4
2. Uitgangspunten en ontwikkelingen	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Stedenbouwkundig concept woonvelden 4, 5, 7 en 8	6
2.3.1 Hoofdstructuur	6
2.3.2 Groen- & waterstructuur	6
2.3.3 Verkeersstructuur	6
3. Juridische planomschrijving	7
3.1 Planvorm	7
3.2 Bestemmingsregeling	7
4. Beleidskader	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid	11
4.4 Gemeentelijk beleid	15
5. Milieu- en omgevingsaspecten	20
5.1 Bodem	20
5.2 Ecologie	23
5.3 Externe veiligheid	26
5.4 Geluid	29
5.5 Milieuzonering	36
5.6 Luchtkwaliteit	38
5.7 Archeologie	39
5.8 Cultuurhistorie	40
5.9 Waterhuishouding	41
5.10 Leidingen	46
5.11 Explosieven	46
6. Economische uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Handhaving	47
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlage

1 Inleiding

1.1 Planmotieven

Aan dit bestemmingsplan ligt het volgende planmotief ten grondslag:
Het vigerende bestemmingsplan Weideveld, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, vastgesteld 14 november 2012, is verdeeld in negen (9) woonvelden. De woonvelden zijn aangewezen voor woningbouwontwikkeling. De woningen in de woonvelden 1 en 2 zijn nagenoeg gerealiseerd. De ontwikkelingen hiervan zijn gebaseerd op het Stedenbouwkundig plan uit 2005 (DHV en bureau Hosper).

Voor de woonvelden 4 (gedeeltelijk), 5, 7 en 8 biedt het bestemmingsplan te weinig flexibiliteit om in te spelen op de fluctuerende woningmarkt. Tevens is vastgesteld dat het stedenbouwkundige plan te weinig onderscheidend is om aantrekkelijke woonmilieus te kunnen realiseren. Daarom is voor deze woonvelden een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld.

De woonvelden 3, 4 (gedeeltelijk) en 6 kennen in het vigerende bestemmingsplan een uitwerkingsplicht. Deze uitwerkingsplicht wordt nagenoeg onveranderd overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het maximaal aantal woningen wat gerealiseerd kan worden, gebaseerd op de Regionale Lijst Woningbouwplannen Midden-Holland. Voor de woonvelden 3, 4, 5, 6, 7 en 8 gelden, conform de regionale lijst, een maximaal aantal woningen van 412 (vaststeldingsdatum 1 januari 2015).

1.2 Ligging plangebied

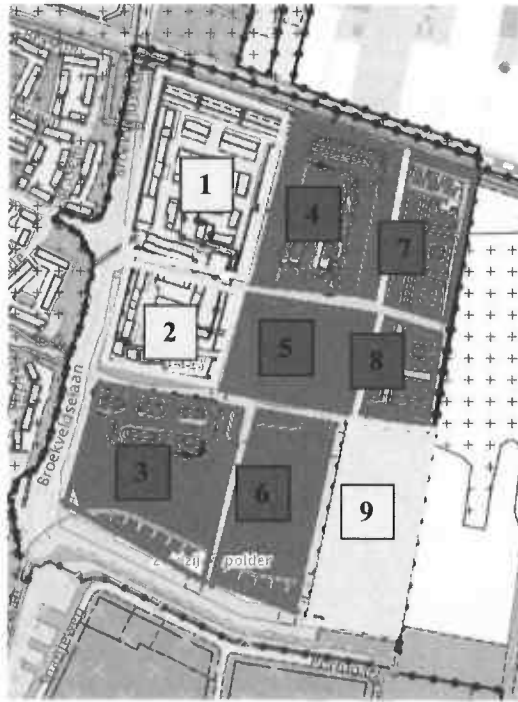
Weideveld ligt aan de zuidoostkant van de kern Bodegraven, aan de oostzijde van de wijk Broekvelden en wordt begrensd door:

- aan de noordkant: de spoorlijn Leiden-Woerden;
- aan de westkant de Broekveldselaan;
- aan de zuidkant het bedrijventerrein Groote Wetering;
- aan de oostkant grofweg het verlengde van de oostgrens van dit bedrijventerrein (de bebouwingscontour, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland).



Afbeelding 1: Plangrens

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op Weideveld woonvelden 3 tot en met 8



Afbeelding 2: Schematische weergaven onderverdeling woonvelden

1.3 Vigerende plannen

Het bestemmingsplan 'Weideveld' is vastgesteld op 14 november 2012 en is op dit moment het vigerende plan in dit gebied.

1.4 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt een korte inleiding gegeven.

Het tweede hoofdstuk wordt gevormd door de uitgangspunten en ontwikkelingen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk drie ingegaan op de juridische planbeschrijving.

In hoofdstuk vier wordt het beleid verwoord.

Hoofdstuk vijf bevat vervolgens de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk zes wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot een verslag van de overlegreacties.

2. Uitgangspunten en ontwikkelingen

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. In de paragrafen hieronder wordt aangegeven wat de ontwikkeling precies inhoudt en welke uitgangspunten er in acht genomen moeten worden. Eerst wordt de huidige situatie beschreven.

2.1 Huidige situatie

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. Aan de westzijde zijn een aantal woningen in de woonvelden 1 en 2 op basis van eerder doorlopen ruimtelijke procedures gerealiseerd. Tevens is een belangrijk deel van het plangebied bouwrijp gemaakt.



Luchtfoto met globale begrenzing van het plangebied aan de rand Bodegraven

De slagenverkaveling zet zich voort in oostelijke richting tot aan de Enkele Wiericke, die de kern vormt van de ecologische verbindingszone Bodegraven Noord - Reeuwijk, een zone die idealiter uitgroeit tot een aaneengesloten moerasverbinding van noordelijk Bodegraven naar Reeuwijk. Waar de Enkele Wiericke uitkomt op de Oude Rijn ligt het Fort Wierickerschans. Het is het enige fort dat is overgebleven van de Oude Hollandse Waterlinie.

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.

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.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein "Grote Wetering". Het bedrijventerrein grenst direct aan het plangebied. Bufferzones ontbreken. Nog zuidelijker ligt de autosnelweg A12. Aan de noordkant ligt – gescheiden door de spoorlijn – de bebouwingszone langs de Oude Rijn. Deze bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, niet-agrarische bedrijvigheid en huizen.

2.2 Toekomstige situatie

De woonvelden 3, 4, 5, 6, 7 en 8 worden ingevuld met in totaal 412 woningen. Deze woningen zullen bestaan uit woningen voor starters, doorstarters, gezinnen en senioren. Het plan voorziet naast woningen ook voor water, groen, speelplaatsen, wegen en parkeervoorzieningen.

2.3 Stedenbouwkundig concept woonvelden 4, 5, 7 en 8



2.3.1 Hoofdstructuur

2.3.2 Groen- & waterstructuur

2.3.3 Verkeersstructuur

3. Juridische planomschrijving

3.1 Planvorm

Zoals reeds in het vorige hoofdstuk is beschreven is het onderhavige plan een ontwikkelingsplan. Het ontwikkelingsplan wordt gedetailleerd uitgewerkt zoals dat in het stedenbouwkundige plan is vastgelegd. Ten aanzien van de woningtypen bevat dit bestemmingsplan nog enige flexibiliteit, op deze manier kan er gemakkelijk ingespeeld worden op de fluctuerende woningmarkt.

3.2 Bestemmingsregeling

De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) van de RO-standaarden 2008.

Kaart

De verbeelding (kaart) is getekend op schaal 1:1.000. Op de kaart wordt met vlakken, coderingen en arceringen aan de gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsplan zijn op de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is conform IMRO 2008 (informatiemodel ruimtelijke kaarten) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Dit ter bevordering van de duidelijkheid van plannen. Doordat alle plannen op basis van de zelfde regels worden opgebouwd kunnen plannen makkelijker vergeleken worden. Tevens maakt deze methode het mogelijk om (in de toekomst) het plan via internet te raadplegen.

Planregels

De planregels regelen van het gebruik van de gronden en bevatten bouwregels. De planregels zijn in vier hoofdstukken ingedeeld, namelijk: Inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Deze vier hoofdstukken worden hieronder toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in het bestemmingplan. Door deze begrippen vast te leggen, kan er geen onduidelijkheid bestaan over de betekenis van de begrippen. Ook bevat hoofdstuk 1 het artikel 'wijze van meten'. Hierin wordt beschreven hoe de maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofstuk 2: Bestemmingsregels

De bestemmingen die in dit plan voorkomen worden hieronder kort toegelicht.

Groen	Binnen de groenbestemming worden de groene elementen vastgelegd. Ook wordt er aangegeven waar speelvoorzieningen gewenst zijn. Onder groen worden ook bermen en voet- en fietspaden gerekend.
Tuin	De bestemming 'tuin' geeft aan waar de tuinen gesitueerd zijn. Hierbinnen zijn ook groenvoorzieningen, water, kleine nutsvoorzieningen, terrassen en parkeerplaatsen toegestaan.
Verkeer	De bestemming 'verkeer' is toegekend aan de ontsluitingswegen en aan de woonstraten. Ook zijn hier speelvoorzieningen en verblijfsvoorzieningen toegestaan.
Water	Vaarwegen, waterlopen en waterberging is bestemd als 'water'.
Wonen 1	Binnen de woonbestemming wordt geregeld waar de woningen wenselijk zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn ook gestapelde woningen mogelijk, in dit geval in de vorm van appartementen.
Wonen 2	In deze bestemming wordt de mogelijkheid gegeven om een keuze te maken tussen vrijstaande/twee-onder-een-kap-woningen of rijwoningen.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De grotere nutsvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. De nutsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding.

Verkeer – Railverkeer

Het spoor aan de noordzijde van het plangebied is bestemd als 'Verkeer – Railverkeer'.

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' 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 herinrichten 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.

Woongebied – Uit te werken

Binnen deze bestemming gaat woningbouw gerealiseerd worden, maar de plannen zijn nog niet in een vergenoeg gevorderd stadium om rechtstreeks te worden bestemd. Binnen deze bestemming zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen, zoals het maximum aantal woningen en de maximale bouwhoogte. Totdat een uitwerkingsplan voor (een deel van) de gronden in procedure is gebracht geldt een bouwverbod.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een bedrijventerrein met de mogelijkheid tot vestiging van bedrijven tot en met bedrijfscategorie 3.2 (afstandseis 100 m). Voor dit gebied is de aanduiding 'milieuzone' opgenomen.

Binnen dit vlak is woningbouw uitsluitend toegestaan indien is onderzocht of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en de aangrenzende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Leiding – Gas

Ten behoeve van de bescherming van de gasleiding die aan de noordzijde door het plangebied loopt is de dubbelbestemming "leiding – gas" opgenomen.

Leiding – Water

Ten behoeve van de bescherming van de drinkwatertransportleiding die door het plangebied loopt is de dubbelbestemming "leiding – water" opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De regels die in hoofdstuk drie staan gelden voor elke bestemming die hierboven is uitgelegd. Hieronder wordt nader verklaard welke algemene regels dit bestemmingsplan kent.

Antidubbeltelbepaling In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemene gebruiksregels

Hierin wordt vastgelegd dat gronden alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van de onderliggende bestemming. Strijdig gebruik is niet toegestaan.

Algemene ontheffingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene ontheffingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken en een regeling met betrekking tot mantelzorg.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling.

Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregels is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en afspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de SVIR zijn herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van universele.

Enkele bepalingen zijn hier echter van uitgezonderd. Deze hebben betrekking op provinciaal medebewind en op ontheffingsmogelijkheden en kunnen pas in werking treden op het moment waarop is voorzien in een wettelijke grondslag voor provinciaal medebewind en voor de mogelijkheid tot afwijking van algemene regels. Dit betekent tevens dat de artikelen ten behoeve van nationaal belang 13) Erfgoederen van inwerkingtreding uitgezonderd zijn.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen, behalve die voor belang 9) buisleidingen, worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijkswaardwegen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) EHS, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

De opname van het onderwerp buisleidingen in het Barro wordt uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Duurzaamheidsladder

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen en overaanbod van plancapaciteit van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorkomen.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen.

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is vastgelegd dat "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Opbouw ladder

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat uit drie stappen die achter elkaar dienen te worden doorlopen. Eerst dient in stap 1 te worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 pas aan de orde. Vervolgens dient in stap 2 te worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling kan opgevangen worden binnen bestaand gebied. Wanneer de regionale ruimtevraag niet (of niet geheel) binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, komt trede 3 (locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied) aan de orde.

Afweging Ladder voor duurzame verstedelijking

In de als bijlage gekoppelde memo wordt de afweging in het kader van de ladder uitvoering behandeld. Navolgend de conclusies:

Trede 1: de ontwikkeling van Weideveld, Woonvelden 3 tot en met 8 voldoet aan de actuele en regionaal afgestemde woningbehoefte.

Trede 2: het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: aangezien sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling, is het doorlopen van deze treden niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Provinciaal beleid

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid- Holland. Het operationele beleid is opgenomen in programma's. Deze zijn preciezer en zullen daarom vaker worden geactualiseerd. Het Programma ruimte bevat al het ruimtelijk relevante operationele beleid en het Programma mobiliteit het operationele mobiliteitsbeleid met daaronder allerlei uitwerkingen. Mede door het verschil in uitvoering en detailniveau zijn de programma's voor ruimte en mobiliteit apart gehouden. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De Verordening ruimte 2014 vervangt de Verordening ruimte van 2 juli 2010 (inclusief de wijzigingen van latere datum). Onderdelen zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

Visie Ruimte en Mobiliteit

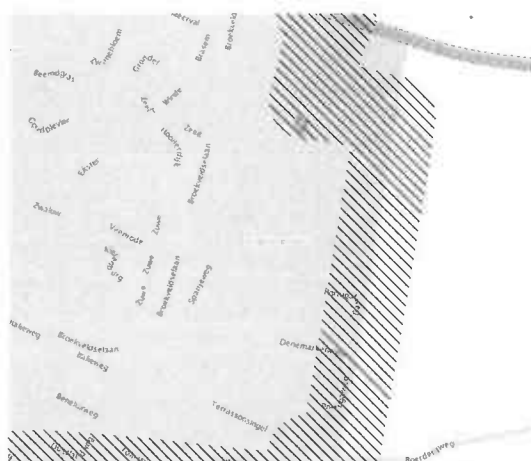
De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid- Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen
2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. De kwaliteitskaart toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. De vier lagen zijn samengevat in één kaartbeeld; de integrale kwaliteitskaart. Doel van de kaart is om nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie op een logische en aantrekkelijke manier te verbinden aan een plek in Zuid-Holland. Betrokken partijen houden bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de bredere omgeving.



Uitsnede kwaliteitskaart, kaartlaag 'Stedelijke occupatie'

Zoals blijkt uit bovenstaande uitsnede van de provinciale kwaliteitskaart (kaartlaag 'Stedelijke occupatie'), zijn de woonvelden 3 tot en met 8 gelegen deels in het gebied en op de rand van het gebied dat als 'Steden en dorpen' is aangeduid en binnen de zone 'Stads- en dorpsrand (200 meter)'. Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads en dorpsgebied. De stads-en dorpsranden zijn de gebieden waar men die kwaliteit van de stad of de kwaliteit van het luwe gebied in eerste instantie beleeft. In deze gebieden is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads-en dorpsrand zelf.

Het voor liggende bestemmingsplan omvat de realisatie van 412 woningen voor een gevarieerde doelgroep. De ontwikkeling is onderdeel van het woningbouwgebied 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. Op deze wijze wordt het woongebied zorgvuldig ingepast in het bestaande landschap.

Ruimtelijke Verordening 2014

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie. In de bijlage bij dit bestemmingsplan gekoppelde memo wordt nader ingegaan op de ladder en de achtergronden.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit:

een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen

- 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en
- 2) moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart.

Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. Het handelingskader ruimtelijke kwaliteit biedt de gemeente een kader voor het toepassen van maatwerk in het bestemmingsplan. Het is dus uiteindelijk aan de gemeente in hoeverre de ruimte voor ontwikkeling die het kader biedt ook daadwerkelijk wordt benut. De verordening stelt alleen regels aan het gemeentelijk bestemmingsplan. De gemeente is in eerste instantie verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en kan hierover dus eigen beleid voeren, voor zover passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

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

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

Zoals hiervoor ook reeds toegelicht is het ruimtelijk concept van Weideveld bouwvelden 3 tot en met 8 zodanig dat het nieuwe woongebied wordt ingebed in het bestaande landschappelijke patroon en zo een overgang bewerkstelligd tussen dorp en buitengebied. Ruimtelijke maatregelen voor een goede inpassing vinden dan ook plaats op de schaal van geheel Weideveld. Het bestemmingsplan omhelst de realisatie van een beperkt aantal woningen. De aard en schaal van deze ontwikkeling is passend binnen de totale context van Weideveld.

Regionale Agenda Wonen Regionale Agenda Wonen 2014

Het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland 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. In die brief is vermeld dat plannen die overeenstemmen met de doorontwikkelde Regionale Agenda Wonen voldoen aan de op basis van de Verordening ruimte 2012 gestelde vereiste verantwoording van de behoefte en regionale afstemming als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bodegraven-Reeuwijk maakt deel uit van de woningbouwregio Midden-Holland. Woningbouwprogramma's worden in Midden-Holland verantwoord met de GS tot juli 2015 aanvaarde Regionale Agenda Wonen en de Regionale Projectenlijst Woningbouw 2014 en bijbehorend regionaal afwegingskader. In de planlijst zijn de meerdere blokken opgenomen, waaronder:

- blok I planologisch 'harde' plannen en 'zachte' plannen als ze passen binnen WBR2010, met voorrang voor plannen met in de ogen van de provincie bovenregionale kwaliteit (geen regionale afstemming nodig, tenzij cf regionaal afwegingskader). De woningbouwprogramma's in de plannen uit de blokken I en III van de planlijst zijn voldoende afgestemd om te voldoen aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Weideveld, waaronder deelplan 4C, is opgenomen in blok I.

Actualisatie Regionale Agenda Wonen 2015

De regio past jaarlijks de planlijst aan om de reële marktopname aan te geven en daarmee inzicht te geven in de actuele behoefte. Bij de aanstaande actualisering (gepland voor oktober 2015) is gevraagd inzicht te geven in de tijdshorizon naar 2025 en vervolgens 2030. De RWP 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. De Regionale Projectenlijst Woningbouw [RWP] 2015 geeft inzicht in de actuele woningbouwplannen (met 10 en meer nieuwbouwwoningen) van de gemeenten in Midden-Holland. In de planlijst zijn de meerdere blokken opgenomen, waaronder:

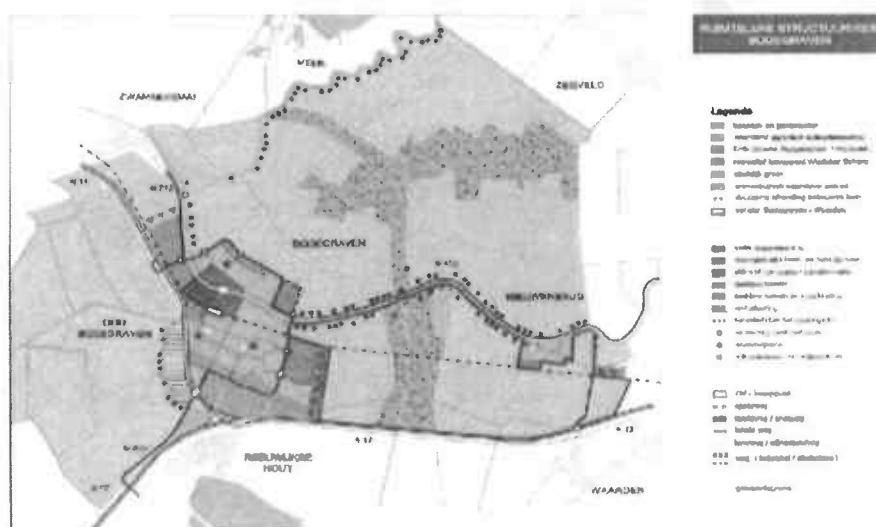
- blok I planologisch 'harde' plannen en 'zachte' plannen mis deze passen binnen de bandbreedte WBR2013-BP2013, met voorrang voor plannen met in de ogen van de provincie bovenregionale kwaliteit (geen regionale afstemming nodig, tenzij cf regionaal afwegingskader).

Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk betekent dat de bandbreedte WBR2013-BP2013 voor de woningbehoefte voor de periode 2015-2024 ligt tussen 915 en 1.111 woningen. Volgens de woningbouwplanning RWP2015 zijn in deze periode in blok 1 1.123 woningen opgenomen, waarvan 962 woningen harde plancapaciteit (blok I). In deze harde plancapaciteit is het project Weideveld blok 4C meegerekend. Daarmee is dit project in regionaal verband voldoende afgestemd om te voldoen aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Regionale afstemming van de RWP 2015 heeft reeds plaatsgevonden, aanvaarding door de GS wordt voorzien in oktober 2015. Weideveld (waaronder deelplan 4C) is opgenomen in zowel de RWP 2014 als RWP 2015. De provincie heeft aangegeven dat, vooruitlopend op de instemming met de RWP 2015, met dergelijke plannen in te kunnen stemmen.

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

4.3. Gemeentelijk beleid Structuurvisie Bodegraven 2010 - 2020

Op 15 juni 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie "Bodegraven 2010 – 2020" vastgesteld. Het betreft een geactualiseerde versie van de structuurvisie "Vitaliteit op een knooppunt" uit 2004. De Wro verplicht alle overheidsinstanties tot het opstellen van een structuurvisie. De wet geeft gemeenten mogelijkheden voor kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en het voeren van gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. De structuurvisie vormt de basis van ruimtelijke plannen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Daarnaast kan de structuurvisie een grondslag zijn voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Bovendien kan de structuurvisie als basis dienen voor de toerekening van grootschalige (infrastructurele en ruimtelijk en openbare) voorzieningen in de exploitaties van potentiële ontwikkellocaties. Daarnaast kan de structuurvisie van betekenis zijn voor de realisatie van ontwikkelingen met een tekort gelet op mogelijkheden voor bovenplanse verevening. Het is dan wel vereist dat deze ontwikkelingen in de structuurvisie benoemd zijn.



Plankaart structuurvisie Bodegraven 2010 - 2020

Voor Weideveld bouwblokken 3 tot en met 8 heeft deze actualisatie geen directe consequenties. De voorgenomen ontwikkeling van het nieuwe woongebied wordt, in een wat lager tempo, doorgezet vanwege de veranderde omstandigheden op de woningmarkt.

Woonbeleid Woningmarktanalyse (2011)

Als basis voor te ontwikkelen/ actualiseren woonbeleid voor de gemeente Bodegraven- Reeuwijk is een woningmarktanalyse (Companen, nr. 1901.100/g, d.d. 23 september 2011) uitgevoerd. Uit de analyse blijkt dat de plannen voor de huursector redelijk goed aansluiten, maar dat in de koopsector wordt ingezet op duurdere koopwoningen. Gezien de gewijzigde marktsituatie wordt aanbevolen om plannen tegen het licht te houden: is bijstelling in prijs mogelijk en bestaat er meer ruimte voor differentiatie in type. De analyse beveelt aan te zoeken naar het invullen van nichemarkten en naar het vergroten van de mate van consumentgerichtheid; hierbij moet gedacht worden aan kaveluitgifte en inzetten op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

De invulling van Weideveld bouwblokken 3 tot 8 past goed binnen de gewenste kwalitatieve invulling van de bouwplannen zoals die volgt uit de woningmarktanalyse.

Programma-advies Weideveld

De marktomstandigheden zijn de afgelopen jaren gewijzigd. Dit vraagt voor creativiteit bij het invullen van het beoogde programma. Om hier invulling aan te geven heeft Companen, in 2011 een advies voor de locatie Weideveld opgesteld. De notitie gaat vooral in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in relatie tot de locatie Weideveld. In de notitie worden vooral kansen gezien door:

- inzetten op een gelijkmatige bouwstroom.
- Kansen in de huursector
- Differentiatie in de koopsector
- Alternatieven, waaronder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Actualisatie woonvisie De gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Mozaïek Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk zijn in 2014 gestart met het opstellen van een woonvisie (en prestatieafspraken) voor de gemeente. Naar verwachting wordt deze in het najaar van 2015 aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Uit het inmiddels doorlopen voorbereidingstraject blijkt dat het voorzien in voldoende goedkope(re) woningen aandacht vraagt, alsmede het voorzien in de woningbehoefte van starters en senioren.

In de woonvisie wordt voor de kwantitatieve behoefte uitgegaan van de eerder beschreven bandbreedte voor de woningbehoefte voor de periode 2015-2024 (915-1.111 woningen) overeenkomstig de afspraken met de regio Midden-Holland en de provincie.

Conclusie

Met de ontwikkeling van weideveld bouwvlakken 3 tot en met 8 wordt voorzien in een programma dat aansluit op de aandachtsgebieden van het gemeentelijke woonbeleid: senioren, starters, goedkopere woningen en de realisatie van een CPO-project.

Parkeerbeleid

Op 10 maart 2015 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:

- Matig stedelijk: bebouwde kom Bodegraven met onderscheid naar centrum (kernwinkelgebied Bodegraven) en rest bebouwde kom.
- 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. De plannen voldoen aan de parkeernorm.

Parkeren

Parkeren voor de bewoners en de bezoekers is voor alle woningen zoveel mogelijk op de kavel of in de directe nabijheid van de woningen opgelost. Diverse parkeeroplossingen zijn opgenomen in het plan; op eigen terrein (bewoners), collectief op openbaar gebied (voornamelijk bezoekers, maar ook bewoners van bijvoorbeeld de rijwoningen in de goedkopere categorieën) en gebouwde parkeervoorzieningen voor de bewoners van het appartementencomplex bij de entree, met parkeren deels op maaiveld onder het blok en deels naast het blok. Het totale aantal parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van de door de gemeente vastgestelde normering.

Parkeerplaatsen op openbaar gebied worden zoveel mogelijk binnen de parkeerhoven opgelost en met hagen met bomen omzoomd, om het straatbeeld zoveel mogelijk vrij te houden van geparkeerde auto's.

Parkeernormen

De parkeernormen die voor Weideveld zijn gehanteerd en vertaald in het ontwerp staan in onderstaande tabel (CROW-normen (ASVV) en publicatie 182 CROW d.d. september 2008).

Type woning Norm

- Sociale koop appartementen	1,3
- Sociale huur en sociale koop	1,6
- Middeldure rijwoningen	1,8
- Middelduur appartement	1,8
- Dure rijenwoning	2,0
- Geschakelde woning	2,0
- 2-1 kap woning	2,0
- Vrijstaande woning	2,0
- Dure appartementen	2,0

Voor een parkeerplaats op het eigen terrein wordt een correctie toegepast volgens navolgende tabel. Bij parkeren op eigen terrein of in de garage bij appartementen dient van de vereiste parkeerplaatsen 0,3 parkeerplaats per woning in het openbare gebied aangelegd te worden.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings aantal	Opmerking
Enkele oprit zondergarage	1,0	0,8	Oprit min. 5,0m diep
Lange oprit zondergarage of carport	2,0	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2,0	1,7	Oprit min 4,5m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1,0	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1,0	0,5	
Garage met enkele oprit	2,0	1,0	Oprit min. 5,0m diep
Garage met enkele oprit	3,0	1,3	
Garage met dubbele oprit	3,0	1,8	Oprit min 4,5m breed.

Binnen woonvelden 7 en 8 is ruimte voor vrijstaande woningen en tweeonder-één-kap-woningen. Belangrijke voorwaarde is dat de kavels voor de vrijstaande woningen uit ten minste 500 – 700 m² moeten bestaan en voor de twee-onder-één-kap-woningen gemiddeld 400 – 500 m². Hierdoor blijft de groene en open uitstraling van de woonvelden 7 en 8 gewaarborgd.

Voor de woningen vormt diversiteit een belangrijk uitgangspunt. Een gevarieerd aanbod van woningtypologieën (woningplattegronden), volumes en de architectonische uitstraling dragen bij aan dit beeld, en leveren een bijdrage aan het concept vrije kavels. In op te stellen kavelpaspoorten worden specifieke eisen bepaald ten aanzien van de maximale voetprint, kaprichting e.d. De rooilijnen van de bebouwing is in het gehele gebied variabel. De ene keer licht de rooilijn dicht tegen de straat aan, de andere keer meer tegen de groene steegjes aan. Om het woongebied zo groen mogelijk te laten uitstralen, worden op de perceelsgrenzen groene erfafscheidingen voorgesteld. Deze erfafscheidingen dienen met of in een duurzame constructie te worden aangelegd. Om de erfafscheiding met de groene loper zorgvuldig vorm te geven.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleidskader.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

De Milieudienst Midden-Holland heeft een milieukundig advies opgesteld (Milieukundige onderbouwing Weideveld, nr. 201202791, d.d. 15 mei 2012) dat zich richt op de volgende milieuaspecten:

- Wegverkeerslawaai
- Spoorwegverkeerslawaai
- Luchtkwaliteit
- Bedrijven en Milieuzonering
- Externe Veiligheid
- Bodem
- Archeologie
- Ecologie

Het milieuaspect industrielawaai is niet relevant voor het onderzoeksgebied. Daarom is hier geen verdere aandacht aan besteed. In dit hoofdstuk worden de resultaten vanuit de voornoemde rapportage samengevat.

5.1 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat (her) te gebruiken grond moet voldoen aan de functie die het gebied heeft.

Onderzoek

Van het plangebied is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) alle bij de Milieudienst bekende informatie verzameld over de onderwerpen:

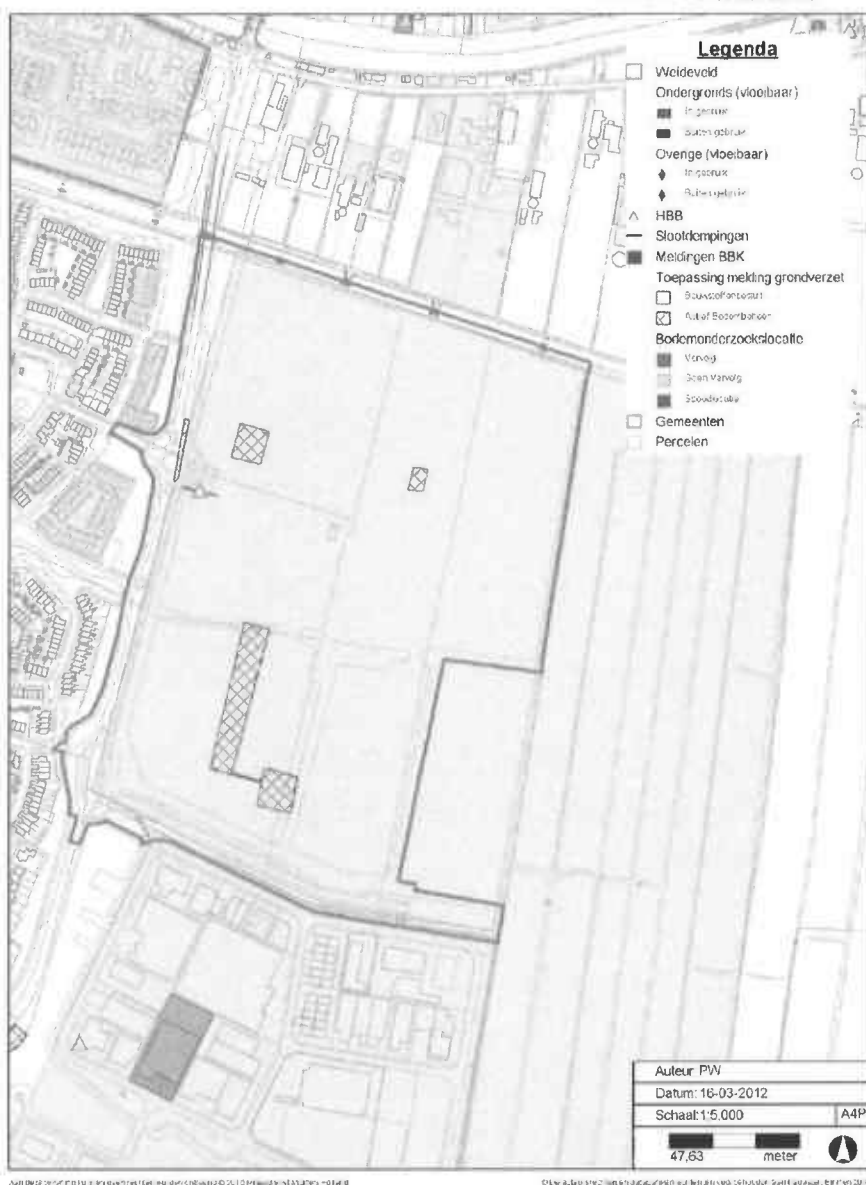
- Voormalige bedrijven (HBB);
- Huidige bedrijven;
- Tanks;
- Dempingen (Bio-s);
- Bodemonderzoekslocaties;
- Toepassing grond (grondwerken);
- Bodemkwaliteitskaart en grondstromenbeleid.

Het onderzoek beperkt zich tot het plangebied. Bij nader onderzoek ten behoeve van ontwikkelingen dienen, conform NEN 5725, ook omliggende percelen te worden betrokken.

In onderstaande afbeelding is de bij de Milieudienst bekende bodeminformatie van het plangebied weergegeven. In onderstaande tabel is een toelichting op de afgebeelde informatie opgenomen.

Gedempte sloten
Ter plaatse van gedempte watergangen is de kans op bodemverontreiniging groot. Indien op een te ontwikkelen of aan te kopen perceel een sloot is gedempt, dient bodemonderzoek plaats te vinden.
Bodemonderzoeklocaties
In de legenda van onderstaande afbeelding is opgenomen of op de locatie waar het bodemonderzoek is uitgevoerd vervolgonderzoek plaats moet vinden (rood) of niet (groen). Indien is aangegeven dat geen vervolgonderzoek meer nodig is, dan is de locatie voldoende is onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. In een ander kader kan wel een vervolgactie noodzakelijk zijn. Daarnaast zijn de spoedlocaties (paars) aangegeven. Dit zijn locaties waar op basis van onderzoeken sprake is van humane risico's en waar een spoedeisende sanering noodzakelijk is.
Toepassing grond (grondwerken)
Sinds de inwerkingtreding van het Bouwstoffenbesluit (Bsb) in 1999 moeten ophogingen met licht verontreinigde grond worden gemeld bij de gemeente. Onderscheid wordt gemaakt in Bsb-werken en MVG-werken. De gronden van Bsb-werken moeten terugneembaar blijven en mogen niet vermengd raken met de onderliggende bodem. MVG-werken maken wel weer onderdeel uit van de onderliggende bodem en mogen wel vermengd worden.

Plangebied Weideveld



Uit de uitgevoerde BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied geen tanks, voormalige bedrijven of huidige bedrijven bekend zijn bij de Milieudienst.

Bodemonderzoeklocaties

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat binnen of overlappend met het plangebied 4 bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. In onderstaande tabel worden de bodemonderzoeken besproken.

Onderzoek	Conclusie	Vervolgactie
Actualiserend historisch onderzoek, Geofox-Lexmond, 25 oktober 2007	De locatie is geschikt bevonden voor de beoogde plannen op de locatie.	Geen
Asbestonderzoeken, Geofox-Lexmond, d.d. 25 november 2008 en 22 oktober 2008	Hieruit bleek dat ter plaatse van één slootdemping een asbestverontreiniging aanwezig is. Deze verontreiniging is gesaneerd.	Geen, voldoende gesaneerd.
Actualiserend historisch onderzoek, Tauw, d.d. 24 februari 2012	Binnen het plangebied zijn nog niet eerder onderzochte slootdempingen aangetroffen. Deze slootdempingen zijn in eerder onderzoek niet naar voren gekomen.	Uitvoeren onderzoek naar slootdempingen.
Verkennd bodemonderzoek, Tauw, maart 2012, d.d. 28 maart 2012.	In de slootdempingen zijn zintuiglijk geen afwijkingen aangetroffen, naar aanleiding waarvan analytisch onderzoek noodzakelijk is. De sloten zijn gedempt met grond.	Geen, de slootdempingen zijn voldoende onderzocht.

Gedempte sloten

Uit het bestand met slootdempingen blijkt dat er in het verleden binnen het plangebied meerdere sloten zijn gedempt. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat deze dempingen inmiddels allemaal voldoende zijn onderzocht en/of gesaneerd.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie voldoende onderzocht is en geschikt is voor de geplande woningbouw.

Eventueel grondverzet dient plaats te vinden conform de Nota Bodembeheer van de gemeente.

5.2 Ecologie

Wettelijk kader

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:

- 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);
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing Natuurbeschermingswet);
- 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

Het plangebied bestaat uit een braakliggend bouwterrein aan de oostzijde van Bodegraven. De locatie ligt aan de rand van het stedelijk gebied, in voormalig weidegebied. Natura 2000-gebieden liggen in de directe omgeving van het plangebied. Op korte afstand, circa 2 km ten zuiden van het plangebied en de A12 ligt het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek en polder Stein. Ten oosten van het plangebied liggen gebieden die zijn aangewezen als EHS (bestaande natuur en prioritair nieuwe natuur). Op een afstand van circa 270 m van het plangebied ligt ook provinciaal beschermd weidevogelgebied.

Getoetst is of ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden of natuurwaarden van beschermd gebied worden aangetast (planologische uitvoerbaarheid). Het bestemmingsplan is onder voorwaarden uitvoerbaar.

Effecten in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 kunnen worden uitgesloten. Dit omdat het plangebied ongeschikt is voor doelsoorten van het Natura 2000-gebied. En er geen andere externe effecten optreden.

Om effecten in het kader van het compensatiebeginsel te voorkomen moet rekening worden gehouden met weidevogels tijdens de bouwwerkzaamheden (geluid). Daarnaast moet een eventueel verlies aan weidevogelwaarden in het weidevogelgebied (op 270 m van het plangebied) worden gecompenseerd. De toetsende instantie hiervoor is de Provincie Zuid-Holland.

Als in het voorgenomen plan van de Gemeente Bodegraven de watergangen vergraven of gedempt worden, kan voor een negatief effect op de functionaliteit van de watergang optreden voor de kleine modderkruiper en mogelijk bittervoorn en platte schijfhoren. Een dergelijk effect is een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Bij de uitvoering dient voorkomen te worden dat de populatie(s) geïsoleerd raakt. Er moet dan volgens een gedragscode gewerkt te worden waarbij de fauna in de watergang overgezet dient te worden naar een ander deel van de watergang waar geen effecten van het voorgenomen plan te verwachten zijn. Als de bittervoorn en platte schijfhoren ook aanwezig zijn, zijn meer uitgebreide maatregelen noodzakelijk.

In het kader van de Flora- en faunawet worden geen effecten verwacht op vleermuizen en vogels, mits de werkzaamheden buiten de broedperiode plaatsvinden.

Conclusie

Zoals gezegd is het bestemmingsplan onder voorwaarden uitvoerbaar. In mei en juni 2012 moet het gebiedsgebruik van de rugstreepad nader onderzocht worden. Tijdens de bouwfase zijn waarschijnlijk aanvullende maatregelen noodzakelijk om het doden en verwonden van rugstreepadden te voorkomen. Omdat niet het gehele gebied wordt ontwikkeld blijft er genoeg geschikt habitat over voor rugstreepadden. De delen die wel ontwikkeld worden moeten ontoegankelijk

worden gemaakt voor de rugstreeppad door het plaatsen van een amfibieënscherm.

Op dit moment wordt voor beschermde soorten gewerkt aan een ecologisch werkprotocol. Indien nodig wordt een ontheffing (artikel 75, lid 4 van de Flora- en Faunawet) ingediend bij het ministerie van EL&I.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Er is in april en mei 2012 aanvullend onderzoek (Watersnip Advies, nr. 12A024, d.d. juni 2012) gedaan naar de aanwezigheid van de Rugstreeppad. Hierbij is vooral onderzocht welke functies (foerageer-, voortplantings- of rustgebied) het plangebied heeft voor deze soort.

De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt:

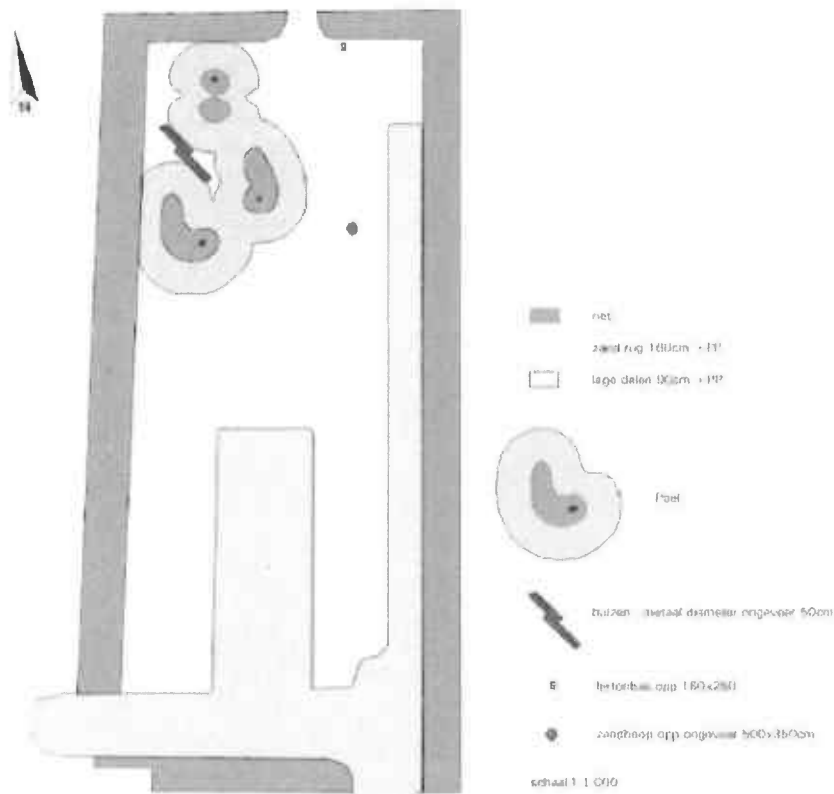
- Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de FF-wet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De FF-wet hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de FF-wet, zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Voor de Oeverwaluw geldt dat men wel alert moet zijn op zijn mogelijke aanwezigheid. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een ter zake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Voor de streng beschermde Rugstreeppad geldt dat door de geplande werkzaamheden schade ontstaat aan de functionaliteit van het leefgebied, zowel aan voortplantings- als overwinteringsgebied. Verder komt de gunstige staat van instandhouding van de populatie in het geding. Door het nemen van (mitigerende) maatregelen kan schade voorkomen worden. In overleg met de gemeente zal een voorstel voor deze maatregelen uitgewerkt moeten worden.
- Door de voorbelasting van het terrein is reeds schade ontstaan aan het broedterritorium van enkele weidevogelsoorten. Tevens ontstaat er schade aan het weidevogelgebied door de uitstraling van de nieuwe woningen en door de werkzaamheden zelf. Deze schade dient gecompenseerd te worden in het kader van het oude en het vernieuwde Provinciaal Compensatiebeginsel.
- Ten aanzien van de beschermde vissoorten die binnen het plangebied voorkomen of verwacht worden, dient men rekening te houden met de kwetsbare periode van deze soorten, van april tot en met juni. Werkzaamheden dienen buiten deze periode uitgevoerd te worden.

Mitigerende maatregelen rugstreeppad

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de streng beschermde Rugstreeppad voortplantings- en overwinteringsgebied heeft binnen het plangebied, dat verloren gaat door de geplande werkzaamheden. In totaal gaat er ongeveer 500 m² aan voortplantingsgebied verloren.

Daarom is een plan gemaakt om ongeveer 500 m² voortplantingspoelen te laten graven in het zuidoostelijke deelgebied 9 (Watersnip Advies, nr. 12A041, d.d. augustus 2012).

Door het nemen van mitigerende maatregelen, in de vorm van de aanleg van paddenpoelen, kan voorkomen worden dat er door de werkzaamheden schade optreedt aan de Rugstreeppad. Deze poelen dienen gerealiseerd te zijn voordat het huidige voortplantingsgebied verdwijnt.



Deelgebied 9, dat pas na een termijn van 8 jaar wordt aangepakt, biedt ruimte en mogelijkheden om de 500 m² voortplantingspoelen voor de Rugstreeppad te graven. Omdat de Rugstreeppad volop aanwezig is binnen het plangebied moet hier tijdens de werkzaamheden rekening mee gehouden worden.

Advies weidevogelcompensatie

Uit ecologische onderzoeken is gebleken dat er in en rond het plangebied weidevogels voorkomen, waarvoor compensatie in het kader van het Provinciaal Compensatiebeginsel noodzakelijk is. In een advies (Watersnip Advies, nr. 12A043, d.d. augustus 2012) is aangegeven voor welke weidevogelsoorten er gecompenseerd dienen te worden en hoeveel er gecompenseerd moet worden. Tevens wordt aangegeven welke inrichtings- en beheermaatregelen er nodig zijn om een goed weidevogelgebied te realiseren. Ook worden enkele suggesties gedaan waar en hoe er compensatie plaats kan vinden.

In het plangebied dient in het kader van het Provinciaal Compensatiebeginsel uit 1997 gecompenseerd te worden voor 3 paar Grutto's, 1 paar Tureluur, 1 paar Slobeend en 1 paar Veldleeuwerik.

De compensatie kan berekend worden op grond van het oppervlakte dat verloren gaat of op grond van het aantal broedparen dat verloren gaat. Hier is gekozen voor het aantal broedparen dat verloren gaat van soorten van de Rode lijst.

Afhankelijk van het type beheer dat toegepast gaat worden in het compensatiegebied zijn er verschillende oppervlakte berekeningen gedaan. Hierbij dient aandacht te zijn voor mogelijke stapeling van weidevogels. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid weidevogels die reeds aanwezig zijn binnen het aan te wijzen compensatiegebied. Een aantal mogelijke locaties voor de compensatie zijn, Bodegraven-Noord, Polder Bloemendaal, Reeuwijk-West en de polder Tempel-Middelburg.

Voor het goed functioneren moeten een aantal inrichtingsmaatregelen genomen worden, zoals openheid van het landschap, hoger waterpeil, plas-drasoevers. Tevens zijn er enkele beheermaatregelen genoemd, zoals uitgestelde maaidatum, schuilplaatsen, gebruik van ruwe mest en goed beheer door een gemotiveerde agrariër.

5.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door:

- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS), het laatst gewijzigd op 1 januari 2010 en medio 2012 te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

- Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
- De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- De alternatieven voor het ruimtelijk plan;
- De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

In verband hiermee moet de Veiligheidsregio Hollands-Midden in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Onderzoek

Ter voorbereiding van het 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.

Inrichtingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die in het kader van externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied. Transport over de weg Ten noorden van het plangebied is de N458 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft het transport van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen (propaan). De afstand tot het plangebied is dusdanig (meer dan 400 m) dat het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Op ongeveer 600 m ten zuiden van het plangebied is de snelweg A12 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de afstand tot het plangebied moet alleen rekening worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Op deze afstand wordt er vanuit gegaan dat "binnen blijven en ramen en deuren sluiten" voldoende bescherming biedt. 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 over het water

Ten noorden van het plangebied is de Oude Rijn gelegen. Over dit gedeelte van de Oude Rijn worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Er zijn dus geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over het water.

Transport over het spoor

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

Transport door buisleidingen

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

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmeringsstrook	PR 10 ³	Invoedsgebied GR
W 501-10	6	40	4	0	70
A 515	36	66	5	0	430

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

Het invloedsgebied van de gasleiding W 501-10 overlapt wel met het plangebied Weideveld.

Ten behoeve van de toelichting van het bestemmingsplan heeft de Milieudienst een verantwoording groepsrisico opgesteld (d.d. 12 maart 2012). Voor deze verantwoording zijn risicoberekeningen uitgevoerd voor de gasleiding W 501-10 middels het rekenprogramma Carola. De resultaten van deze risicoberekeningen zijn hieronder weergegeven.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen blijkt dat bij de aardgasleiding geen plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ ontstaat ter hoogte van de het plangebied "Weideveld". Het basisbeschermingsniveau voor de individuele burger tegen de aanwezige risico's is voldoende op basis van de genomen veiligheidsmaatregelen aan de aardgasleidingen (inherente veiligheid). Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied "Weideveld" is berekend voor de huidige (zonder plan "Weideveld") en toekomstige situatie (met plan "Weideveld"). Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de bouw van 133 woningen binnen het invloedsgebied van de gasleiding. Totaal gaat het dus om 320 personen extra (gemiddeld 2,4 personen per woning).

Zowel voor de huidige als toekomstige situatie is een groepsrisico berekend die kleiner is dan 0,1 ten opzichte van de oriëntatiewaarde.

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.

De volgende risicobronnen zijn relevant voor het plangebied:

- snelweg A12;
- aardgastransportleiding.

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 van 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.

Het groepsrisico is zowel met als zonder het plan Weideveld kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Ten behoeve van de toelichting van het bestemmingsplan is door de Milieudienst een verantwoording groepsrisico opgesteld (maart 2012). Hierin zijn de maatregelen beschreven waarmee het groepsrisico door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk verantwoord wordt geacht. Deze verantwoording is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

5.4 Geluid

Wettelijk kader

(Spor)wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van (spoor)wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (artikel 74 - 75 Wgh) en spoorwegen (artikel 1 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Artikel 1 Wgh):

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen).

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type (spoor)weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Indien toch wordt beoogd de ontwikkeling doorgang te laten vinden dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kunnen maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsarm asfalt of aangepast materieel) of maatregelen in overdrachtssfeer (bijvoorbeeld een geluidswal) zijn. Indien deze maatregelen kunnen worden uitgevoerd en de geluidsbelasting daarmee tot (onder) de voorkeursgrenswaarde wordt teruggebracht kunnen de gevoelige bestemmingen alsnog worden gerealiseerd.

Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland (april 2007) vastgesteld. In situaties waarin aan deze Beleidsregel wordt voldaan kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde uit de Wgh.

De relevante voorkeursgrens- en maximale grenswaarden zijn voor lokale en provinciale wegen respectievelijk 48 dB en 63 dB.

De relevante voorkeursgrens- en maximale grenswaarden zijn voor de betrokken spoorweg respectievelijk 55 dB en 68 dB.

Onderzoek wegverkeerslawaai

Voor de relevante wegen is per weg berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op het onderzoeksgebied is. De rekenresultaten zijn grafisch weergegeven als waarden op punten en als contouren. De relevante wegen voor het onderzoeksgebied zijn:

- Broekveldselaan;
- Weideveldselaan;
- Zuidzijde.

Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied enkele zogenaamde 30 km/h wegen gelegen welke in het kader van de Wgh niet beschouwd worden. Het betreft hier de volgende wegen:

- Groene Ree;
- Hoornblad;
- Klaproos;
- Speenkruid;
- Drie ontsluitingswegen binnen het plangebied.

De berekeningen zijn uitgevoerd met Geomilieu versie 1.90. De gevolgde rekenmethode voor het bepalen van de geluidsbelasting is conform de Standaard Rekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Ter plaatse van de bouwvlakken is gerekend op 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m hoogte. Binnen de bestemmingsvlakken "Woongebied - Uit te werken" zijn geluidscontouren bepaald op een hoogte van 5 m.

Conclusie wegverkeerslawaai

Geluidsbelasting Broekveldselaan

De Broekveldselaan vormt binnen het plangebied geen belemmering voor de ontwikkeling. Op de randen van de bouwvlakken treden ter plaatse van 2 bouwvlakken geluidsbelastingen op die uitkomen boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh). De geluidsbelasting ten gevolge van de Broekveldselaan bedraagt ten hoogste 52 dB. Op de randen van alle overige bouwvlakken wordt nergens de voorkeursgrenswaarde (48 dB) overschreden.

Binnen het zuidwestelijke bestemmingsvlak wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) binnen een afstand van circa 43 m van de rand overschreden. De geluidsbelasting komt hier deels uit boven de 53 dB.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken direct langs wegen in een stedelijke omgeving.

Geluidsbelasting Zuidzijde

De Zuidzijde vormt binnen het plangebied geen belemmering voor de ontwikkeling. Nergens binnen het plangebied wordt op de randen van de bouwvlakken en binnen de bestemmingsvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken direct langs wegen in een stedelijke omgeving.

Geluidsbelasting Weideveldselaan

De Weideveldselaan vormt binnen het plangebied geen belemmering voor de ontwikkeling. Nergens binnen het plangebied wordt op de randen van de bouwvlakken en binnen de bestemmingsvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken direct langs wegen in een stedelijke omgeving.

Hogere waarden Wgh

Op de randen van twee bouwvlakken wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van de Broekveldselaan. Voor de woningen welke binnen deze gebieden gerealiseerd worden dient een zogenaamde hogere grenswaarde Wet geluidhinder aangevraagd te worden van 49 dB tot 52 dB. Omdat de geluidsbelasting niet uitkomt boven de 53 dB volgen er geen eisen uit het hogere waarden beleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De ontwerpbesluit hogere waarden dient gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd te worden.

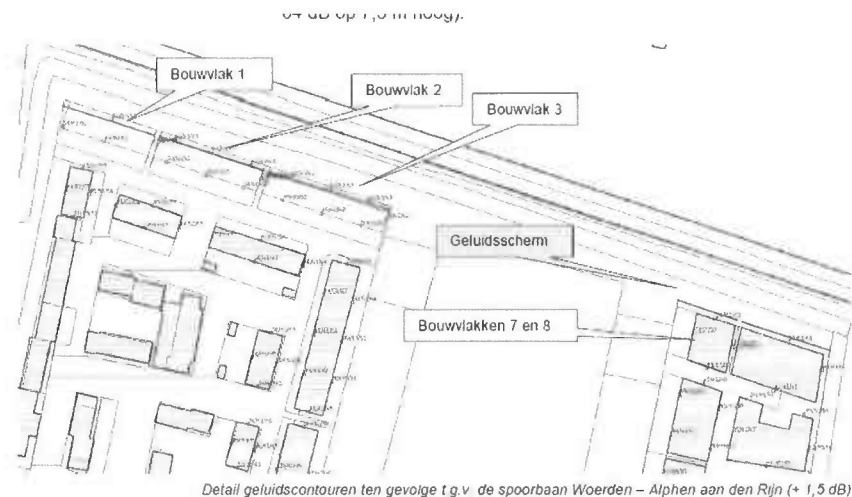
Binnen één bestemmingsvlak (zuidwestzijde) treden geluidsbelastingen op die uitkomen boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wgh ten gevolge van de Broekveldselaan. Voor de woningen welke eventueel binnen dit gebied worden ontwikkeld dient een zogenaamde hogere grenswaarde Wet geluidhinder aangevraagd te worden.

Binnen dit bestemmingsvlak is een klein deel (met een breedte van circa 6 m) de geluidsbelasting hoger dan 53 dB. Vanuit het hogere waarden beleid van de gemeente gelden voor een geluidsbelasting boven de 53 dB aanvullende eisen met betrekking tot de verplichting van het realiseren van een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte. Hier dient bij de uitwerking van het plan rekening gehouden te worden. Het ontwerpbesluit hogere waarden dient gelijktijdig met de uitwerkingsplan ter inzage gelegd te worden.

Onderzoek railverkeerslawaaï

Voor het spoorwegtraject Woerden-Alphen aan den Rijn (zone 300 m) is berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. Er zijn geen andere relevante spoorwegtrajecten voor dit onderzoeksgebied. De rekenresultaten zijn grafisch weergegeven als waarden op punten en als contouren. De gepresenteerde geluidsbelastingen zijn inclusief een toename van 1,5 dB in verband met de geluidsproductie plafonds (GPP).

Uit de berekeningen blijkt dat op de randen van de bouwvlakken direct grenzend aan het spoor geluidsbelastingen optreden van ten hoogste 63 dB. In onderstaande figuur is een detailoverzicht gegeven van de bouwvlakken waarop de voorkeursgrenswaarde (55 dB) wordt overschreden (61/63/64 = 61 dB op 1,5 m hoog/ 63 dB op 4,5 m hoog/ 64 dB op 7,5 m hoog)



Uit deze figuur blijkt dat ter plaatse van de bouwvlakken 7 t/m 8 direct achter het geluidsscherm de geluidsbelasting op waarneemhoogte 1,5 m tot onder de voorkeursgrenswaarde (55 dB). Op de begane grond is er dus sprake van een geluidsluwe gevel.

Tevens blijkt uit de figuur dat ter plaatse van de bouwvlakken 1 t/m 3 achter het geluidsscherm (met hoogte van minimaal 3 m) de geluidsbelasting op waarneemhoogte 1,5 m onder de voorkeursgrenswaarde (55 dB) komt. Op de begane grond is er dus sprake van een geluidsluwe gevel. Aanvullende eisen vanuit het hogere waarden beleid zijn niet nodig. Wanneer op deze bouwvlakken woningen worden gebouwd die hoger zijn dan 3,0 m zal de 1^e verdieping eveneens geluidsluw worden (deels afhankelijk van de bouwhoogte).

Tevens is nagegaan wat een eventuele gefaseerde realisatie van de woningen voor gevolgen heeft. Uit de berekeningen blijkt dat als gevolg van de gefaseerde realisatie van de woningen binnen de bouwvlakken 1 t/m 3 de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorbaan Woerden – Alphen aan den Rijn met 1 dB toeneemt. Voor dit betreffende bouwvlak zal (net als de andere op de 2^e lijnsbebouwing) een hogere waarde Wet geluidhinder ten gevolge van railverkeer van 59 dB aangevraagd moeten worden.

Als gevolg van een gefaseerde realisatie van de woningen binnen de bouwvlakken 7 en 8 is de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorbaan Woerden – Alphen aan den Rijn op een afstand van 23 m uit de noordelijke grens van de bouwvlakken hoger dan 60 dB. Ten zuiden van dit vlak volgen geen aanvullende eisen vanuit de Beleidsregel ten aanzien van het realiseren van een geluidsluwe gevel en buitenruimte.

Conclusie railverkeerslawaaai

Geluidsbelasting bouwvlakken

Aan de noordzijde van het plangebied is een aantal bouwvlakken (nrs. 1 t/m 3, 7 en 8) aanwezig waarop de geluidsbelasting uitkomt boven de voorkeursgrenswaarde (55 dB) uit de Wgh. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 63 dB. Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit hoog maar wel passend voor bouwvlakken direct langs het spoor.

Op de randen van de overige bouwvlakken komt de geluidsbelasting niet uit boven de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh (55 dB).

Railverkeerslawaai vormt hier geen belemmering binnen het bouwplan.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken in een stedelijke omgeving.

Geluidsbelasting bestemmingsvlakken

Binnen een deel van het noordelijke bestemmingsvlak (circa 42 m) komt de geluidsbelasting uit boven de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh (55 dB) waarbij binnen de eerste 6,0 m zelfs boven de 60 dB. Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit hoog maar wel passend voor bouwvlakken direct langs het spoor.

Binnen de 2 overige bestemmingsvlakken in het zuidelijke deel van het plangebied vormt railverkeerslawaai geen belemmering voor de ontwikkeling. Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken direct langs wegen in een stedelijke omgeving.

Hogere waarden Wgh

Op de randen van de bouwvlakken 1 t/m 3 komt de geluidsbelasting uit boven de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh (55 dB) voor de woningen welke binnen deze bouwvlakken worden gerealiseerd dient een hogere grenswaarde Wet geluidhinder aangevraagd te worden van 63 dB.

Het geplande geluidsscherm (hoogte 2 m) tussen de bouwvlakken 7&8 en het spoor reduceert de geluidsbelasting ter plaatse van de begaande grond tot onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Omdat de geluidsbelasting uitkomt boven de 60 dB volgen aanvullende eisen uit het hogere waarden beleid van de gemeente Bodegraven- Reeuwijk ten aanzien van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. In het hoofdstuk "Cumulatie geluidsbelasting" wordt hier verder op ingegaan.

Binnen het noordelijke bestemmingsvlak treden geluidsbelastingen op die uitkomen boven de voorkeursgrenswaarde (55 dB) uit de Wgh. Voor alle woningen welke eventueel binnen dit gebied (circa 54 m) worden ontwikkeld dient een zogenaamde hogere grenswaarde Wet geluidhinder aangevraagd te worden. Binnen het noordelijke bestemmingsvlak is voor een deel, met een diepte van circa 14 m, de geluidsbelasting hoger dan 60 dB. Vanuit het hogere waarden beleid van de gemeente gelden voor een geluidsbelasting boven de 60 dB aanvullende eisen met betrekking tot onderzoek naar de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte.

Ten behoeve van het uitwerkingsplan dient de aanwezigheid van een zogenaamde geluidsluwe gevel en buitenruimte onderzocht te worden. Indien deze geluidsluwe gevel en buitenruimte niet aanwezig zijn dient dit opgenomen te worden als eis in de beschikking hogere waarden en in het uitwerkingsplan mogelijk gemaakt te worden. De ontwerpbeschikking hogere waarden dient gelijktijdig met de uitwerkingsplan ter inzage gelegd te worden.

Definitie geluidsluwe gevel en buitenruimte

Wanneer de geluidsbelasting op een gevel van een woning hoger is dan 53 dB, ten gevolge van wegverkeerslawaai (60 dB railverkeerslawaai), zal het college van B&W alleen een zogenaamde hogere waarde verlenen indien ergens rondom de woning een gevel (en buitenruimte) aanwezig is waarop de gecumuleerde geluidsbelasting (in deze situatie dus wegverkeer plus railverkeer) 48 dB of lager is

(railverkeer 55 dB). Indien dit niet het geval is dient een zogenaamde afsluitbare buitenruimte gecreëerd te worden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat binnen in de afsluitbare buitenruimte een geluidsluwe gevel aanwezig is.

De gemeente Bodegraven heeft op 4 september 2007 de *Beleidsregel hogere waarden regio Midden-Holland* vastgesteld. In deze beleidsregel zijn voorwaarden gesteld aan het vaststellen van Hogere Waarden. Eén van de voorwaarden betreft de eis dat gevoelige bestemmingen bij hogere waarden van 53 dB (wegverkeer) of 55 dB (railverkeer) en hoger ten minste over één geluidsluwe gevel moeten beschikken. Dat betekent dat:

- Voor wegverkeerslawaai op tenminste één gevel de cumulatieve geluidsbelasting niet meer dan 48 dB mag bedragen;
- Voor railverkeerslawaai op tenminste één gevel de cumulatieve geluidsbelasting niet meer dan 55 dB mag bedragen.

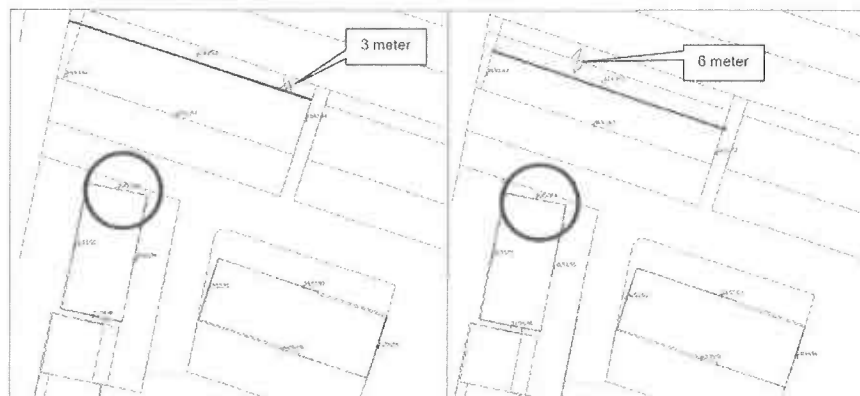
Verschuiven 1^e lijnsbebouwing Bouwvlakken B1 t/m B3

Op verzoek van de ontwikkelaar is het effect bepaald van het opschuiven van de 1^e lijnsbebouwing van de Bouwvlakken B1 t/m B3.

Resultaten

In onderstaande figuur is een overzicht gegeven van het effect van het opschuiven van de 1^e lijnsbebouwing van de Bouwvlakken B1 t/m B3. In de figuur zijn:

- Links de berekende waarden weergegeven zoals reeds gepresenteerd in de Ontwerpbeschikking;
- Rechts de berekende waarden weergegeven zoals berekend na het opschuiven van de 1^e lijnsbebouwing.



Uit deze figuur blijkt dat als gevolg van het “opschuiven” van de 1^e lijnsbebouwing op een bouwvlak (B4) de geluidsbelasting met 1 dB zal toenemen tot 60 dB. Omdat de geluidsbelasting op dit bouwvlak niet hoger is dan 60 dB volgen er geen extra maatregelen vanuit het hogere waarden beleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Als gevolg van het “opschuiven” van de 1^e lijnsbebouwing van de bouwvlakken B1 t/m B3 zal de geluidsbelasting ter plaatse van Bouwvlak B4 met 1 dB toenemen tot ten hoogste 60 dB. Als gevolg hiervan zal de Ontwerpbeschikking Hogere Waarden Wet geluidhinder weg- en railverkeerslawaai Weideveld voor dit bouwvlak moeten worden aangepast.

Cumulatieve geluidsbelasting

De gemeente Bodegraven heeft op 4 september 2007 de *Beleidsregel hogere waarden regio Midden-Holland* vastgesteld. In deze beleidsregel zijn voorwaarden gesteld aan het vaststellen van Hogere Waarden. Eén van de voorwaarden betreft de eis dat gevoelige bestemmingen bij hogere waarden van 53 dB (wegverkeer) of 55 dB (railverkeer) en hoger ten minste over één geluidluwe gevel moeten beschikken. Dat betekent dat:

- Voor wegverkeerslawaai op tenminste één gevel de cumulatieve geluidsbelasting niet meer dan 48 dB mag bedragen;
- Voor railverkeerslawaai op tenminste één gevel de cumulatieve geluidsbelasting niet meer dan 55 dB mag bedragen.

Voor het plangebied is de cumulatieve geluidsbelasting op het plangebied bepaald. Voor de berekening van deze cumulatieve geluidsbelasting zijn de volgende bronnen relevant bevonden:

- Broekveldselaan;
- Spoorbaan Woerden – Alphen aan den Rijn.

De berekening is uitgevoerd conform bijlage 1 Reken en meetvoorschrift 2006.

Geluidsluwe gevel en buitenruimte bouwvlakken

Uit de berekeningen blijkt, ten aanzien van de te verlenen hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor railverkeerslawaai, dat voor de woningen binnen de bouwvlakken 1 t/m 3, 7 & 8 de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (55 dB) uit de Wgh en dat de geluidsbelastingen eveneens uitkomen boven de 60 dB. Vanuit het hogere waarden beleid van de gemeente wordt de eis gesteld dat bij het verlenen van een hogere grenswaarde hoger dan 60 dB de woningen over ten minste één gevel en één buitenruimte dienen te beschikken waar de geluidsbelasting niet hoger is dan 55 dB.

Bouwvlakken 1 t/m 3 beschikken over een geluidsluwe gevel (achtergevel) en een geluidsluwe buitenruimte. Bij de indeling van deze woningen dient rekening gehouden te worden met de situering van de geluidsgevoelige ruimten. Zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde van de woning.

De woningen binnen de bouwvlakken 7 en 8 beschikken als gevolg van het plaatsen van het geluidsscherm over een geluidsluwe gevel en buitenruimte.

Totale geluidsbelasting t.b.v. gevelwering

Het nieuwe Bouwbesluit (2012) stelt alleen eisen aan de gevelwering ten aanzien van geluidsbelasting als gevolg van gezoneerde geluidsbronnen. Door deze benadering worden zogenaamde 30 km/h wegen niet meegenomen in de berekening. De Milieudienst adviseert om ten behoeven van de gevelwering wel rekening te houden met de geluidsbelasting ten gevolge van alle geluidsbronnen.

De hoogste totale geluidsbelasting bedraagt 64 dB. In een akoestischbouwkundig onderzoek dient uitgewerkt te worden welke gevelwering nodig is om de binnenwaarde te garanderen (aansluiten bij de waarden uit het Bouwbesluit).

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een regeling opgenomen ten aanzien van het realiseren van geluidwerende voorzieningen langs het spoor. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat geborgd. Voor nadere uitleg van deze regeling, zie de juridische toelichting.

5.5 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.

Onderzoek

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bedrijven nabij het plangebied 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 plangebied die zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. De bestemming van het noordelijk deel van bedrijventerrein Groote Wetering zal worden teruggebracht van categorie 3.2 naar categorie 3.1.

Het perceel van het bedrijf Kraan & Roos zal een maatbestemming krijgen. Dit zal meegenomen worden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Zuidrand Bodegraven". Hierdoor wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen en uitwerkingsgebieden gegarandeerd.

Tot die tijd geldt het huidige bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. De maximaal toegestane bedrijfs categorie op het bedrijventerrein Groote Wetering ten zuiden van het plangebied is op dit moment milieucategorie 3.2. Dit betekent dat een richtafstand van 100 m aangehouden moet worden. Met een afstand van circa 80 m tussen de bedrijfsbebouwing en de uit te werken woonbestemming betekent dit dat de geluidszone van de bedrijven een overlap met het plangebied heeft. Daarom wordt een gebiedsaanduiding 'milieuzone' over de zuidzijde van het plangebied gelegd. In de voorwaarden van de uitwerkingsbevoegdheid wordt opgenomen dat ter plaatse pas woningen gebouwd mogen worden indien aangetoond wordt dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

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. Door het opnemen van een gebiedsaanduiding wordt gewaarborgd dat de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Groote Wetering niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

5.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

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

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

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

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3 %- grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere het onderstaande geval, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- Woningbouw: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Tevens is in het Besluit NIBM, artikel 5 een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Als criterium voor de relatie tussen de projecten wordt de nabijheid van de locaties (binnen een afstand van 1 km) en het gebruik van dezelfde infrastructuur gehanteerd.

Daarnaast moeten de besluitvorming voor deze projecten in de werkingstermijn van het NSL (t/m 2014) gebeuren.

Onderzoek

Het plan Weideveld omvat de realisatie van circa 700 woningen. Gezien het feit dat binnen een radius van 1 km ook andere NIBM-projecten (Grote Weteringh II, Vromade) plaatsvinden, is het nodig om de anticumulatie bepaling in acht te

nemen. In het verleden zijn er andere onderzoeken naar aanleiding van dit plan geweest (Luchtkwaliteit plan Weideveld te Bodegraven; Milieudienst Midden-Holland; 31 mei 2007; nr. 0504002ext versie 2; Luchtkwaliteit plan Weideveld Bodegraven; Milieudienst Midden-Holland; 19 juni 2008; nr. 200808598). Hierbij is het aspect anticumulatie niet meegenomen. Om deze reden wordt het onderzoek geactualiseerd. De concentraties NO₂ en PM₁₀ worden langs de relevante wegen berekend. Als zichtjaren zijn de volgende jaren genomen: 2012 (huidige situatie), 2015 (het jaar wanneer er aan de grenswaarde voor NO₂ voldaan moet worden) en 2022 (toekomstjaar). In het jaar 2012 zijn de boven vermelde projecten nog niet gerealiseerd en daarom niet meegenomen in de berekening. Voor de jaren 2015 en 2020 is gerekend inclusief de ontwikkelingen.

In onderstaande tabellen 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 NO₂ en PM₁₀ 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

Het plangebied kent een goede luchtkwaliteit. Uit bovenstaande tabellen 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

Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ook wanneer het anticumulatie bepaling in acht wordt genomen in het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Aldus wordt de realisatie van het plan conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

5.7 Archeologie

Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Monumentenwet behelzen o.a. het integreren van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocedures en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen (artikel 38 en 41 Monumentenwet).

De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze regels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft eigen vastgesteld beleid op basis van het overgenomen beleid van de voormalig gemeenten Bodegraven en Reeuwijk. Aan de hand van de hiervan onderdeel uitmakende archeologische verwachtingenkaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Dit vooronderzoek dient een rapport op te leveren waarmee de archeologische waarde van een plangebied voldoende wordt aangetoond. Op basis hiervan neemt de gemeente een selectiebesluit. Het rapport dient bij de vergunningsaanvraag aangeleverd te worden. Indien de waardestelling onvoldoende beoordeeld wordt door de gemeente kan deze aanvullingen eisen. De vergunningsaanvraag wordt op dit moment opgeschort totdat hieraan voldaan is. Op basis van het selectiebesluit en het vooronderzoek kunnen de eerder vermelde voorwaarden of voorschriften bepaald en opgenomen worden in de vergunning.

Indien bij planvorming blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in het plangebied, wordt op basis van de aard en omvang van de bekende en verwachte archeologische waarden bepaald welk archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Verder archeologisch onderzoek bestaat doorgaans achtereenvolgens uit een karterend onderzoek en een waarderend onderzoek. Op basis van de waardestelling vindt een selectiebeleid plaats door het bevoegd gezag. Hierin moet worden opgenomen met behulp van welk type onderzoek de precieze waarde moet worden vastgesteld, of bescherming noodzakelijk is en op welke manier.

Onderzoek

Er is in januari en februari 2012 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP Archeologisch Adviesbureau, nr. 2531, d.d. 11 juli 2012) uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek valt uiteen in een aanvullend bureauonderzoek, een landschapsverkenkend en een landschapskarterend/ waarderend booronderzoek. Doel van het aanvullend bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden met de nadruk op de aanwezigheid van oevers en crevassen in de ondergrond teneinde een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit de periode Neolithicum t/m Bronstijd op de

te verwachten crevasseafzettingen. De crevasseafzettingen bestaan uit een crevassegeul met (smalle) vertakkingen en mogelijke (zandige) oeverafzettingen en kan worden onderverdeeld in 2 niveaus: een niveau onder het veen (datering in het Neolithicum) en een niveau boven het veen (datering in de Bronstijd). Daarnaast de mogelijke geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Romeinse tijd t/m Middeleeuwen. Deze vindplaatsen bevinden zich op de oeverafzettingen van de Oude Rijn, indien de oevers voldoende ontwikkeld en intact zijn.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangetroffen. In totaal zijn 162 boringen verricht, waarvan 56 boringen tijdens de verkennende/ waarderende fase en 106 boringen tijdens de karterende/ waarderende fase. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied twee crevassegeulen, inclusief mogelijke oevers, aanwezig zijn. De loop van de noordwest-zuidoost georiënteerde crevassegeul is met zekerheid vastgesteld. Het gebied binnen de zone waarin crevassegeul(en) en mogelijke oeverafzettingen voorkomen, is geselecteerd voor karterend en waarderend booronderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de uitvoering van de werkzaamheden vermoedelijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord. In het plangebied zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m Bronstijd aangetroffen. Het verwachte crevassecomplex is wel aanwezig, waarbij echter geen zandige, maar kleiige oeverafzettingen zijn aangetroffen. De aanwezigheid van alleen drie stukjes houtskool in de top van de oevers (boringen 67, 72 en 100) is te miniem om een archeologische vindplaats te vermoeden. Er zijn geen aanwijzingen voor een jonger crevassestelsel in het plangebied aangetroffen (datering Bronstijd).

Gezien het feit dat geen archeologische indicatoren in de boringen anders dan een enkele puinspikkel en houtskoolspikkel zijn aangetroffen en vanwege het feit dat het oeverpakket binnen het plangebied zeer snel overgaat in komafzettingen, wordt geconcludeerd dat zich in het plangebied geen nederzettingsterreinen uit de periode Romeinse tijd t/m Late Middeleeuwen bevinden.

Conclusie

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Op basis van de bevindingen van onderhavig onderzoek neemt de gemeente een selectiebesluit.

5.8 Cultuurhistorie

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Op deze locatie heeft ooit een oerbos gestaan. Dit blijkt uit de vondst van boomstronken bij het bouwrijp maken van een deel van het gebied. Uit de bredere omgeving is bekend dat er in de IJzertijd bewoning was op de oeverwallen van de Oude Rijn.

De latere tijd waaruit in de omgeving van Bodegraven sporen van bewoning zijn gevonden is de Romeinse tijd, een periode waarin de Oude Rijn de noordgrens (ofwel de Limes) van het Romeinse rijk vormde. De Romeinse bewoning in de omgeving van Bodegraven trok ook inheemse bevolking aan, en er zijn van beide groepen bewoningssporen gevonden. De Limes omvatte een klein aantal forten (castella) met ertussen wachttorens. Meer naar het westen is vermoedelijk een castellum geweest. Van het einde van de Romeinse tijd, zo ongeveer 200 na Chr. tot 700 na Chr. is weinig bekend van dit gebied. Daarna begonnen langzaam de ontginningen. De ontginning verliep, wat Weideveld betreft, vanuit de Oude Rijn naar het zuiden.

In de eeuwen daarna waren er opstanden, oorlogen, conflicten, pestepidemieën, de agrarische depressie en werden gebieden bewoond maar even zo makkelijk weer verlaten.

Tegelijk met het ontstaan van de Enkele en Dubbele Wiericke vanaf ongeveer 1363 ontstond de Zuidzijdepolder tussen de Enkele Wiericke en het dorp Bodegraven ten zuiden van de Oude Rijn. De Wierickes gingen lopen van de Oude Rijn naar de Hollandse IJssel en hadden beide aan beide uiteinden een sluis. De Enkele Wiericke is de oudste. In de Zuidzijdepolder (zo heette Weideveld vroeger) was veel klei. Deze klei werd gebruikt voor de steen- en pannenbakkerij of het opwerpen of verhogen van kades en dijken of voor de aanleg van de spoorlijn.

Voordat de ontwikkeling van Weideveld werd gestart, was sprake van een (open) weidegebied.

Conclusie

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

5.9 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 2010 - 2015

Voor de planperiode 2010 - 2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De 3 hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. 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 en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur was nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. 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 (geboden 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 2011 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.

Bij de uitwerking en detaillering van de verschillende delen van het stedenbouwkundig plan vindt regelmatig afstemming met het Hoogheemraadschap plaats. De inhoudelijke aspecten van de uitwerking worden besproken, als ook de eventuele consequenties voor de verschillende aspecten zoals in het Integraal Waterplan opgenomen. De uitwerkingsplannen dienen als basis voor een raamvergunning op basis waarvan de verlening van vergunningen in het kader van de Keur kan plaatsvinden.

Peil

Het waterstelsel van Weideveld maakt deel uit van de polder Broekvelden. Dit betekent een peil van NAP -2,1 m.

Kwantiteit

Uitgangspunt is dat het hemelwater dat in Weideveld valt, in het plangebied 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);
- Verbeterd 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).

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 Grote 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.

Conclusie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 15 maart 2012 per mail aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Leidingen

Aan de noordzijde van het plangebied loopt een hoofdaardgastransportleiding. Dit is de enige planologisch relevante leiding in het plangebied. Op verzoek van drinkwaterbedrijf Oasen is ook een drinkwatertransportleiding op de verbeelding opgenomen. Beide leidingen zijn op de verbeelding daarom voorzien van een dubbelbestemming.

5.11 Explosieven

In de Tweede Wereldoorlog was de spoorlijn een strategisch doelwit voor geallieerde bommenwerpers. Er is onderzoek¹ 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. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening moet in het kader van een bestemmingsplan inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Bij de ontwikkeling zijn gemeenschapsgelden betrokken. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is eigenaar van de gronden binnen het bestemmingsgebied en heeft tevens met publieke middelen de infrastructuur aangelegd, danwel zal deze aanleg realiseren.

De woningbouwontwikkelingen zal door particuliere en/of private initiatieven worden uitgevoerd. De gemeente Reeuwijk faciliteert de initiatieven in procedurele zin. Elke initiatiefnemer dient een afdracht te doen, gerelateerd aan het oppervlak van de uit te geven gronden waarin een opslag is verdisconteerd van de kosten van infra. De uitvoerbaarheid in financiële zin is hiermee gewaarborgd.

Exploitatieplan

Verder is onderzocht of voor het onderhavige bestemmingsplan op grond van artikel 6.2.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen of middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Het verzekeren van het kostenverhaal is het onderhavige geval verplicht daar het een bouwplan betreft als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente zal met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluiten. Hierdoor wordt het kostenverhaal rond de ontwikkeling verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor niet meer nodig.

6.2 Handhaving

Bij besluit van stelde de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk een Handhavingsnota vast. Daarin zijn de algemene kaders vastgelegd omtrent handhaving.

Onder 1.2 Doel en reikwijdte stelt de nota: "De doelstelling van het handhavingsbeleid is het behoud van de kwaliteit en veiligheid van de bebouwde en onbebouwde omgeving en de instandhouding daarvan voor zover daarin wordt voorzien door regelgeving op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Woningwet en Wet milieubeheer en wordt als volgt geformuleerd":

"Nagestreefd worden een verantwoord gebruik en een goed beheer van een veilige bebouwde en onbebouwde omgeving door middel van het doen naleven van eisen die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Woningwet en de daarop gebaseerde regelgeving, zoals het Bouwbesluit en de bouwverordening en de Wet milieubeheer zijn vastgelegd".

Adequaat optreden tegen overtredingen zal (op termijn) een preventieve werking hebben. Een goede controle op de naleving van bouw- en milieuwetgeving voorkomt gevaarlijke situaties, overlast en wildgroei van ongewenste ontwikkelingen. Daartoe wordt een gestructureerde controle op het bouwen en gereed melden daarvan nagestreefd, evenzo op het voorkomen van illegale (bouw-)activiteiten met als doel deze te legaliseren dan wel te beëindigen. Gebiedsmatig wordt in de Handhavingsnota aan het landelijke gebied een hogere prioriteit toegekend dan aan de kernen. Binnen deze twee gebieden bestaat ook een (gelijke) rangorde in prioriteit. Hoogste prioriteit (veiligheid) hebben situaties waarbij sprake is van ernstig gevaar voor mens en omgeving. Daarna met hoge prioriteit situaties waarin het gaat om de naleving van (sloop) voorwaarden, strijdig gebruik, bouwwerken gebouwd zonder vergunning en illegale situaties bij monumenten en beeldbepalende panden.

Als derde en laagste prioriteit situaties waarbij het gaat om bouwwerken die in strijd met een verleende bouwvergunning zijn gebouwd; alle overige bouwwerken en situaties die zonder bouwvergunning zijn gebouwd en bouwwerken gebouwd in strijd met redelijke eisen van welstand of het Bouwbesluit.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

OVERLEG ARTIKEL 3.1.1 BRO

concept

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Met opmerkingen: Algemeen:

1. Lay out eenduidig maken.
2. Bij opsommingen geen hoofdletter gebruiken en ; toepassen in plaats van een punt. (nu staat het door elkaar)

- 1.1 plan;
- 1.2 bestemmingsplan;
- 1.3 aanduiding;
- 1.4 aanduidingsgrens;
- 1.5 aan- of uitbouw;
- 1.6 aangebouwd of vrijstaand bijgebouw;
- 1.7 bebouwing;
- 1.8 bebouwingspercentage;
- 1.9 begane grond;
- 1.10 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- 1.11 bestaand;
- 1.12 bestemmingsgrens;
- 1.13 bestemmingsvlak;
- 1.14 bijbehorende bouwwerk
- 1.15 bouwen;
- 1.16 bouwgrens;
- 1.17 bouwlaag;
- 1.18 bouwperceel;
- 1.19 bouwperceelsgrens;
- 1.20 bouwvlak;
- 1.21 bouwwerk;
- 1.22 bouwwijze;
- 1.23 carport
- 1.24 detailhandel;
- 1.25 erfafscheiding;
- 1.26 gebouw;
- 1.27 hoofdgebouw;
- 1.28 nutsvoorzieningen;
- 1.29 ondergeschikte bouwdelen;
- 1.30 overige bouwwerk
- 1.31 overkapping;
- 1.32 prostitutie;
- 1.33 seksinrichting;
- 1.34 voorgevel;
- 1.35 voorgevelrooilijn;
- 1.36 wening;
- 1.37 woon-/werkzaamheid;
- 1.38 zij-erf

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Weideveld 2016 ' van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1901.42Weideveld2016-BP8040

met de bijbehorende regels en 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 bebouwingspercentage:

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

1.9 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;

1.10 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 publieksgericht 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;

1.11 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;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorende bouwwerk:

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

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 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;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld, waarbij:

- onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- 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;
- onder 'gestapeld' wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.23 carport:

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

1.24 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 verkooppriimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.25 erfafscheiding:

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

1.26 gebouw:

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

1.27 Geluidluwe buitenruimte

een buitenruimte grenzend aan een geluidsluwe gevel van een woning.

1.28 Geluidluwe gevel

een gevel/zijde van een woning, waar de geluidbelasting laag is. Het geluidniveau op deze gevel mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB. Bij het rekenkundig bepalen van de geluidbelasting moet worden uitgegaan van de waarneemhoogten, waarop geluidhinder daadwerkelijk te verwachten is.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

1.27 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;

1.28 nutsvoorzieningen:

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

1.29 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;

1.30 overige bouwwerk

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

1.31 overkapping:

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

1.32 prostitutie:

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

1.33 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. 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;

1.34 Sociale huurwoning:

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huuroeslag, waarbij de instandhouding voor de in de gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9 pt, Niet Vet

1.35 Sociale koopwoning:

Koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in de gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.34 voorgevel:

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

1.35 voorgevelrooilijn:

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

1.36 woning

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

1.37 woon-/werkeenheid:

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

1.38 zij-erf:

Het erf gelegen tussen de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw

Artikel 2 Wijze van meten

- 2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk;
- 2.2 de goothoogte van een bouwwerk;
- 2.3 de inhoud van een bouwwerk;
- 2.4 de oppervlakte van een bouwwerk;
- 2.5 de dakhellings;
- 2.6 diepte van aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw;
- 2.7 peil;

Met opmerkingen : Deze opsomming kan eruit.

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 d.w.z. 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 bouwdiepte hoofdgebouw

De diepte van een hoofdgebouw wordt loodrecht vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw tot het uiterste punt van de achtergevel van het hoofdgebouw gemeten;

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 Bedrijf – Nutsvoorziening

- 3.1 bestemmingsomschrijving
- 3.2 bouwregels

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare en/of collectieve nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Gebouwen van openbaar nut dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' of 'maximale goot- en bouwhoogte'.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 4 Groen

Met opmerkingen []: Nummering aanpassen

- 4.1 bestemmingsomschrijving
- 4.2 bouwregels

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- plantsoenen;
- bebossing;
- voet- en fietspaden;
- calamiteitenontsluiting;
- ontsluitingswegen;
- recreatief medegebruik;
- waterlopen en waterparkjes, waterretentie en waterhuishouding;
- bruggen, dammen, duikers
- beeldende kunstwerken;
- nutsvoorzieningen;
- sport- en speelvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;

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

4.1.2 Ontsluitingswegen

Voor ontsluitingswegen geldt het volgende:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' mag een interne ontsluitingsweg van het woongebied worden gesitueerd;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een ontsluitingsweg ten behoeve van de naastgelegen agrarische gronden toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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 5 Verkeer - Railverkeer

- ~~5.1 Bestemmingsomschrijving~~
- ~~5.2 Bouwregels~~
- ~~5.3 Afwijken van de bouwregels~~

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Railverkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. spoorwegovergangen;
- c. tunnels;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h.i. dammen en duikers;
- h.j. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers en bergbezinkbassins.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Maatvoering nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.3 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 5 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning nutsvoorziening

Met opmerkingen: Kan blijven staan maar voorzieningen zullen niet worden gerealiseerd binnen bestemming.

Met opmerkingen: Beeldende kunstwerken zijn niet bestemd, en lijken mij ook niet gewenst.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1, 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 6 Verkeer - Verblijfsgebied

- ~~6.1 Bestemmingsomschrijving~~
- ~~6.2 Bouwregels~~
- ~~6.3 Afwijken van de bouwregels~~

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- wegen, voet- en fietspaden;
- bruggen, dammen, duikers en viaducten;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- sport- en speelvoorzieningen;
- verblijfsvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- beeldende kunstwerken;
- geluidwerende voorzieningen;
- waterlopen en waterpartijen, waterretentie en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- De bouwhoogte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.
- De bebouwde oppervlakte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 25 m².
- De bouwhoogte van bruggen en viaducten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning nutsvoorziening

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1. teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- 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 7 Water

- 7.1 bestemmingsomschrijving
- 7.2 bouwregels
- 7.3 specifieke gebruiksregels

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, duikers, dammen, keermuren, paden, oevers/oeverbescioeiingen, rietkragen, bruggen, voetgangers- en fietsbruggen, nutsvoorzieningen e.d.
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. aanlegsteigers;
- e-f. beeldende kunstwerken;
- f-g. Waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterberging;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Maatvoering bouwwerken

De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De bouwhoogte van kunstwerken, bruggen of overspanningen mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m
- c. De oppervlakte van aanlegsteigers mag niet meer bedragen dan 122 m² per aanlegsteiger. Tegenstrijdig 7.2.3

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.
- b. de oppervlakte van aanlegsteigers mag niet meer bedragen dan 2,5 m² in watergangen met een breedte van ten minste 3 meter en 5 m² in watergangen met een breedte van tenminste 10 meter;
- c. voor de hoogte van steigers geldt dat deze niet meer bedraagt dan 1 meter boven het waterpeil.
a-d.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels

- a. woonschepen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Wonen bestand (W)

- ~~8.1 Bestemmingsomschrijving~~
- ~~8.2 Bouwregels~~
- ~~8.3 Afwijken van de bouwregels~~
- ~~8.4 Specifieke gebruiksregels~~
- ~~8.5 Afwijken van de gebruiksregels~~

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de in 8.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

8.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 8.1.1:

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, voor zover 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;
uitsluitend is toegestaan een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. [19.3]
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

Met opmerkingen : Let op dat verwijzing goed blijft.

b Parkeergarage

Een parkeergarage is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Met opmerkingen : Aanduiding parkeergarage staat niet meer op kaart (en hoeft ook niet meer opgenomen te worden).

c Geluidwerende voorzieningen

De woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen uitsluitend worden gebouwd indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm':

Met opmerkingen : Deze aanduiding op de planverbeelding opnemen ter hoogte van spoor, zone waar Synchron reeds woningen heeft gerealiseerd.

- een muur wordt gerealiseerd met een minimale bouwhoogte van 3 m danwel, in plaats van (een gedeelte van) de muur;
- een afscherpende constructie met een minimale bouwhoogte van 3 m, welke wordt gevormd door een aaneenschakeling van gevels van gebouwen of bouwwerken, ~~(bedoeld men hier niet bouwwerken?)~~

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet, Niet onderstrepen

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet, Niet onderstrepen

8.2 Bouwregels

8.2.1 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.~~

8.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de overeenkomstig aangeduide bouwwijze:
 - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend woningen in de bouwwijze aaneengebouwd;
 - ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend woningen in de bouwwijze gestapeld;
 - ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', uitsluitend woningen in de bouwwijze twee-aaneen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend woningen in de bouwwijze vrijstaand;
 - indien binnen een bouwvlak meerdere bouwwijzen zijn aangeduid, dan zijn deze bouwwijzen naast elkaar toegestaan;
- de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan aangegeven;
- de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 65°, met dien verstande dat:
 - het voorgaande niet van toepassing is op woningen in de bouwwijze 'gestapeld';
 - het voorgaande niet van toepassing is voor een woning met een mansardekap.
- ~~De afstand tussen bijbehorende bouwwerken en openbaar water bedraagt ten minste 1 m.~~

8.2.3 Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken, zoals de aan- en uitbouwen, en aangebouwde bijgebouwen, (aangebouwde) overkappingen en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- bij ieder hoofdgebouw zijn, op een afstand van minimaal 1 m achter (het denkbeeldig verlengde van) de voorgevel van dat hoofdgebouw, ~~aan- en bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken~~ toegestaan;

- a. b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan tot aan het (denkbeeldige verlengde van) de voorgevel toegestaan.
- b. c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw van een grondgebonden woning, mag niet meer bedragen dan 120 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%;
- e. d. de goothoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;
- d. e. voor de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:

1. 3. indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een plat dak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;
2. 4. indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de derde bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;

- e. f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- g. h. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en openbaar water bedraagt ten minste 1 m;
- h. i. de bouwdiepte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- i. de breedte van de bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken op het zij-erf van een woning bedraagt ten hoogste 4 m, met dien verstande dat
1. in afwijking van het voorgaande, mag een bijbehorend bouwwerk gebouw een breedte van 40% van het zij-erf mag hebben, indien het bij een woning behorende zij-erf een breedte heeft van meer dan 10 m;

- j. de bouwhoogte van de carport / overkapping mag maximaal 2 m bedragen;
- k. de afstand tot de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- l. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- m. de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door tot het gebouw behorende erkers en serres, mits:
1. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van de frontbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
 2. de diepte bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van de erker met een maximum van 1,50 m;
 3. de diepte bedraagt maximaal 1/3 (van de diepte van de grondstrook voor de voorgevelrooilijn);
 4. de goothoogte is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer vermeerderd met 30 cm;

Met opmerkingen [] : Bouwperceel lijkt mij een te grote inperking

Met opmerkingen [] : Mijn redenering is als volgt: Carport/overkapping is een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, de goothoogte (en dus bij plat dak ook de bouwhoogte getet op wijze van meten) mag maximaal 3 meter bedragen. 2 meter is ook te laag voor een carport.

Met opmerkingen [] : Deze begrijp ik niet. Waarom nog een keer een extra bouwhoogte benoemen?

5. tussen erker of entree 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.

6. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast wat in ieder geval betekent dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

6-7. het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de straat in acht genomen wordt.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen en steigers, gelden de volgende 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.

Met opmerkingen: Volgens mij grenst geen tuin aan het water

8.2.5 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.

8.2.6 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouw- dan wel omgevingsvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlakte en/of situering van bijbehorende bouwwerken gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

8.2.7 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding het "bouwvlak".

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning goot- en/of bouwhoogte (waarvoor geldt dit artikel, vrije kavels zijn geregeld met artikel 19.3)

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 teneinde een grotere goothoogte en/of bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de op grond van 8.2.2 toegestane goot- en/of bouwhoogte 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.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 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;
- c. het plaatsen van caravans;
- d. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

8.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. Voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid;
- b. Deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
- c. Onder voldoende parkeergelegenheid wordt verstaan dat voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

1. Serviceflat-aanleunwoning	0,6
2. Sociale koop appartementen	1,3
3. Sociale huur en sociale koop	1,7
4. Middeldure rijenwoningen	1,9
5. Middeldure appartement	1,9
6. Dure rijenwoning	2,2
7. Geschakelde woning	2,2
8. 2-1 kap woning	2,2
9. Vrijstaande woning	2,2
10. Dure appartementen	2,2

- d. In de berekening ten aanzien van het benodigd aantal parkeerplaatsen mag:

- 1. een oprit zonder garage als 0,8 parkeerplaats worden meegerekend;
- 2. een oprit met garage als 1,0 parkeerplaats worden meegerekend;

Met opmerkingen : Zie onder algemene bouwregels, daar is het artikel parkeren worden opgenomen.

Met opmerkingen : Is al geregeld in 8.1.2 a

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Omgevingsvergunning woon/werkeenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1, teneinde een woon/werkeenheden toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor de woon/werkeenheden;

- b. uitsluitend is toegestaan een inrichting type a of b conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- c. degene die de activiteiten in de woning of het daarbij behorende bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- e. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- g. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
- h. er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gebruikt.

Artikel 9 Woongebieden (W1)

- 9.1 Bestemmingsomschrijving
- 9.2 Bouwregels
- 9.3 Nadere eisen
- 9.4 Afwijken van de bouwregels
- 9.5 Specifieke gebruiksregels

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebieden-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen met bij deze bestemming behorende
- tuinen en erven;
- erftoegangswegen en verblijfsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- dammen, duikers en bruggen
- speelvoorzieningen, waarvan de oppervlakte niet minder dan 100 m² en niet meer dan 200 m² mag bedragen;
- nutsvoorzieningen;
- ;
- kunstwerken;
- fiets- en voetpaden;
- geluidwerende voorzieningen;
- steigers.

9.1.2 Nader detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 9.1.1:

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, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 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;
- degenen die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- uitsluitend is toegestaan een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Een type b inrichting is uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in 19.1;
- er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

a. groenvoorzieningen

Per plaats van de aanduiding 'groenvoorzieningen' dient tenminste een 10 m² aaneensluitende oppervlakte groenvoorzieningen worden gerealiseerd die in verbinding staat met de bestemming 'Groen'.

Met opmerkingen	Moet zijn sub b.
heeft opmaak toegepast:	Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Vet, Tekstkleur: Zwart
heeft opmaak toegepast:	Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart
Met opmaak:	Lijststijl: Meerdere niveaus + Niveau: 1 + Nummeringstijl: a, b, c, ... + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0 cm + Tab na: 0,63 cm + Inspringen op: 0,63 cm
heeft opmaak toegepast:	Lettertype: Niet Vet
heeft opmaak toegepast:	Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart

b-Geluidwerende voorzieningen

De woningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-spoor' mogen uitsluitend worden gebouwd indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm wordt gerealiseerd met een minimale bouwhoogte van 2 m.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Vet, Tekstkleur: Zwart

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- voor zover op de verbeelding een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- 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, is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum-aantal wooneenheden', met dien verstande dat het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 412.
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 18 meter;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mogen alleen hoofdgebouwen worden opgericht mits de geluidbelasting van de gevel als gevolg van het railverkeerslawaai niet meer bedraagt dan:
 - de voorkeursgrenswaarde, dan wel;
 - de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde Wet geluidhinder waarbij voorts geldt dat elke woning waarvoor een hogere grenswaarde Wet geluidhinder is verleend van hoger dan 60 dB railverkeerslawaai dient te beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.
- de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 12 meter met uitzondering van de gestapelde woningen als bedoeld in lid b ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld'.
- alle hoofdgebouwen dienen uitgevoerd te worden met een kap met een dakhelling van niet minder dan 30° en niet meer dan 65° met uitzondering van de gestapelde woningen als bedoeld in lid b ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld';
- in uitzondering op lid d geldt voor de gestapelde woningen, als bedoeld in lid c ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld', dat het hoofdgebouw mag worden voorzien van een plat dak of een kap met een dakhelling van maximaal 15°;
- de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en openbaar water bedraagt ten minste 1 m.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 1,9 cm, Meerdere niveaus + Niveau: 1 + Nummeringstijl: a, b, c, ... + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Tab na: 1,27 cm + Inspringen op: 1,27 cm, Patroon: Doorzichtig (Wit)

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, Vet, Tekstkleur: Zwart

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, Niet Vet, Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, Niet Vet, Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, Niet Vet, Niet Cursief

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9 pt, Niet Vet, Niet Cursief, Tekstkleur: Auto

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Niet Vet, Niet Cursief

Met opmaak: Inspringing: Links: 2,54 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmerkingen Haakje bij a) weghalen.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bij ieder hoofdgebouw zijn, op een afstand van minimaal 1 m achter (het denkbeeldig verlengde van) de voorgevel van dat hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw van een grondgebonden woning, mag niet meer bedragen dan 120 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor zover gelegen op 1 meter achter (het denkbeeldig verlengde) van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 50%;
- de goothoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;

- d. voor de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
1. indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een plat dak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;
 2. indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de derde bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- g. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en openbaar water bedraagt ten minste 1 m;
- h. de bouwdiepte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- i. de breedte van de bijbehorende bouwwerken bijgebouwen op het zij-erf van een woning bedraagt ten hoogste 4 m, met dien verstande dat
1. in afwijking van het voorgaande, mag een bijbehorend bouwwerk bijgebouwen een breedte van 40% van het zij-erf mag hebben, indien het bij een woning behorende zij-erf een breedte heeft van meer dan 10 m;
- j. de bouwhoogte van de carport / overkapping mag maximaal 2 m bedragen;
- k. i. de afstand tot de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- l. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- m. k. de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door tot het gebouw behorende erkers en serres, mits:
1. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van de frontbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
 2. de diepte bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van de erker met een maximum van 1,50 m;
 3. de diepte bedraagt maximaal 1/3 van de diepte van de grondstrook voor de voorgevelrooilijn;
 4. de goothoogte is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer vermeerderd met 30 cm;
 5. tussen erker of entree 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;
 6. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast wat in ieder geval betekent dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 7. het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de straat in acht genomen wordt.

Met opmaak: Inspringing: Links: 4,25 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Inspringing: Links: 3,17 cm, Verkeerd-om: 0,63 cm, Regelaafstand: enkel

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart, Niet Markeren

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart, Niet Markeren

heeft opmaak toegepast: Niet Markeren

Met opmaak: Inspringing: Links: 3,17 cm, Geen opsommingstekens of nummering

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen en steigers, gelden de volgende regels:

1. 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;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
3. de oppervlakte van aanlegsteigers mag niet meer bedragen dan 2,5 m² in watergangen met een breedte van ten minste 3 meter en 5 m² in watergangen met een breedte van tenminste 10 meter;
4. voor de hoogte van steigers geldt dat deze niet meer bedraagt dan 1 meter boven het waterpeil.

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,9 cm, Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Regelaafstand: enkel

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Auto

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Auto

Met opmaak: Inspringing: Links: 2,54 cm, Geen opsommingstekens of nummering

9.3 Nadere eisen

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

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

9.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder sub g en sub h voor het overschrijden van de maximale goot- en bouwhoogte met respectievelijk 2 en 3 meter, met dien verstande dat de overschrijding geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft van:

1. de woon- en leefomgeving
2. de stedenbouwkundige kwaliteit.

9.4.1 omgevingsvergunning goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 teneinde een woning met een andere kapeen grotere goothoogte en/of bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de op grond van 9.2.2 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.

Met opmaak: Lijstlinea, Meerdere niveaus + Niveau: 2 + Nummeringstijl: a, b, c, ... + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 2,02 cm + Tab na: 2,66 cm + Inspringen op: 2,66 cm, Tabstops: 0 cm, Tab weergeven + Niet op 2,66 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart

Met opmaak: Lijstlinea, Meerdere niveaus + Niveau: 2 + Nummeringstijl: a, b, c, ... + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 2,02 cm + Tab na: 2,66 cm + Inspringen op: 2,66 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart

9.4.2 omgevingsvergunning vervallen kapverplichting

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 teneinde een gewijzigde kaphelling of een plat dak toe te staan mits:

- a. 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;
- b. bij de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht wordt genomen.

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Geen opsommingstekens of nummering, Tabstops: 0 cm, Left

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 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. 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;
- c. het plaatsen van caravans;
- d. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart

Met opmaak: Lijstlinea, Meerdere niveaus + Niveau: 2 + Nummeringstijl: a, b, c, ... + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 1,9 cm + Inspringen op: 2,54 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard) Arial, 9 pt, Tekstkleur: Zwart

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Gebruik

a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1, teneinde een woon-/werkruimte toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

1. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor de woon-/werkruimte;
2. uitsluitend is toegestaan een inrichting type a of b conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
3. degene die de activiteiten in de woning of het daarbij behorende bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
4. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
5. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
6. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
7. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
8. er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gebruikt.

b. het is verboden om bijbehorende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

9.5.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. Voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid;
- b. Deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
- c. Onder voldoende parkeergelegenheid wordt verstaan dat voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

1. Serviceflat - aanleunwoning	0,6
2. Sociale koop appartementen	1,3
3. Sociale huur en sociale koop	1,7
4. Middeldure rijenwoningen	1,9
5. Middeldure appartement	1,9
6. Dure rijenwoning	2,2
7. Geschakelde woning	2,2
8. 2-1 kap woning	2,2
9. Vrijstaande woning	2,2
10. Dure appartementen	2,2

d. In de berekening ten aanzien van het benodigd aantal parkeerplaatsen mag:

1. een oprit zonder garage als 0,8 parkeerplaats worden meegerekend;
2. een oprit met garage als 1,0 parkeerplaats worden meegerekend.

Artikel 10 Wonen – Uit te werken(W5)

- 10.1 Bestemmingsomschrijving
- 10.2 Uitwerkingsregels
- 10.3 Bouwregels
- 10.4 Afwijken van de bouwregels

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied - Uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen;
- b. woonstraten en voet- en fietspaden;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bermen en beplantingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. pleinen,
- i. verblijfsvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. beeldende kunstwerken;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. water, waterlopen, waterberging en waterhuishouding;
- m-n dammen, duikers en bruggen.

met de daarbij behorende:

- n. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

10.2 Uitwerkingsregels

10.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de in 10.1 omschreven bestemming nader uit overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels.

10.2.2 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;
- b. het gezamenlijk aantal te bouwen woningen binnen de bestemming "Woongebied – Uit te werken" bedraagt ten hoogste 412 samen met artikel 9 woningen het maximaal te realiseren aantal woningen, inclusief het maximaal aantal te realiseren woningen binnen de bestemming Woongebied, mag niet meer bedragen dan 412;

- c. alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten. Dit betekent in ieder geval dat: ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is verzekerd, alsmede dat de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- d. 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.
- e. Als de onder d bedoelde beleidsregels binnen de planperiode van het bestemmingsplan worden gewijzigd, zal in het kader van het uitwerkingsplan genoemd onder sub d, met die wijziging worden rekening gehouden.
- e-f.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – spoor' is het bouwen van woningen niet toegestaan;
1. in afwijking van het voorgaande geldt dat het bouwen van woningen wel is toegestaan indien aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, dan wel aan een hogere grenswaarde welke gelijktijdig met de vaststelling van het uitwerkingsplan is verleend.

10.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen en appartementengebouwen worden gebouwd;
- de bouwhoogte van een grondgebonden woning mag niet meer dan 12 m bedragen;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw in de bouwwijze "gestapeld" mag niet meer dan 18 m bedragen.

10.3 Bouwen na uitwerkingsplanregels

Op of in de in 10.21 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Omgevingsvergunning bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3 voor het bouwen van bouwwerken op of in de gronden, indien:

- het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan;
- het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist.

Met opmerkingen

: Lijkt me iets logischer titel.

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Geen opsammingstekens of nummering

10.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. Voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid;
- b. Deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
- c. Onder voldoende parkeergelegenheid wordt verstaan dat voldaan moet worden aan de

parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

1. Serviceflat-aanleunwoning	0,8
2. Sociale-koop-appartementen	1,3
3. Sociale-huur-en-sociale-koop	1,7
4. Middeldure-rijenwoningen	1,9
5. Middelduur-appartement	1,9
6. Dure-rijenwoning	2,2
7. Geschakelde-woning	2,2
8. 2-3 kap-woning	2,2
9. Vrijstaande-woning	2,2
10. Dure-appartementen	2,2

- d. In de berekening ten aanzien van het benodigd aantal parkeerplaatsen mag:

- 1. een oprit zonder garage als 0,8 parkeerplaats worden meegerekend;
- 2. een oprit met garage als 1,0 parkeerplaats worden meegerekend.

Artikel 14 Leiding - Gas

Met opmerkingen

: vernummeren

- ~~14.1 Bestemmingsomschrijving~~
- ~~14.2 Bouwregels~~
- ~~14.3 Afwijken van de bouwregels~~
- ~~14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden~~

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Gas" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gasleiding.

14.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat, alsmede uit het oogpunt van externe veiligheid.

14.3.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

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

14.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden op de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

14.4.2 Uitzonderingen

Het onder 14.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning is verleend;

- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 14.3;
- e. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

14.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.4.1 mag alleen worden verleend indien door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast.

14.4.4 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 14.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 15 Leiding - Water

Met opmerkingen []: svp hierna ook nog een dubbelbestemming Leiding - Warmtepomp opnemen, kan m.i. dezelfde inhoud hebben.

- ~~15.1 Bestemmingsomschrijving~~
- ~~15.2 Bouwregels~~
- ~~15.3 Afwijken van de bouwregels~~
- ~~15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden~~

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat.

15.3.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

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

15.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden op de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- het uitvoeren van helwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het vellen of rooien van houtgewas.

15.4.2 Uitzonderingen

Het onder 15.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 15.3;
- e. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

15.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.4.1 mag alleen worden verleend indien door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast.

15.4.4 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 15.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 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.

Algemene bouwregels

Artikel P.M. Voorwaardelijke verplichting parkeren

Met opmerkingen : svp nummer invoegen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels in de Nota Parkeernormen zoals vastgesteld op 10 maart 2015, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Ondergeschikte bouwdelen

Met opmerkingen : is geen wijzigingsregel, onder Algemene bouwregels zetten.

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, met dien verstande dat de overschrijding bij woningen in de bouwwijze 'gestapeld' in afwijking van het voorgaande maximaal 1,8 m mag bedragen;
- b. de overschrijding van de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan maximaal 1 m.

17.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Het bevoegd gezag kan ingevoegde artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming 'Wonen XX', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen de bestemming Wonen XX gelden de regels conform artikel XX van dit bestemmingsplan;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
- c. het straat- en bebouwingbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

- ~~18.1 Gebruiksverbod publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten~~
- ~~18.2 Strijdig gebruik~~
- ~~18.3 Geen strijdig gebruik~~
- ~~18.4 Parkeren~~

18.1 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.

18.2 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 verblijfsmiddelen;
- d. als opstalplaats van een caravan/camper
- e. als seksinrichting.

18.3 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in 18.2, 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.

18.4 Parkeren

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de parkeernormen, zoals opgenomen in de toelichting, van de regels ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's ruimte zijn aangebracht in, op of rond het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

- ~~19.1 Omgevingsvergunning aan huis verbonden inrichting type b~~
- ~~19.2 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten~~
- ~~19.3 Omgevingsvergunning 10%-bepaling vrije kavels~~
- ~~19.4 Omgevingsvergunning parkeren~~

19.1 Omgevingsvergunning aan huis verbonden inrichting type b

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in ~~8.1.2, 9.1.2, 11.1.2, 12.1.2 en 13.1.2 sub a~~ teneinde een inrichting type b conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer toe te staan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

19.2 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in ~~18.1~~ ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of uit- en aanbouwen en bijgebouwen voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Met opmerkingen

verwijzing controleren

- 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 ~~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.

19.3 Omgevingsvergunning 10%-bepaling Vrije kavels

Het bevoegd gezag kan, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan een omgevingsvergunning kan worden verleend, een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages uitsluitend met betrekking tot de gronden met de bestemming "Vrije kavels": 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.

19.4 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 in de bijlage 1 van de regels opgenomen parkeernormen.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

20.1 Verkleinen of verwijderen milieuzone

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de aanduiding 'milieuzone' te verkleinen of te verwijderen, en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen, indien de maximaal toegestane bedrijfscategorie voor de bedrijven op het bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied is verlaagd of indien anderszins uit onderzoek blijkt dat een kortere afstand tot de bedrijven kan worden aangehouden.

20.2 realisatie sociale huur- en/of koopwoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd artikel 9.2.2 en 10.2.2 te wijzigen waardoor het maximaal aantal te realiseren woningen binnen de bestemmingen Woongebied en Wonen – Uit te werken mag worden verhoogd, voor zover de extra te realiseren woningen worden gebouwd en gebruikt als sociale huur- en/of koopwoning.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmaak: Afstand Na: 0 pt

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

21.1.1 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.

21.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 21.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 21.1.1 met maximaal 10%.

21.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 21.1.1 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.

21.2 Overgangsrecht gebruik

21.2.1 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.

21.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 21.2.1, 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.

21.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 21.2.1, 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.

21.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 21.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

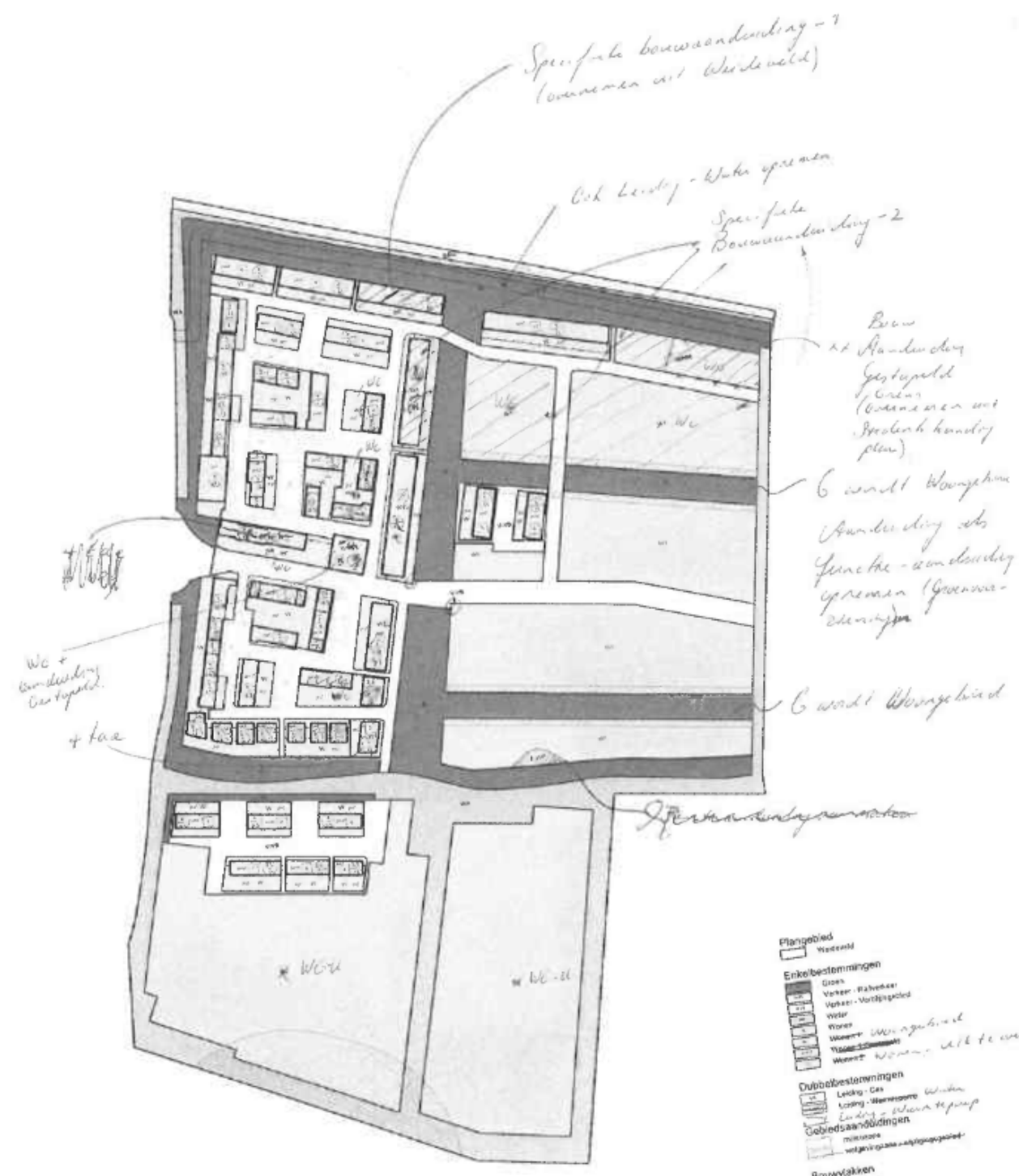
Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Weideveld 2016.



Binnen W. (Woningbouw) gew
aanduiding



Plangebied

Wijkverordening

Enkelebestemmingen

- Gas
- Verkeer - Parkeer
- Verkeer - Voetgangers
- Water
- Wonen
- Wonen - Woningbouw
- Wonen - Woningbouw - Wijkverordening

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Gas
- Leiding - Water
- Leiding - Water - Wijkverordening

Gevoelsovereenkomsten

- milieu
- verkeersveiligheid - voetgangers

Bouwvlakken

- overeenkomst

Bouwaanduidingen

- overeenkomst
- ingebouwd
- gestapeld
- verpand

Maatvoeringen

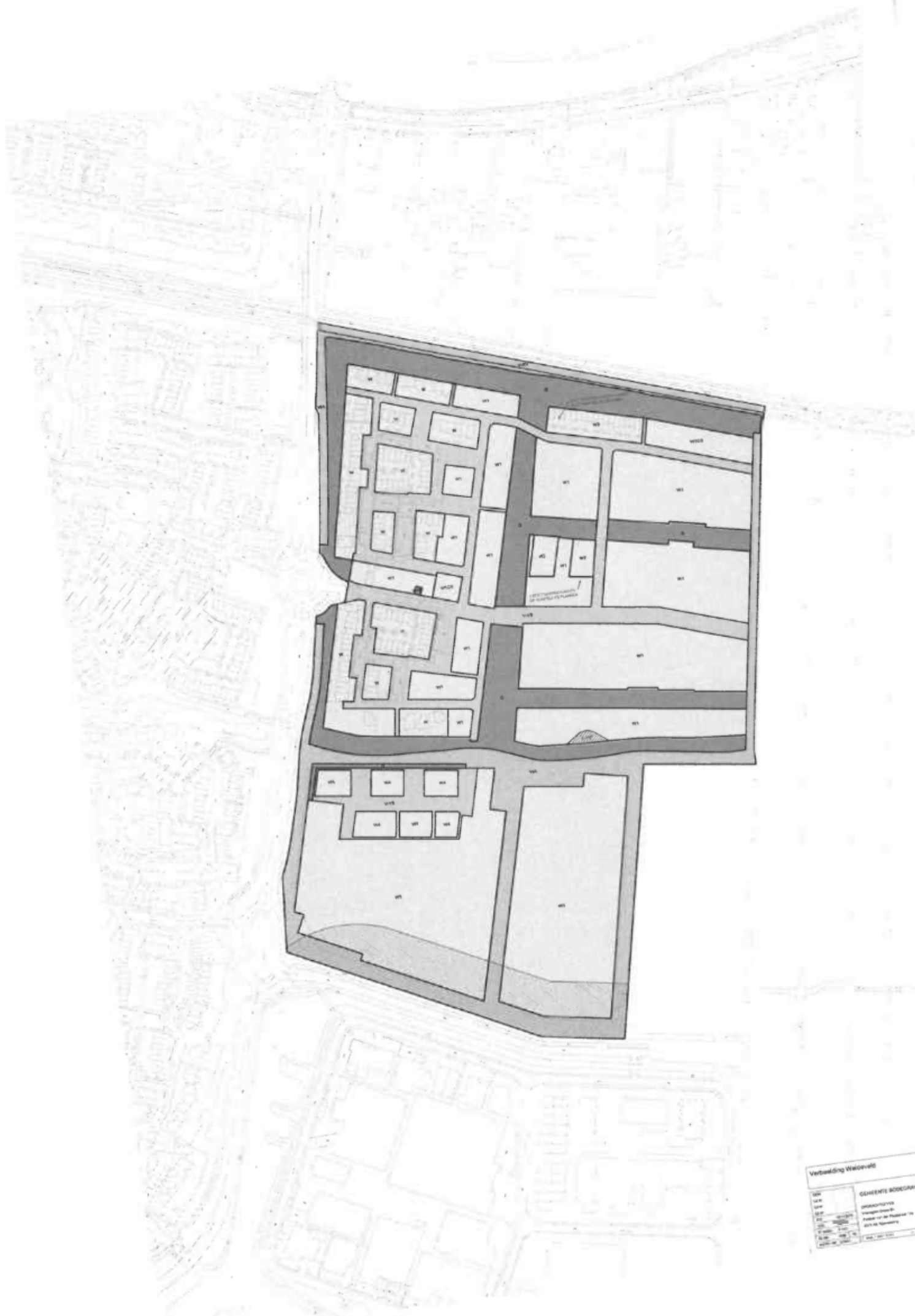
- maximale breedte oversteek
- maximale bebouwingsterkte (B)
- maximale grondhoogte (m), maximale bebouwing (m)

Verkeering Wijkverordening

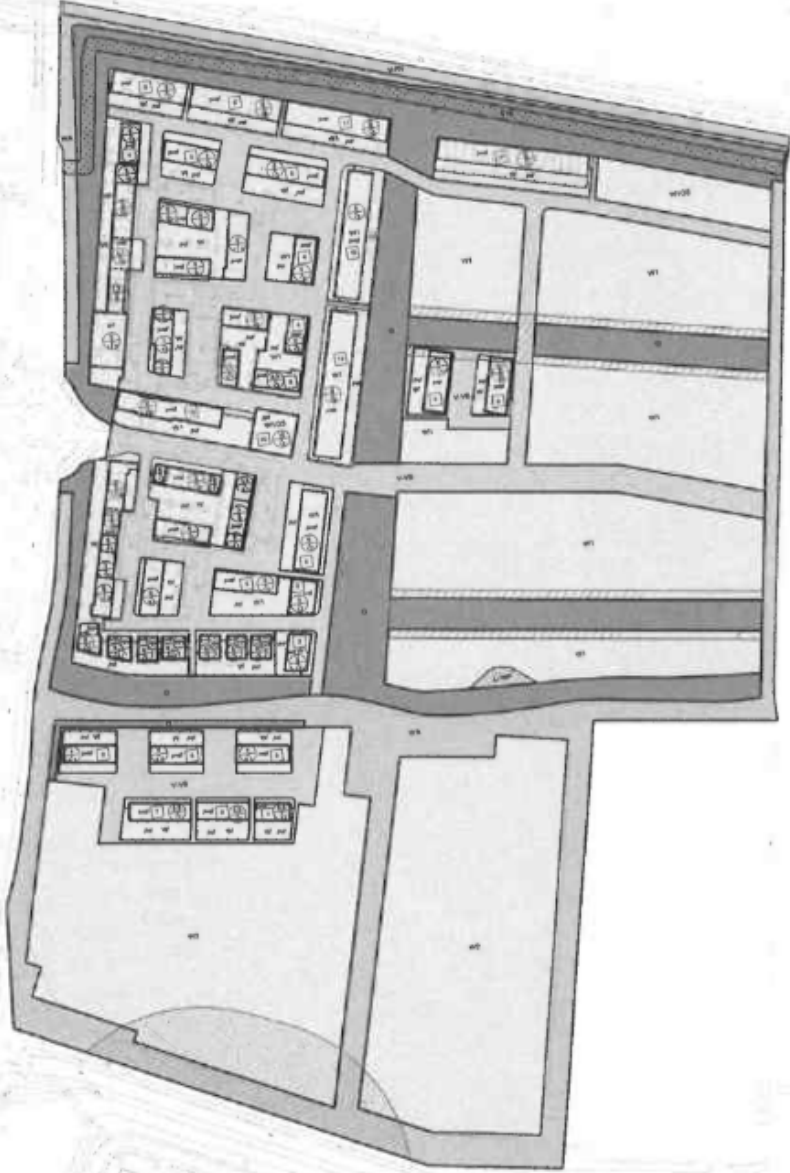
GELEDICHTE BODEMVERLENING

Dhondt

Bouwkosten 21
4118 76 0124



Verbeelding Waboveld		 Dhondt Boulevard 23 4810 PA Breda
Naam: _____ Locatie: _____ Datum: _____ Schaal: _____ Bestand: _____ Tekenaar: _____ Getuimd: _____	GEMEENTE BODEGRAVEN Ontwerp: _____ Project: _____ 2023-01-01	



- Plangebied**
 witte vlak
- Erkwalbestemmingen**
- Gras
 - Verkeer - Radwaaier
 - Verkeer - Verbindingsgebied
 - Water
 - Wonen 1
 - Wonen 1 Gestapeld
 - Wonen 2
- Dubbelbestemmingen**
- Leiding - Gas
 - Leiding - Warmtepomp
- Gebiedsaanduidingen**
- milieuzone
 - wegvoeringszone - veiligheidsgebied
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- aanwingsgebied
 - bijkeuzevlak
 - gestapeld
 - vrijstaand
- Maatvoeringen**
- maximum aantal woon-eenheden
 - maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximum grondhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verbinding Willebroek 010 75 2400 010 75 2401 010 75 2402 010 75 2403 010 75 2404 010 75 2405 010 75 2406 010 75 2407 010 75 2408 010 75 2409 010 75 2410 010 75 2411 010 75 2412 010 75 2413 010 75 2414 010 75 2415 010 75 2416 010 75 2417 010 75 2418 010 75 2419 010 75 2420 010 75 2421 010 75 2422 010 75 2423 010 75 2424 010 75 2425 010 75 2426 010 75 2427 010 75 2428 010 75 2429 010 75 2430 010 75 2431 010 75 2432 010 75 2433 010 75 2434 010 75 2435 010 75 2436 010 75 2437 010 75 2438 010 75 2439 010 75 2440 010 75 2441 010 75 2442 010 75 2443 010 75 2444 010 75 2445 010 75 2446 010 75 2447 010 75 2448 010 75 2449 010 75 2450 010 75 2451 010 75 2452 010 75 2453 010 75 2454 010 75 2455 010 75 2456 010 75 2457 010 75 2458 010 75 2459 010 75 2460 010 75 2461 010 75 2462 010 75 2463 010 75 2464 010 75 2465 010 75 2466 010 75 2467 010 75 2468 010 75 2469 010 75 2470 010 75 2471 010 75 2472 010 75 2473 010 75 2474 010 75 2475 010 75 2476 010 75 2477 010 75 2478 010 75 2479 010 75 2480 010 75 2481 010 75 2482 010 75 2483 010 75 2484 010 75 2485 010 75 2486 010 75 2487 010 75 2488 010 75 2489 010 75 2490 010 75 2491 010 75 2492 010 75 2493 010 75 2494 010 75 2495 010 75 2496 010 75 2497 010 75 2498 010 75 2499 010 75 2500		GOVERNIE BOECORANEN 010 75 2400 010 75 2401 010 75 2402 010 75 2403 010 75 2404 010 75 2405 010 75 2406 010 75 2407 010 75 2408 010 75 2409 010 75 2410 010 75 2411 010 75 2412 010 75 2413 010 75 2414 010 75 2415 010 75 2416 010 75 2417 010 75 2418 010 75 2419 010 75 2420 010 75 2421 010 75 2422 010 75 2423 010 75 2424 010 75 2425 010 75 2426 010 75 2427 010 75 2428 010 75 2429 010 75 2430 010 75 2431 010 75 2432 010 75 2433 010 75 2434 010 75 2435 010 75 2436 010 75 2437 010 75 2438 010 75 2439 010 75 2440 010 75 2441 010 75 2442 010 75 2443 010 75 2444 010 75 2445 010 75 2446 010 75 2447 010 75 2448 010 75 2449 010 75 2450 010 75 2451 010 75 2452 010 75 2453 010 75 2454 010 75 2455 010 75 2456 010 75 2457 010 75 2458 010 75 2459 010 75 2460 010 75 2461 010 75 2462 010 75 2463 010 75 2464 010 75 2465 010 75 2466 010 75 2467 010 75 2468 010 75 2469 010 75 2470 010 75 2471 010 75 2472 010 75 2473 010 75 2474 010 75 2475 010 75 2476 010 75 2477 010 75 2478 010 75 2479 010 75 2480 010 75 2481 010 75 2482 010 75 2483 010 75 2484 010 75 2485 010 75 2486 010 75 2487 010 75 2488 010 75 2489 010 75 2490 010 75 2491 010 75 2492 010 75 2493 010 75 2494 010 75 2495 010 75 2496 010 75 2497 010 75 2498 010 75 2499 010 75 2500	Dhond! 010 75 2400 010 75 2401 010 75 2402 010 75 2403 010 75 2404 010 75 2405 010 75 2406 010 75 2407 010 75 2408 010 75 2409 010 75 2410 010 75 2411 010 75 2412 010 75 2413 010 75 2414 010 75 2415 010 75 2416 010 75 2417 010 75 2418 010 75 2419 010 75 2420 010 75 2421 010 75 2422 010 75 2423 010 75 2424 010 75 2425 010 75 2426 010 75 2427 010 75 2428 010 75 2429 010 75 2430 010 75 2431 010 75 2432 010 75 2433 010 75 2434 010 75 2435 010 75 2436 010 75 2437 010 75 2438 010 75 2439 010 75 2440 010 75 2441 010 75 2442 010 75 2443 010 75 2444 010 75 2445 010 75 2446 010 75 2447 010 75 2448 010 75 2449 010 75 2450 010 75 2451 010 75 2452 010 75 2453 010 75 2454 010 75 2455 010 75 2456 010 75 2457 010 75 2458 010 75 2459 010 75 2460 010 75 2461 010 75 2462 010 75 2463 010 75 2464 010 75 2465 010 75 2466 010 75 2467 010 75 2468 010 75 2469 010 75 2470 010 75 2471 010 75 2472 010 75 2473 010 75 2474 010 75 2475 010 75 2476 010 75 2477 010 75 2478 010 75 2479 010 75 2480 010 75 2481 010 75 2482 010 75 2483 010 75 2484 010 75 2485 010 75 2486 010 75 2487 010 75 2488 010 75 2489 010 75 2490 010 75 2491 010 75 2492 010 75 2493 010 75 2494 010 75 2495 010 75 2496 010 75 2497 010 75 2498 010 75 2499 010 75 2500
---	--	---	--

Ontwerp
Bestemmingsplan

Weideveld 2016

Toelichting

Rapportnummer: 003/weideveld/192.15

Rijpwetering, 23 december 2015

Interregion Groep B.V.
Integrale Ruimtelijke Ontwikkeling

Pastoor van der Plaatstraat 17a
2375 AE Rijpwetering

Tel. [REDACTED]
[REDACTED]@interregion.nl
www.interregion.nl

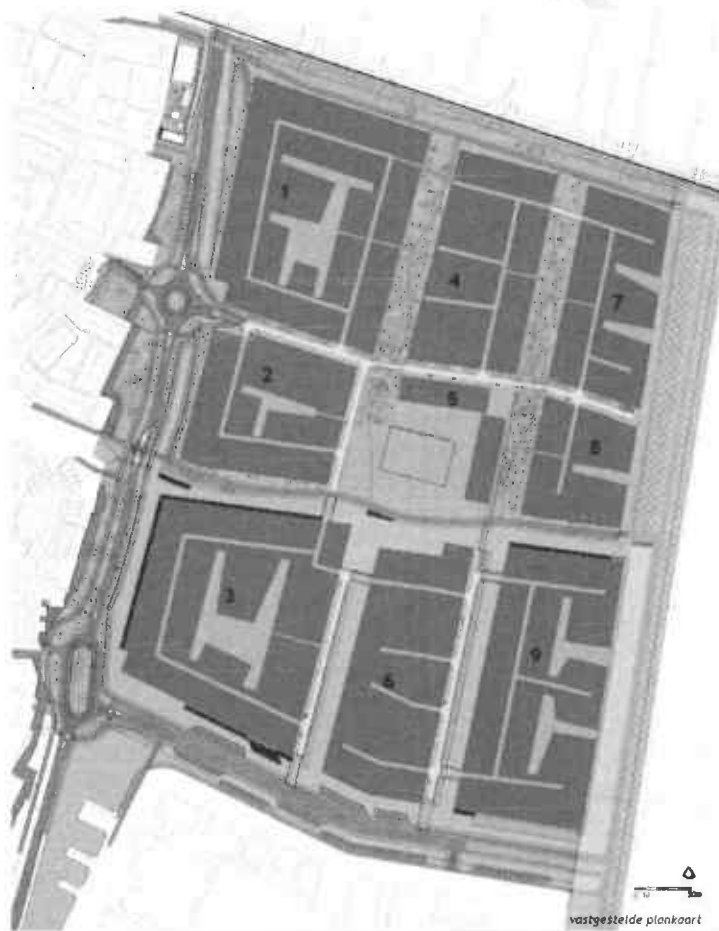
Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Planmotieven	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerende plannen	4
1.4 leeswijzer	4
2. Uitgangspunten en ontwikkelingen	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Bestaand stedenbouwkundig concept	7
2.3.1 Hoofdstructuur	7
2.3.2 Groen- & waterstructuur	9
2.3.3 Verkeersstructuur	11
2.4 Woonvelden 1&2	12
2.4.1 Deelgebied	13
2.4.2 Programma	14
2.4.3 Parkeren	15
2.4.4 Flexibiliteit in bestemmingsplan	16
2.5 Nieuw stedenbouwkundig concept	17
3. Juridische planomschrijving	18
3.1 Planvorm	18
3.2 Bestemmingsregeling	18
4. Beleidskader	22
4.1 Rijksbeleid	22
4.2 Provinciaal beleid	25
4.4 Gemeentelijk beleid	29
5. Milieu- en omgevingsaspecten	31
5.1 Bodem	31
5.2 Ecologie	35
5.3 Externe veiligheid	39
5.4 Geluid	42
5.5 Milieuzonering	54
5.6 Luchtkwaliteit	56
5.7 Archeologie	58
5.8 Cultuurhistorie	60
5.9 Waterhuishouding	61
5.10 Leidingen	64
5.11 Explosieven	64
6. Economische uitvoerbaarheid	65
6.1 Economische uitvoerbaarheid	65
6.2 Handhaving	65
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66

1 Inleiding

1.1 Planmotieven

Aan dit bestemmingsplan ligt het volgende planmotief ten grondslag:
Het vigerende bestemmingsplan Weideveld, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, dat is vastgesteld op 14 november 2012, voorziet in een planologische basis voor de uitbreiding van het woongebied aan de oostzijde van Bodegraven. Het plangebied is verdeeld in negen (9) woonvelden. In onderstaande afbeelding is aangegeven waar de woonvelden zijn gesitueerd. In de onderhavige toelichting van het bestemmingsplan wordt gerefereerd aan nummering van bouwvelden. Woonveld 9 is buiten het plangebied van het bestemmingsplan Weideveld 2012 gehouden en zal ook in dit bestemmingsplan nog niet worden meegenomen.



Alle De-woonvelden zijn aangewezen voor woningbouwontwikkeling. De woningen in de woonvelden 1 en 2 zijn nagenoeg gerealiseerd. Daarnaast zijn delen van deelplan 3 en 4 gerealiseerd.

Het geldende bestemmingsplan kent twee regimes, namelijk een gedetailleerde woonbestemming (woonvelden 1 en 2) en een bestemming 'Wonen uit te werken' (woonvelden 3-8). Op basis van die laatste bestemming zijn de volgende uitwerkingsplannen vastgesteld en inmiddels onherroepelijk geworden:

In het plangebied gelegen zijn een aantal "postzegel"-bestemmingsplannen uitgewerkt te weten:

- Weideveld Deelplan 4A vastgesteld 23 juni 2013
 - Weideveld Deelplan 3A vastgesteld 27 oktober 2015
 - Weideveld Deelplan 4C vastgesteld 12 november 2015
- Daarnaast is er een projectbesluit vastgesteld
- Weideveld fase 2 vastgesteld 1 november 2013

In het onderhavig bestemmingsplan Weideveld 2016 zijn deze besluiten opgenomen.

Voor de woonvelden 4 (gedeeltelijk), 5, 7 en 8 biedt het bestemmingsplan te weinig flexibiliteit om in te spelen op de fluctuerende woningmarkt en gewijzigde stedenbouwkundige inzichten. Tevens is vastgesteld is dat het stedenbouwkundige plan te weinig onderscheidend is om aantrekkelijke woonmilieus te kunnen realiseren. Daarom is voor deze woonvelden een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Gelet hierop dient ook het bestemmingsplan aangepast te worden. Er is voor gekozen om de reeds gerealiseerde woningen een gedetailleerde bestemming Wonen toe te kennen, de bestemming Wonen- Uit te werken voor de woonvelden 3 en 6, over te nemen en voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 en de nog niet gerealiseerde plandelen van de woonvelden 1 en 2 de globale bestemming Woongebied op te nemen.

De woonvelden 3, 4 (gedeeltelijk) en 6 kennen in het vigerende bestemmingsplan een uitwerkingsplicht. Deze uitwerkingsplicht wordt nagenoeg onveranderd overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

In het onderhavige voorliggende bestemmingsplan Weideveld 2016 wordt rekening gehouden met het maximaal aantal woningen wat gerealiseerd kan worden, gebaseerd op de Regionale Lijst Woningbouwplannen Midden-Holland. Voor de woonvelden 3-8, 4, 5, 6, 7 en 8 gelden, conform de regionale lijst, een maximaal aantal woningen van 412 (vaststellingsdatum 1 januari 2015).

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied aan de zuidoostkant van de kern Bodegraven. Weideveld ligt aan de oostzijde van de wijk Broekvelden en wordt begrensd door:

- aan de noordkant: de spoorlijn Leiden-Woerden;
- aan de westkant de Broekveldselaan;
- aan de zuidkant het bedrijventerrein Groote Wetering;
- aan de oostkant grofweg het verlengde van de oostgrens van het bestaand ~~dit~~ bedrijventerrein Groote Wetering (de bebouwingscontour, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland).



Afbeelding 1: Plangrens

1.3 Vigerende plannen

Het bestemmingsplan 'Weideveld' is vastgesteld op 14 november 2012 en is op dit moment het vigerende plan in dit gebied.

Daarnaast zijn in het plangebied de volgende de hiervoor genoemde uitwerkingsplannen vastgestelde bestemmingsplannen uitgewerkt te weten:

- Weideveld-Deelplan-4A vastgesteld 23 juni 2013
- Weideveld-Deelplan-3A vastgesteld 27 oktober 2015
- Weideveld-Deelplan-4C vastgesteld 12 november 2015

Daarnaast is er een projectbesluit vastgesteld

- Weideveld fase 2 vastgesteld 1 november 2013

In het onderhavige bestemmingsplan Weideveld 2016 zijn deze opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt een korte inleiding gegeven.

In Het tweede hoofdstuk 2 zal worden ingegaan op wordt gevormd door de bestaande uitgangspunten van het plan en de nieuwe stedenbouwkundige inzichten/ontwikkelingen.

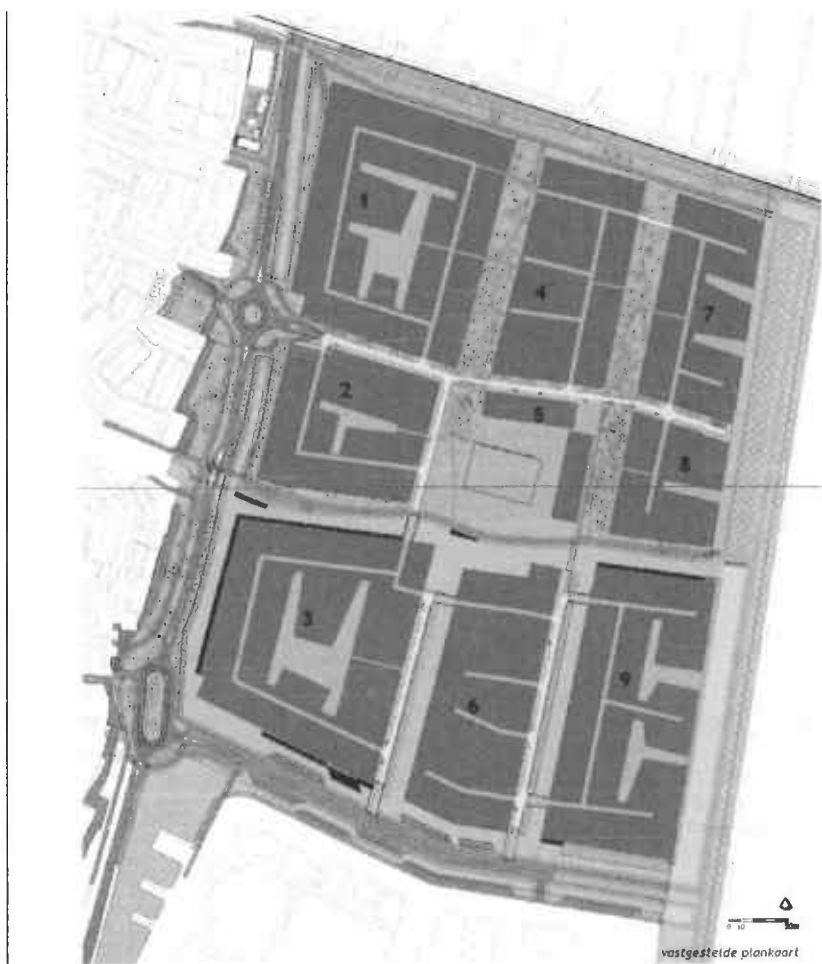
Vervolgens wordt in hoofdstuk drie ingegaan op de juridische planbeschrijving.

In hoofdstuk vier wordt het beleid verwoord.

In Hhoofdstuk vijf bevat vervolgens worden de verschillende milieuaspecten beschreven.

In hoofdstuk zes wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slet een verslag van de overlegreacties.

In onderhavige teelichting wordt gerefereerd aan nummering van bouwvelden.
Onderstaand een overzicht van deze nummering.



2. Bestaande Uitgangspunten en nieuw stedenbouwkundig conceptontwikkelingen

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. In de paragrafen hieronder wordt aangegeven wat de ontwikkeling precies inhoudt en welke uitgangspunten er in acht genomen moeten worden. Eerst wordt de huidige situatie beschreven.

2.1 Huidige situatie

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. In het westelijk deel van het plangebied zijn de woonvelden 1 en 2 op basis van eerder doorlopen ruimtelijke procedures nagenoeg gerealiseerd. Daarnaast zijn de woningen gelegen in deelplan 4A gerealiseerd. Deelplan 3A en 4C worden op dit moment gerealiseerd. Tevens is een belangrijk deel van het plangebied bouwrijp gemaakt.

Met opmerkingen : Bovenstaande kaartje bevat geen 4A, 3A en 4C



Abbeelding 3. Luchtfoto met globale begrenzing van het plangebied aan de rand Bodegraven

De slagenverkaveling zet zich voort in oostelijke richting tot aan de Enkele Wiericke, die de kern vormt van de ecologische verbindingzone Bodegraven Noord - Reeuwijk, een zone die idealiter uitgroeit tot een aaneengesloten moerasverbinding van noordelijk Bodegraven naar Reeuwijk. Waar de Enkele Wiericke uitkomt op de Oude Rijn ligt het Fort Wierickerschans. Het is het enige fort dat is overgebleven van de Oude Hollandse Waterlinie.

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.

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.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein "Grote Wetering". Het bedrijventerrein grenst direct aan het plangebied. Bufferzones ontbreken. Nog zuidelijker ligt de autosnelweg A12.

Aan de noordkant ligt – gescheiden door de spoorlijn – de bebouwingszone langs de Oude Rijn. Deze bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, niet-agrarische bedrijvigheid en huizen.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied zal op basis van een vooraf bepaalde stedenbouwkundige opzet worden bebouwd met woningen. De woonvelden 3- 8 worden ingevuld met in totaal 412 woningen. Deze woningen zullen bestaan uit woningen voor starters, doorstarters, gezinnen en senioren. Eventueel worden er tevens sociale woningen gerealiseerd. Het plan voorziet naast woningen ook voor water, groen, speelplaatsen, wegen en parkeervoorzieningen.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

In 2005 is een stedenbouwkundig plan (DHV en Bureau Alle Hesper, raadsbesluit 22 september 2005) opgesteld, dat als basis heeft gediend voor het oorspronkelijke bestemmingsplan. Vervolgens zijn grote delen van woonvelden 1 t/m 3 gerealiseerd. Voor de woonvelden 4 (gedeeltelijk), 5, 7 en 8 is vastgesteld dat het stedenbouwkundige plan te weinig flexibel en onderscheidend is om aantrekkelijke woonmilieus te kunnen realiseren. Daarom is voor deze woonvelden een nieuw stedenbouwkundig plan uitgewerkt. De hoofdlijnen van het eerdere stedenbouwkundig plan blijven daarbij echter in stand. Daarom wordt hieronder eerst de hoofdstructuur, de groen- en waterstructuur en de verkeersstructuur, zoals opgenomen in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan (2005), toegelicht. Tevens wordt kort ingegaan op de nagenoeg gerealiseerde woonvelden 1 en 2.

2.3.1. Hoofdstructuur

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

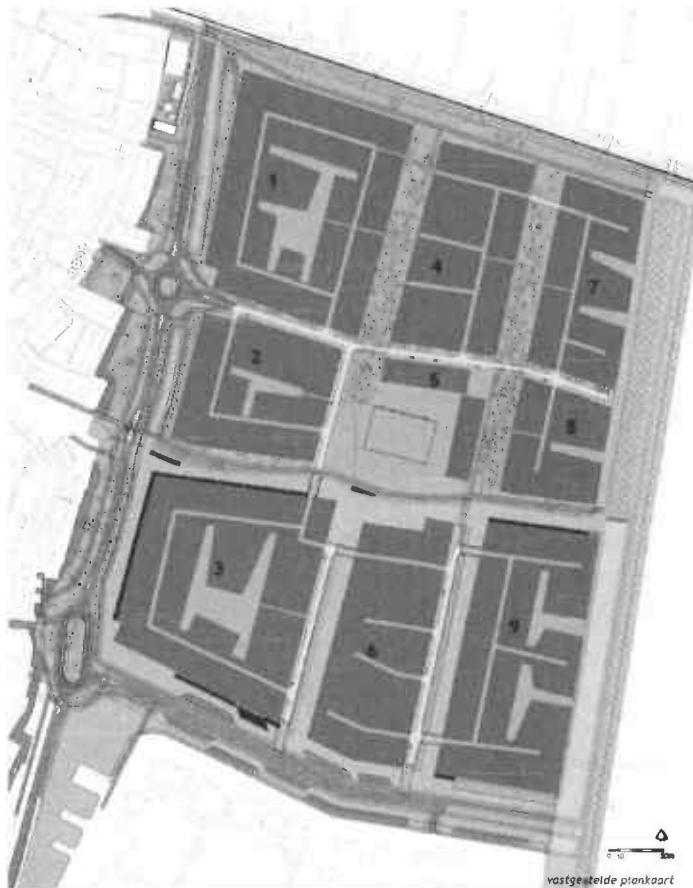
Binnen deze landschappelijke structuur liggen de woonvelden, elk met een eigen sfeer. Verscheiden in omvang, ligging, opbouw en samenstelling, maar wel in samenhang met elkaar. Die samenhang ontstaat door het groen en het water en door bouwvormen en materialen die aansluiten op het karakter van Bodegraven.

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 groenzones.

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



Afbeelding 4: Oorspronkelijk stedenbouwkundig concept in woonvelden conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005

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

- De externe ontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Broekveldselaan. Het noordelijke deel van Weideveld wordt voor autoverkeer ontsloten via de rotonde Broekveldselaan-Klaproos, gelegen tussen de woonvelden 1 en 2. De verdere interne ontsluiting van de achterlegen woonvelden vindt plaats vanaf de centraal gelegen weg Klaproos in noordelijke en zuidelijke richting. De zuidelijke woonvelden 3, 6 en (in de toekomst) 9 zijn voor het autoverkeer bereikbaar via de ovale rotonde in de Broekveldselaan. Deze zuidelijke ontsluitingsweg en de inrichting van groen en blauw er omheen dient als een buffer tussen het bestaande

bedrijventerrein en de nieuwe wijk Weideveld. Het langzame verkeer wordt tevens ontsloten via wandel- en fietspaden aan de randen van het plangebied en een centraal gelegen verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke woonvelden

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

2.3.2. Groen- & 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 kan hierdoor een eigen karakter krijgen. Het noordelijk deel bevat enkele groene elementen, waaronder groene zones en bomen. Het zuidelijk deel meer wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van water.

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.

In westelijke en oostelijke richting 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 de nieuwe ontsluitingsweg.

De noordelijke zone tussen Weideveld en het spoor wordt in aansluiting op Broekvelden een groene zone met hoofdzakelijk bomen en open grasvelden. Een doorgaand fietspad en voetpad in deze zone verbindt de wijk met Broekvelden.

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 Grote Wetering en tegelijkertijd een mooie entree is voor de wijk.

Met opmerkingen: Verwijderd omdat het een onjuist beeld geeft, de centrale groene zone wordt immer nu bebouwd en de oostelijke groene lopen (noord-zuid) vervalt.

2.3.3. 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 overstek over de Broekveldselaan is ruim opgezet. Vanuit de hoofdroute steken verbindingen naar de woonvelden het gebied in.

Een 2^e 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 3^e 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 4^e 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 hoofd fietsverbinding 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 hoofd fietspaden. 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. De hoven zijn verblijfsruimten waar auto's niet worden toegelaten.

Snelverkeer

Het noordelijke en zuidelijk deel van Weideveld worden voor het autoverkeer afzonderlijk ontsloten. Doorgaand verkeer binnen de wijk wordt zo veel mogelijk vermeden. Zo ontstaat een rustige en veilige woonomgeving.

De Klaproos wordt ingericht als 30 km/uur weg vanwege de ligging binnen de wijk en het medegebruik door langzaam verkeer. Deze weg sluit aan op de Broekveldselaan met een rotonde ter hoogte van de Kolblei.

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.

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.

2.3.4 Woonvelden 1 & 2

Zoals hiervoor aangegeven zijn de woonvelden 1 en 2 nagenoeg gerealiseerd. Voor deze woonvelden is vanwege de veranderde omstandigheden op de woningmarkt en voortschrijdend inzicht het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan uit 2005 gewijzigd, waarbij de hoofdopzet, zoals hiervoor beschreven, is gehandhaafd. Het stedenbouwkundig plan (OeverZaaijer architectuur en stedenbouw, d.d. 13 december 2011) heeft de basis gevormd voor de woonvelden 1 en 2. De gedetailleerde bestemmingslegging voor de gerealiseerde delen zijn in onderhavig bestemmingsplan grotendeels overgenomen.



Afbeelding 6 Stedenbouwkundig plan Woonvelden 1 & 2 (bron: OeverZaaijer architectuur en stedenbouw, d.d. 13 december 2011)

2.5 Nieuw stedenbouwkundig concept woonvelden 4, 5, 7 en 8

Zoals al aangegeven biedt het bestemmingsplan voor de woonvelden 4 (gedeeltelijk), 5, 7 en 8 te weinig flexibiliteit om in te spelen op de fluctuerende woningmarkt en gewijzigde stedenbouwkundige inzichten. Vastgesteld is dat het stedenbouwkundige plan te weinig onderscheidend is om aantrekkelijke woonmilieus te kunnen realiseren. Daarom is voor deze woonvelden een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld.

Voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 is, door Lap Stedenbouw & Landschap, in 2015 een nieuw stedenbouwkundig concept opgezet. De gerealiseerde woningen in woonveld 4a en de te realiseren woningen in woonveld 4c zijn geïntregeerd in dit nieuwe plan.



Afbeelding 7: Stedenbouwkundig plan woonvelden 4, 5, 7 en 8 LapLab, januari 2016.

Structuren

Het stedenbouwkundige plan is aangesloten op de grotere groenstructuren van het Limespark. De landschappelijke kwaliteit wordt ingezet als woonkwaliteit. Tussen de centrale groene loper en het Limespark zijn één of meer verbindingen gewenst met een groen karakter.

Er wordt een heldere routing gecreëerd van woonstraten met parkeerhofjes. De hoofdstructuur van de bestaande infrastructuur blijft gehandhaafd.

Er is ruimte voor een grote diversiteit aan woningen, waarbij een optimum is gezocht naar een groter percentage uitgifbare grond ten opzichte van de voorgaande stedenbouwkundige plannen.

Als gevolg hiervan is de centrale groene zone en een groene loper, zoals in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan, komen te vervallen. Daarvoor in de plaats zullen twee oost-west groenzones worden gerealiseerd. De zone tussen de noordelijke woningen en het spoor blijft daarnaast zijn groene karakter behouden.

Binnen dit nieuwe stedenbouwkundige plan bestaat de nodige flexibiliteit. Het plan sluit onder andere niet uit dat er groene zones en lopers op een andere wijze kan worden ingericht. Het is daarbij ook denkbaar dat geplande parkeerplaatsen uiteindelijk een groene functie krijgen. Ook een eventuele verbinding voor auto verkeer blijft mogelijk.

Woonprogramma

In het onderhavige bestemmingsplan Weideveld 2016 wordt rekening gehouden met het maximaal aantal woningen wat gerealiseerd kan worden, gebaseerd op de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland. Voor de woonvelden 3, 4, 5, 6, 7 en 8 gelden, conform de regionale lijst, een maximaal aantal woningen van 412 (vaststellingsdatum 1 januari 2015).

Binnen de woonvelden 4,5,7 en 8 worden verschillende type woningen gerealiseerd. In onderstaande afbeelding treft een gedetailleerde situering aan. Deze kan in een later stadium nog wijzigen.



• (type A)	22x starterwoningen
• (type B)	15x rijwoning
• (type C)	14x rijwoning middelgroot
• (type D)	14x rijwoning groot
• (type G)	6x levensloopbestendig
• (type F)	8x kleine tweekapper
• (type H)	12x tweekapper groot
• (type V1)	8x vrijstaand
• (type V2)	7x vrijstaand groot
	-----+
	106 woningen

Abbeelding: Programmering woningbouw

Parkeren

Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit is geen nieuw uitgangspunt. Vaste parkeernormen zijn echter niet meer opgenomen. Leidend is de gemeentelijke beleidsnota voor parkeren. Deze is gerelateerd aan de landelijke kencijfers voor parkeren. Op deze wijze blijven de parknormen flexibel en actueel. Op dit moment liggen de parkeernormen zoals opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan (zie hieronder) dicht bij de actuele parkeernormen.

De parkeernormen zoals opgenomen in voorgaand bestemmingsplan:

1. Serviceflat – aanleunwoning	0,6
2. Sociale koop appartementen	1,3
3. Sociale huur en sociale koop	1,7
4. Middeldure rijenwoningen	1,9
5. Middelduur appartement	1,9
6. Dure rijenwoning	2,2
7. Geschakelde woning	2,2
8. 2-1 kap woning	2,2
9. Vrijstaande woning	2,2
10. Dure appartementen	2,2

In de berekening ten aanzien van het benodigd aantal parkeerplaatsen mag:

- een oprit zonder garage als 0,8 parkeerplaats worden meegerekend;
- een oprit met garage als 1,0 parkeerplaats worden meegerekend.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. In de paragrafen hieronder wordt aangegeven wat de ontwikkeling precies inhoudt en welke uitgangspunten er in acht genomen moeten worden. Eerst wordt de huidige situatie beschreven.

2.1 Huidige situatie

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. Aan de westzijde zijn een aantal woningen in de woonvelden 1 en 2 op basis van eerder doorlopen ruimtelijke procedures gerealiseerd. Daarnaast zijn de woningen gelegen in deelplan 4A gerealiseerd. Deelplan 3A en 4C worden op dit moment gerealiseerd. Tevens is een belangrijk deel van het plangebied bouwrijp gemaakt.



Luchtfoto met globale begrenzing van het plangebied aan de rand Bodegraven

De slagenverkaveling zet zich voort in oostelijke richting tot aan de Enkele Wiericke, die de kern vormt van de ecologische verbindingzone Bodegraven Noord-Reeuwijk, een zone die idealiter uitgroeit tot een aaneengesloten moerasverbinding van noordelijk Bodegraven naar Reeuwijk. Waar de Enkele Wiericke uitkomt op de Oude Rijn ligt het Fort Wierickerschans. Het is het enige fort dat is overgebleven van de Oude Hollandse Waterlinie.

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.

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.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein "Grote Wetering". Het bedrijventerrein grenst direct aan het plangebied. Bufferzones ontbreken. Nog zuidelijker ligt de autosnelweg A12.

Aan de noordkant ligt—gescheiden door de spoorlijn—de bebouwingszone langs de Oude Rijn. Deze bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, niet-agrarische bedrijvigheid en huizen.

2.2 Toekomstige situatie

De woonvelden 3, 4, 5, 6, 7 en 8 worden ingevuld met in totaal 412 woningen. Deze woningen zullen bestaan uit woningen voor starters, doorstarters, gezinnen en senioren. Het plan voorziet naast woningen ook voor water, groen, speelplaatsen, wegen en parkeervoorzieningen.

2.3 Bestaand stedenbouwkundig concept

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 Hesper, raadsbesluit 22 september 2005) dat als basis heeft gediend voor het bestemmingsplan. 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.

2.3.1 Hoofdstructuur

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

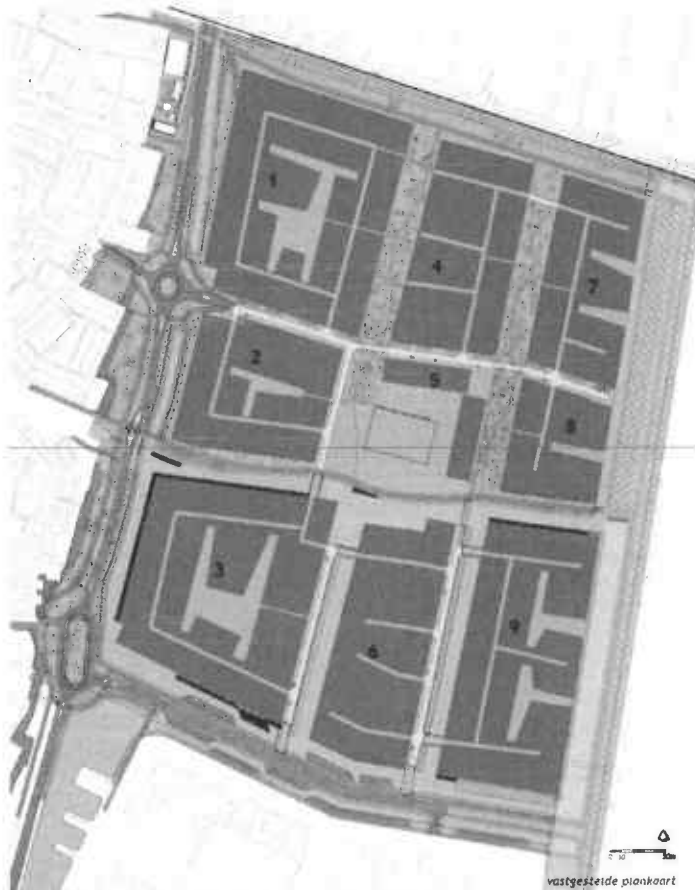
Binnen deze landschappelijke structuur liggen de woonvelden, elk met een eigen sfeer. Verscheiden in omvang, ligging, opbouw en samenstelling, maar wel in samenhang met elkaar. Die samenhang ontstaat door het groen en het water en door bouwvermen en materialen die aansluiten op het karakter van Bodegraven.

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 concept hoofdstructuur van de locatie "Weideveld" weergegeven. Hierbij kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- 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.
- 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;

- 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;
- 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 situëren.

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

2.3.2. Groen- & 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 Grootte 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.

2.3.3 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 overstek over de Broekveldselaan is ruim opgezet. Vanuit de hoofdroute steken verbindingen naar de woonvelden het gebied in.

Een 2^e 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 3^e 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 4^e 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 openbareruimte 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. De hoven zijn verblijfsruimten waar auto's niet worden toegelaten.

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.

Het bedrijventerrein Grote Wetering krijgt geen aansluiting op de rotonde bij de Groene Ree. Het verdient de voorkeur het verkeer van het bedrijventerrein zoveel mogelijk te scheiden van verkeer van de woonwijk.

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 aeverschuivingen, 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.

2.4 Woonvelden 1 & 2

In dit hoofdstuk volgt een nadere uitwerking van de woonvelden 1 en 2 aan de noordwestzijde van het plangebied

Zoals gesteld in de aanleiding is vanwege de veranderde omstandigheden op de woningmarkt en voortschrijdend inzicht gebleken dat er aanpassingen in de uitwerking van woonvelden 1 en 2 ten opzichte van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005, nodig zijn. De hoofdopzet, zoals beschreven in hoofdstuk 4, wordt daarbij gehandhaafd. De uitwerking (OeverZaaijer architectuur en stedenbouw, d.d. 13 december 2011) vormt de basis voor onderhavig bestemmingsplan en wordt nader in dit hoofdstuk besproken.

2.4.1 Deelgebieden

Hoofdentsluitingsweg

Bij de noordelijke entree is een hoogteaccent gerealiseerd van 4 lagen en een kap. Dat is gerealiseerd in de vorm van een appartementenblok op de hoek met de Broekveldselaan, met parkeren deels onder het blok en deels naast het blok (enigszins verdiept ten opzichte van het omliggende maaiveld).

Daarnaast wordt in de toekomst ook de entree van woonveld 1 gemarkeerd door een hoogteaccent van maximaal 4 lagen en een kap. De overige woningen in woonveld 1 zijn gesitueerd aan de woonstraten. Afhankelijk van de locatie zijn de woningen georiënteerd op de woonstraten, de spoorzone of de groene looper. Een deel van de woningen grenst daarnaast met de tuinen aan het centrale binnenhof. Het parkeren vindt zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte plaats.

Ten oosten van de rijwoningen is een appartementencomplex gepland, dat door zijn positie en omvang als baken in de wijk fungeert. Parkeren voor het appartementenblok vindt plaats op eigen terrein. Tussen het appartementencomplex en de rijwoningen wordt een nutsvoorziening gerealiseerd. Deze is op navolgende afbeelding met een grotere maat weergegeven dan het in werkelijkheid wordt gerealiseerd (en mogelijk wordt gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan).



Stedenbouwkundig plan Woonvelden 1 & 2 (bron: OeverZaaijer architectuur en stedenbouw, d.d. 13 december 2011)

De rijwoningen aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg zijn georiënteerd op deze weg en hebben een tuin op het zuiden. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

Woonveld 1 – Noordrand: woningen aan het spoor

Vanwege de geluidsbelasting van het spoor en de afscherpende werking van deze rijwoningen voor de overige achterliggende rijwoningen, is de bebouwing zoveel mogelijk aaneengesloten. Daar waar dit niet het geval is, is sprake van een doorlopende afscheiding parallel aan het spoor van woningen, verbonden met éénlaagse garages/bergingen en bij het eventueel ontbreken daarvan een muur. Op 2 plaatsen vindt een onderbreking plaats ten behoeve van langzaam verkeer.

Geluidgevoelige ruimten zijn zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijde van de bebouwing gesitueerd. De geluidsisolatie van de gevels moet daarbij afdoende zijn om het vereiste binnenniveau te bereiken.

De gevels hebben zowel een nadrukkelijke uitstraling naar het spoor en de zone in het openbaar gebied langs het spoor als naar de zuidzijde. Ook de koppen van de woningen worden duidelijk mee ontworpen. Het worden geen blinde gevels. De diepere tuinen liggen op het zuiden. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Woonvelden 1 en 2 – Westrand: woningen langs de Broekveldselaan

De woningen aan de westzijde hebben een tuin op het westen, grenzend aan de groenzone langs de Broekveldselaan. Door een verspringende rooilijn, zijn de tuindiepten variabel. De bebouwingswand is gesloten (deels met poort) waardoor de achterliggende woningen worden afgeschermd van het wegverkeersgeluid van de Broekveldselaan en het spoor. Parkeren wordt op eigen terrein of in de openbare ruimte gerealiseerd.

Woonvelden 1 en 2 – Ostrand: aan de groene loper en aan de Dorpsweide

In deze rand worden afwisselend 2- en 1-kap- en vrijstaande woningen gerealiseerd. Het betreft ruime kavels met een nadrukkelijke relatie naar de aangrenzende groene loper en de Dorpsweide. Parkeren vindt voor de (half)vrijstaande woningen plaats op eigen terrein.

Woonveld 2 – Zuidrand: aan de centrale groenzone

Ook voor deze rand geldt dat grote kavels worden gerealiseerd voor vrijstaande woningen (en eventueel een 2- en 1-kap woning aan de zuidoostzijde) in nauwe relatie tot de aangrenzende groenzone. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

Centrale delen

Centraal in de woonvelden worden rijwoningen gerealiseerd. Door de plaatsing van de blokken ontstaat een gevarieerd straatbeeld. Parkeren vindt geconcentreerd plaats in de openbare ruimte. Hierdoor is het mogelijk om in de woonvelden autovrije ruimten te creëren, inclusief speelplekken voor de jongste leeftijdscategorie. De woningen grenzen direct aan de hof of er wordt een kleine overgang gemaakt door middel van een stoepje of geveltuin. Hierdoor wordt een geborgen sfeer gecreëerd.

2.4.2 Programma

Het aantal woningen en de differentiatie over de woningcategorieën is vastgelegd, om te garanderen dat over het gehele plan het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Binnen het eerste deelgebied bevinden zich 2 woonvelden; ten noorden en zuiden van de noordelijke ontsluitingsweg. Binnen de woonvelden 1 en 2 samen kunnen op basis van het stedenbouwkundig plan (OeverZaaijer, 13 december 2011) maximaal 227 woningen worden gerealiseerd, hetgeen past

binnen de aantallen die opgenomen zijn in het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan d.d. 22 september 2005.

Afhankelijk van het type woning varieert de bouwhoogte. Hoogteaccenten worden toegepast waar het gebouw een specifieke plaats heeft in de stedenbouwkundige structuur, bijvoorbeeld waar 2 belangrijke lijnen elkaar kruisen. Opgemerkt wordt, dat in dit deelgebied middelhoge appartementengebouwen worden gerealiseerd. Deze krijgen een maximale hoogte van 4 bouwlagen plus kap. Onder het al gerealiseerde appartementengebouw nabij de noordelijke entree van de wijk is een half verdiepte garage aangelegd. Ook onder het centraal gelegen appartementencomplex (blok 18) is een parkeergarage mogelijk.

2.4.3 Parkeren

Parkeren voor de bewoners en de bezoekers is voor alle woningen zoveel mogelijk op de kavel of in de directe nabijheid van de woningen opgelost. Diverse parkeeroplossingen zijn opgenomen in het plan; op eigen terrein (bewoners), collectief op openbaar gebied (voornamelijk bezoekers, maar ook bewoners van bijvoorbeeld de rijwoningen in de goedkopere categorieën) en gebouwde parkeervoorzieningen voor de bewoners van het appartementencomplex bij de entree, met parkeren deels op maaiveld onder het blok en deels naast het blok. Het totale aantal parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van de door de gemeente vastgestelde normering.

Parkeerplaatsen op openbaar gebied worden zoveel mogelijk binnen de parkeerhoven opgelost en met hagen met bomen omzoomd, om het straatbeeld zoveel mogelijk vrij te houden van geparkeerde auto's.

Parkeernormen

De parkeernormen die voor Weideveld zijn gehanteerd en vertaald in het ontwerp staan in onderstaande tabel (CROW-normen (ASVV) en publicatie 182 CROW d.d. september 2008).

Type-woning-Norm

→ Sociale koop appartementen	1,3
→ Sociale huur en sociale koop	1,6
→ Middeldure rijwoningen	1,8
→ Middeldure appartement	1,8
→ Dure rijwoning	2,0
→ Geschakelde woning	2,0
→ 2-1 kap woning	2,0
→ Vrijstaande woning	2,0
→ Dure appartementen	2,0

Voor een parkeerplaats op het eigen terrein wordt een correctie toegepast volgens navolgende tabel. Bij parkeren op eigen terrein of in de garage bij appartementen dient van de vereiste parkeerplaatsen 0,3 parkeerplaats per woning in het openbare gebied aangelegd te worden.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
--Enkele oprit zonder garage	1,0	0,8	Oprit min. 5,0m diep
--Lange oprit zonder garage of earport	2,0	1,0	
--Dubbele oprit zonder Garage	2,0	1,7	Oprit min 4,5m Breed
--Garage zonder oprit (bij woning)	1,0	0,4	
--Garagebox (niet bij woning)	1,0	0,5	
--Garage met enkele oprit	2,0	1,0	Oprit min. 5,0m diep
--Garage met lange oprit	3,0	1,3	
--Garage met dubbele Oprit	1,0	1,8	Oprit min 4,5m breed.

In de bijlage van de toelichting is de parkeerbalans voor woonvelden 1 en 2 weergegeven. Uit de parkeerbalans volgt dat voldaan kan worden aan de parkeernormen. Indien minder woningen worden gerealiseerd dan maximaal toegestaan, zal de ruimte behorend bij het "overschot" aan parkeerplaatsen (deels) ten goede komen aan de openbare ruimte.

2.4.4 Flexibiliteit in bestemmingsplan

Zoals vermeld vormen het stedenbouwkundig plannen uit 2005 en 2011 de basis voor onderhavig bestemmingsplan. Dit plan bepaald de situering van de diverse bestemmingvlakken. Om ook bij het verdere ontwikkelingsproces in te kunnen springen om veranderende omstandigheden, voortschrijdend inzicht of specifieke wensen is binnen de woonbestemming enige flexibiliteit mogelijk. Het gaat in het bijzonder om het aanpassen c.q. flexibeler maken van enkele bouwvlakken en bouwaanduiding(en). Binnen bouwvlakken is het in voorkomende gevallen bijvoorbeeld mogelijk om de exacte positie van een woning nader te bepalen of zijn in een bouwvlak meerdere woningtypen mogelijk (bijvoorbeeld rijwoningen en/of tweekappers), mits het op de verbeelding weergegeven maximale aantal woningen niet wordt overschreden. Deze flexibiliteit past ook in de ruimtelijke opzet van het gebied, dat wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van bebouwing met kappen. Door verschillende architectuur en verschuivingen in de bebouwing ontstaat een min of meer pandsgewijs beeld.

2.5 Nieuw stedenbouwkundig concept woonvelden 4, 5, 7 en 8

Voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 is, door Lap Stedenbouw & Landschap, in 2015 een nieuw stedenbouwkundig concept opgezet. De gerealiseerde woningen in woonveld 4a en de te realiseren woningen in woonveld 4c zijn geïntrigeerd in dit nieuwe plan.



Stedenbouwkundig plan woonvelden 4, 5, 7 en 8 – LapLab, november 2015.

Structuren

Het stedenbouwkundige plan is aangesloten op de grotere groenstructuren van het Limespark. De landschappelijke kwaliteit wordt ingezet als woonkwaliteit binnen een groen raamwerk.

Er wordt een heldere routing gecreëerd van woonstraten met parkeerhofjes. Elke woning krijgt een helder en kwalitatief adres. De hoofdstructuur van de bestaande infrastructuur blijft gehandhaafd.

Er is ruimte voor een grote diversiteit aan woningen, waarbij een optimum is gezocht naar een groter percentage uitgeoefbare grond ten opzichte van de voorgaande stedenbouwkundige plannen.

Parkeren

De parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

1. Serviceflat – aanleunwoning	0,6
2. Sociale koop appartementen	1,3
3. Sociale huur en sociale koop	1,7
4. Middeldure rijenwoningen	1,9
5. Middelduur appartement	1,9
6. Dure rijenwoning	2,2
7. Geschakelde woning	2,2
8. 2-1 kap woning	2,2
9. Vrijstaande woning	2,2
10. Dure appartementen	2,2

In de berekening ten aanzien van het benodigd aantal parkeerplaatsen mag:

- een oprit zonder garage als 0,8 parkeerplaats worden meegerekend;
- een oprit met garage als 1,0 parkeerplaats worden meegerekend.

3. Juridische planomschrijving

3.1 Planvorm



Zoals reeds in het vorige hoofdstuk is beschreven is het onderhavige bestemmingsplan voor het grootste deel de woonvelden 4,5,7, en 8 een ontwikkelingsplan. Alleen voor de reeds gerealiseerde woningen is sprake van een bestemmingsplan dat de bestaande situatie planologisch vastlegt.

Het ontwikkelingsplan wordt gedetailleerd uitgewerkt zoals dat in het stedenbouwkundige plan is in het bestemmingsplan vertaald met een globale bestemming Woongebied is vastgelegd. Hierdoor bevat het Ten aanzien van de woningtypen bevat dit bestemmingsplan nog grotendeels voldoende flexibiliteit, en kan gemakkelijk op wijzigingen in de marktsituatie worden ingespeeld. op deze manier kan er gemakkelijk ingespeeld worden op de fluctuerende woningmarkt. De planologische regeling voor de overige velden 3 en 6 is zijn nagenoeg ongewijzigd ten opzichten van het voorgaande bestemmingsplan.

3.2 Bestemmingsregeling

De opzet van het bestemmingsplan is in overeenstemming afgestemd opmet de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) van de RO-standaarden 2008.

Kaart

De verbeelding (plankaart) is getekend op schaal 1:1.000. Op de kaart wordt met vlakken, coderingen en arceringen aan de gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsplan zijn op de  met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is conform  200812 (informatiemodel ruimtelijke kaarten) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Dit ter bevordering van de duidelijkheid van plannen. Doordat alle plannen op basis van de zelfde regels worden opgebouwd kunnen plannen makkelijker vergeleken worden. Tevens maakt deze methode het mogelijk om (in de toekomst) het plan via internet te raadplegen.

Planregels

De planregels regelen van het gebruik van de gronden en bevatten bouwregels. De planregels zijn in vier hoofdstukken ingedeeld, namelijk: Inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Deze vier hoofdstukken worden hieronder toegelicht.


Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in het bestemmingplan. Door deze begrippen vast te leggen, kan er geen onduidelijkheid bestaan over de betekenis van de begrippen. Ook bevat hoofdstuk 1 het artikel 'wijze van meten'. Hierin wordt beschreven hoe de maatvoering in het plan gemeten moet worden.

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

Bouwwijze

Om het stedenbouwkundig gewenste beeld te garanderen is voor enkele locaties de bouwwijze van de woningen vastgelegd. Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, twee-sameen, aangegebouwde woningen, en wel appartementen zijn toegestaan.

Met opmerkingen : Ik zou geen gemarkeerde onder de toelichting van de bestemmingsregeling Wonen plaatsen.

heeft opmaak toegepast: Markeren

heeft opmaak toegepast: Markeren

· *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 "maximale goot- en bouwhoogte".

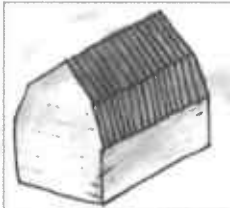
heeft opmaak toegepast: Lettertype: 10 pt, Markeren

heeft opmaak toegepast: Markeren

· *Dakhelling*

In het plan is opgenomen dat de dakhelling van woningen niet minder mag bedragen dan 30 graden en niet meer dan 65 graden. Op het voorgaande gelden 2 uitzonderingen. Zo geldt de minimale en maximale dakhelling niet voor gestapelde woningen (deze mogen worden voorzien van een plat dak) en 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.



heeft opmaak toegepast: Markeren

· *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 zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Bedrijf – Nutsvoorziening

De grotere nutsvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. De nutsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de 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 in beginsel niet zijn toegestaan. Het gebruik ten behoeve van evenementen is toegelaten.

Met opmerkingen : Toevoeging om discussie in de toekomst te voorkomen.

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.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9 pt

Verkeer – Railverkeer

Het spoor aan de noordzijde van het plangebied is bestemd als 'Verkeer – Railverkeer'.

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' 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 herinrichten 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.

Water

De gerealiseerde watergangen in het plangebied zijn bestemd voor 'Water'. Binnen de overige bestemmingen is de aanleg van watergangen ook mogelijk. Het binnen het plangebied als "Water" bestemde water moet ook echt water blijven. Binnen de bestemming "Groen" is water een mogelijkheid.

Met opmerkingen : Groenvoorzieningen zijn ook mogelijk binnen water, vandaar dat deze tekst verwijderd is

Wonen

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 3.2, hoofdstuk 1. 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.
- In het deel buiten het bouwvlak en de aanduiding "bijgebouwen" worden nieuwe aanbouwen niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid terzake, maar via een afwijkingsregeling.

Met opmerkingen : Verwijzing klopt m.i. niet. Tekst verwijderen of goede verwijzing opnemen.

Daarnaast geldt voor 7 woningen aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak dat een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen. Deze bouwvlakken mogen voor niet meer dan 70 % worden bebouwd.

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 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' 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 milieuhinderlijke vergunningplichtige 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.

Met opmerkingen : Ik heb de regeling over categorie b bedrijven geschrapt.

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

Voor de woningen langs het spoor geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende afscherming wordt gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Woongebieden—1

Voor de woonvelden 1a, 2a, 4, 5, 7 en 8 en de nog niet gerealiseerde delen van de woonvelden 1 en 2 is een aparte woonbestemming opgenomen, teneinde een meer flexibelere regeling te creëren dan voor de woonvelden 1 en 2. Hierdoor hoeven toekomstige wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet van het plandeel niet direct te leiden tot een wijziging van de noodzaak om het bestemmingsplan te wijzigen.

De flexibelere regeling komt onder meer terug doordat voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 geen bouwvlakken zijn opgenomen het opnemen van ruimere bouwvlakken zodat er de mogelijkheid is om te schuiven met de ligging van woningen binnen het bouwvlak.

In de regels en op de verbeelding zijn wel voorwaarden opgenomen in verband met het maximum aantal woningen, de bouwwijze en de maximaal toegestane maatvoering (bouwdiepte, goot- en bouwhoogte) (zie paragraaf 3.2 hoofdstuk 1). Voor de woningen binnen woonveld 1a, 2a, 4, 5, 7 en 8 geldt aanvullend op het voorgaande dat ook de maximaal toegestane oppervlakte wordt gemaximeerd (aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak'). Hiervoor wordt uitgegaan van een maximale 'footprint' van de woning, welke bestaat uit de woning inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde

Met opmerkingen : Verwijzing klopt niet.

bijgebouwen en aangebouwde overkappingen.

Verder is binnen deze bestemming een minimale omvang van de oppervlakte (openbaar) groen opgenomen. Dit openbaar groen dient aangesloten te worden op de bestemming 'Groen', maar de regeling is daarnaast wel voldoende flexibel dat kan worden ingespeeld op stedenbouwkundige wijzigingen.

Voor een deel van de gronden is op de planverbeelding een specifieke bouwaanduiding opgenomen vanwege het spoorweglawaai. Met de bijbehorende bebouwingsregeling wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Woongebied – 2 Uit te werken

Binnen deze bestemming gaat woningbouw gerealiseerd worden, maar de plannen zijn nog niet in een vergenoeg gevorderd stadium om rechtstreeks te worden bestemd. Binnen deze bestemming zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen, zoals het maximum aantal woningen en de maximale bouwhoogte. Totdat een uitwerkingsplan voor (een deel van) de gronden in procedure is gebracht geldt een bouwverbod.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een bedrijventerrein. Eén bedrijf is nog bestemd voor milieucategorie 3.2 met de mogelijkheid tot vestiging van bedrijven tot en met bedrijfs categorie 3.2 waarvoor een (richtafstandseis van 100 m) van toepassing is. Voor dit gebied is de aanduiding 'milieuzone' opgenomen. Binnen dit vlak is woningbouw uitsluitend toegestaan indien is onderzocht of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en de aangrenzende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 10 pt

Leiding – Gas

Ten behoeve van de bescherming van de gasleiding die aan de noordzijde door het plangebied loopt is de dubbelbestemming "leiding – gas" opgenomen.

Leiding – Water

Ten behoeve van de bescherming van de drinkwatertransportleiding die door het plangebied loopt is de dubbelbestemming "leiding – water" opgenomen.

Leiding – Warmtepomp

Ten behoeve van de bescherming van de warmtepomp midden in het plangebied is de dubbelbestemming "Leiding – warmtepomp" opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De regels die in hoofdstuk drie staan gelden voor elke bestemming die hierboven is uitgelegd. Hieronder wordt nader verklaard welke algemene regels dit bestemmingsplan kent.

Antidubbelbepaling In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ook is in deze regeling een regeling voor het parkeren opgenomen. In deze regeling wordt verwezen naar het geldende parkeerbeleid uit de Nota parkeernormen en daarin opgenomen parkeernormen uit de ASVV 2012.

Algemene gebruiksregels

Hierin wordt vastgelegd dat gronden alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van de onderliggende bestemming. Strijdig gebruik is niet toegestaan.

Algemene ontheffingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene ontheffingen is opgenomen. Het betreft hier een

standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken en een regeling met betrekking tot mantelzorg.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden.

Daarnaast is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om extra woningen in het sociaal huur- of koopsegment.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling.

Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregels is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Met opmerkingen : Zet er niet in en volgt m.i. ook uit de Wro.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is een uitbreiding van de Barro in werking getreden. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de SVIR zijn herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van universele.

Enkele bepalingen zijn hier echter van uitgezonderd. Deze hebben betrekking op provinciaal medebewind en op ontheffingsmogelijkheden en kunnen pas in werking treden op het moment waarop is voorzien in een wettelijke grondslag voor provinciaal medebewind en voor de mogelijkheid tot afwijking van algemene regels. Dit betekent tevens dat de artikelen ten behoeve van nationaal belang 13) Erfgoederen van inwerkingtreding uitgezonderd zijn.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen, behalve die voor belang 9) buisleidingen, worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijksvaarwegen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) ■ Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) EHS, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

De opname van het onderwerp buisleidingen in het Barro wordt uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

Met opmerkingen [] : Is al in werking

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Duurzaamheidsladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen en overaanbod van plancapaciteit van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorkomen.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen.

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is vastgelegd dat "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Opbouw ladder

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat uit drie stappen die achter elkaar dienen te worden doorlopen. Eerst dient in stap 1 te worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 pas aan de orde. Vervolgens dient in stap 2 te worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling kan opgevangen worden binnen bestaand gebied. Wanneer de regionale ruimtevraag niet (of niet geheel) binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, komt trede 3 (locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied) aan de orde.

Afweging Ladder voor duurzame verstedelijking

In de als bijlage gekoppelde memo wordt de afweging in het kader van de ladder uitvoering behandeld. Naveggend de conclusies:

Trede 1: de ontwikkeling van Weideveld 2016 voldoet aan de actuele en regionaal afgestemde woningbehoefte.

Trede 2: het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: aangezien sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling, is het doorlopen van deze trede niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan het volgende worden overwogen.

Trede 1: behoefte

Met opmerkingen []: Dit heb ik niet gehad, svp deze zin corrigeren.

Met opmerkingen []: Ik zou deze tekst naar conclusie verplaatsen.

Bodegraven-Reeuwijk maakt deel uit van de regio Midden-Holland. Woningbouwprogramma's worden in Midden-Holland regionaal afgestemd door middel van een deze regio verantwoord met de GS tot juli 2015 aanvaarde Regionale Agenda Wonen en de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW 20145) en bijbehorend regionaal afwegingskader. De RPW, welke jaarlijks wordt geactualiseerd maakt onderdeel uit van de Op dit moment wordt gewerkt aan de (jaarlijkse) actualisatie van de Regionale Agenda Wonen Midden-

Holland Plus. De RWP 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 RWP 2015 heeft reeds plaatsgevonden. De geactualiseerde regionale woonvisie is op 5 november 2015 door Gedeputeerde Staten aanvaard, aanvaarding door de GS wordt voorzien in oktober 2015.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9 pt

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 RWP2015 zijn in deze periode (in blok I) 1.123 woningen opgenomen, waarvan circa 950 woningen harde plancapaciteit. In deze harde plancapaciteit is het project Weideveld 2016 meegerekend. Daarmee is dit project conform de Verordening 2014 en de provinciale 'Werkwijze bestemmingsplannen na aanvaarding regionale woonvisie' voldoende in regionaal verband afgestemd om te voldoen aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Weideveld is opgenomen in zowel de RWP 2014 als de RWP 2015. De provincie heeft aangegeven dat, vooruitlopend op de instemming met de RWP 2015, met dergelijke plannen in te kunnen stemmen.

Trede 2: binnen en buitenstedelijk

Bestemmingsplan Weideveld 2016 is een wijziging op bestemmingsplan Weideveld 2012. Een groot deel van het gebied is reeds bouwrijp gemaakt. Van agrarisch gebruik is dan ook geen sprake meer. Het gebied voldoet daarmee ook conform de Verordening aan de definitie voor bestaand stads- en dorpsgebied.

Met opmerkingen : Deze alinea staat onder Rijksbeleid. Het Rijk gaat, gelet op de definitie in Bro, er niet van uit dat bouwrijp gebied onder bestaand stedelijk gebied valt.

Trede 3: bereikbaarheid met meerdere modaliteiten

Doordat de ontwikkeling van de woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, is afweging in het kader van stap 3 van de ladder niet noodzakelijk. Overigens is de auto- en fietsontsluiting van Weideveld zeer goed en is de kern Bodegraven zeer goed ontsloten op het Rijkswegennet. Daarnaast is openbaar vervoer (bus en trein) naar alle grote steden in de Randstad in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig.

Conclusie

Trede 1: de ontwikkeling van Weideveld 2016 voldoet aan de actuele en regionaal afgestemde woningbehoefte.

Trede 2: het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: aangezien sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling, is het doorlopen van deze trede niet noodzakelijk. De locatie is evenwel goed ontsloten

Gezien het voorgaande wordt ten aanzien van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geconcludeerd: In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het plan is dan ook in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. Het operationele beleid is opgenomen in programma's. Deze zijn

preciezer en zullen daarom vaker worden geactualiseerd. Het Programma ruimte bevat al het ruimtelijk relevante operationele beleid en het Programma mobiliteit het operationele mobiliteitsbeleid met daaronder allerlei uitwerkingen. Mede door het verschil in uitvoering en detailniveau zijn de programma's voor ruimte en mobiliteit apart gehouden. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De Verordening ruimte 2014 vervangt de Verordening ruimte van 2 juli 2010 (inclusief de wijzigingen van latere datum). Onderdelen zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

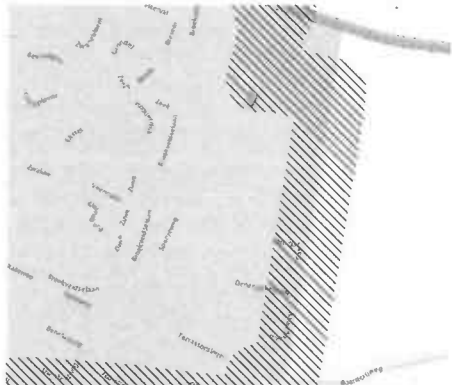
- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterrinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen
2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

Met opmerkingen : Wat?

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. De kwaliteitskaart toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. De vier lagen zijn samengevat in één kaartbeeld; de integrale kwaliteitskaart. De kaart is om nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie op een logische en aantrekkelijke manier te verbinden aan een plek in Zuid-Holland. Betrokken partijen houden bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de ruimtelijke omgeving.



Uitsnede kwaliteitskaart, kaartlaag 'Stedelijke occupatie'

Zoals blijkt uit bovenstaande uitsnede van de provinciale kwaliteitskaart (kaartlaag 'Stedelijke occupatie'), zijn de woonvelden 3 tot en met 8 gelegen deels in het gebied en op de rand van het gebied dat als 'Steden en dorpen' is aangeduid en binnen de zone 'Stads- en dorpsrand (200 meter)'. Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads en dorpsgebied. De stads- en dorpsranden zijn de gebieden waar men die kwaliteit van de stad of de kwaliteit van het luwe gebied in eerste instantie beleeft. In deze gebieden is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads- en dorpsrand zelf.

Met het voorliggende bestemmingsplan kunnen nog omvat de realisatie van 412 woningen voor een gevarieerde doelgroep worden gerealiseerd. De ontwikkeling is onderdeel van het woningbouwgebied Weideveld. Van noord naar zuid volgen robuuste lanen en brede singels de richting van de slagenverkaveling. Dwars hierop verbinden in het plangebied zijn in oost-west verbindingen groen-blauwe zones gerealiseerd en nog voorzien die de nieuwe wijk met de bestaande kern en met het landschap van de aangrenzende polder verbinden. 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. Op deze wijze wordt het woongebied zorgvuldig ingepast in het bestaande landschap.

Ruimtelijke Verordening 2014, geconsolideerd op 1 juli 2015

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie. In de bijlage bij dit bestemmingsplan gekoppelde memo wordt nader ingegaan op de ladder en de achtergronden.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit:

een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen

1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en,

2) moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart.

Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het handelingskader ruimtelijke kwaliteit biedt de gemeente een kader voor het toepassen van maatwerk in het bestemmingsplan. Het is dus uiteindelijk aan de gemeente in hoeverre de ruimte voor ontwikkeling die het kader biedt ook daadwerkelijk wordt benut. De verordening stelt alleen regels aan het gemeentelijk bestemmingsplan. De gemeente is in eerste instantie verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en kan hierover dus eigen beleid voeren, voor zover passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9 pt

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

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

Zoals hiervoor ook reeds toegelicht is het ruimtelijk concept van Weideveld bouwvelden 3 tot en met 8 zodanig dat het nieuwe woongebied wordt ingebed in het bestaande landschappelijke patroon en zo een overgang wordt bewerkstelligd tussen dorp en buitengebied. Ruimtelijke maatregelen voor een goede inpassing vinden dan ook plaats op de schaal van geheel Weideveld. Het bestemmingsplan omhelst de realisatie van een beperkt aantal woningen. De aard en schaal van deze ontwikkeling is passend binnen de totale context van Weideveld.

Regionale Agenda Wonen Regionale Agenda Wonen 2014

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 op 5 november 2015

door gedeputeerde staten ingestemd met de Regionale Projectenlijst Woningbouw 2015. In die brief is vermeld dat plannen die overeenstemmen met de doorontwikkelde Regionale Agenda Wonen voldoen aan de op basis van de Verordening ruimte 2012 gestelde vereiste verantwoording van de behoefte en regionale afstemming als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bodegraven-Reeuwijk maakt deel uit van de woningbouwregio Midden-Holland. Woningbouwprogramma's worden in Midden-Holland verantwoord met de GS tot juli 2015 aanvaarde Regionale Agenda Wonen en de Regionale Projectenlijst Woningbouw 2014 en bijbehorend regionaal afwegingskader. In de planlijst zijn de meerdere blokken opgenomen, waaronder:

- blok I planologisch 'harde' plannen en 'zachte' plannen als ze passen binnen WBR2010, met voorrang voor plannen met in de ogen van de provincie bovenregionale kwaliteit (geen regionale afstemming nodig, tenzij cf regionaal afwegingskader). De woningbouwprogramma's in de plannen uit de blokken I en III van de planlijst zijn voldoende afgestemd om te voldoen aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Weideveld, waaronder deelplan 4C, is opgenomen in blok I.

Actualisatie Regionale Agenda Wonen 2015 (2013 - 2019)

De regio past jaarlijks de Regionale Projectenlijst Woningbouwplanlijst aan om de reële marktopname aan te geven en daarmee inzicht te geven in de actuele behoefte. Bij de aanstaande actualisering (gepland voor oktober 2015) is gevraagd inzicht te geven in de tijdshorizon naar 2025 en vervolgens 2030. De RWP 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. De Regionale Projectenlijst Woningbouw [RWP] 2015 geeft inzicht in de actuele woningbouwplannen (met 10 en meer nieuwbouwwoningen) van de gemeenten in Midden-Holland. In de planlijst zijn de meerdere blokken opgenomen, waaronder:

- blok I planologisch 'harde' plannen en 'zachte' plannen mits deze passen binnen de bandbreedte WBR2013-BP2013, met voorrang voor plannen met in de ogen van de provincie bovenregionale kwaliteit (geen regionale afstemming nodig, tenzij cf regionaal afwegingskader).

Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk betekent dat de bandbreedte WBR2013-BP2013 voor de woningbehoefte voor de periode 2015-2024 ligt tussen 915 en 1.111 woningen. Volgens de woningbouwplanning RWP2015 zijn in deze periode in blok I 1.123 woningen opgenomen, waarvan 962 woningen harde plancapaciteit (blok I). In deze harde plancapaciteit is het project Weideveld blok 4C meegerekend. Daarmee is dit project in regionaal verband voldoende afgestemd om te voldoen aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Regionale afstemming van de RWP 2015 heeft reeds plaatsgevonden, aanvaarding door de GS wordt voorzien in oktober 2015. Weideveld (waaronder deelplan 4C) is opgenomen in zowel de RWP 2014 als RWP 2015. De provincie heeft aangegeven dat, vooruitlopend op de instemming met de RWP 2015, met dergelijke plannen in te kunnen stemmen.

Naar aanleiding van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding zijn.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Eerste regel: 0 cm

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bodegraven 2010 - 2020

Op 15 juni 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie "Bodegraven 2010 -

2020* vastgesteld. Het betreft een geactualiseerde versie van de structuurvisie "Vitaliteit op een knooppunt" uit 2004. De Wro verplicht alle overheidsinstanties tot het opstellen van een structuurvisie. De wet geeft gemeenten mogelijkheden voor kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en het voeren van gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. De structuurvisie vormt de basis van ruimtelijke plannen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Daarnaast kan de structuurvisie een grondslag zijn voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Bovendien kan de structuurvisie als basis dienen voor de toerekening van grootschalige (infrastructurele en ruimtelijk en openbare) voorzieningen in de exploitaties van potentiële ontwikkellocaties. Daarnaast kan de structuurvisie van betekenis zijn voor de realisatie van ontwikkelingen met een tekort gelet op mogelijkheden voor bovenplanse verevening. Het is dan wel vereist dat deze ontwikkelingen in de structuurvisie benoemd zijn.



Voor Weideveld bouwblokken 3 tot en met 8 heeft deze actualisatie geen directe consequenties. De voorgenomen ontwikkeling van het nieuwe woongebied past binnen de structuurvisie wordt, in een wat lager tempo, doorgezet vanwege de veranderde omstandigheden op de woningmarkt.

Woonbeleid-Woningmarktanalyse (2011)

Als basis voor te ontwikkelen/ actualiseren woonbeleid voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is een woningmarktanalyse (Companen, nr. 1901-100/g, d.d. 23 september 2011) uitgevoerd. Uit de analyse blijkt dat de plannen voor de huursector redelijk goed aansluiten, maar dat in de koopsector wordt ingezet op duurdere koopwoningen. Gezien de gewijzigde marktsituatie wordt aanbevolen om plannen tegen het licht te houden: is bijstelling in prijs mogelijk en bestaat er meer ruimte voor differentiatie in type. De analyse beveelt aan te zoeken naar het invullen van nichemarkten en naar het vergroten van de mate van consumentgerichtheid; hierbij moet gedacht worden aan kaveluitgifte en inzetten op Collectief-Particulier-Opdrachtgeverschap (CPO).

De invulling van Weideveld bouwblokken 3 tot 8 past goed binnen de gewenste kwalitatieve invulling van de bouwplannen zoals die volgt uit de woningmarktanalyse.

Programma-advies Weideveld

De marktomstandigheden zijn de afgelopen jaren gewijzigd. Dit vraagt voor creativiteit bij het invullen van het beoogde programma. Om hier invulling aan te geven heeft Companen, in 2011 een advies voor de locatie Weideveld opgesteld. De notitie gaat vooral in op de

Met opmerkingen : Is heel oud
Met opmaak: Inspringing: Links: -1,27 cm

kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in relatie tot de locatie Weideveld. In de notitie worden vooral kansen gezien door:

- inzetten op een gelijkmatige bouwstroom.
- Kansen in de huursector
- Differentiatie in de koopsector
- Alternatieven, waaronder Collectief-Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Actualisatie woonvisie gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Mozaïek Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk zijn in 2014 gestart met het opstellen van een

woonvisie (en prestatieafspraken) voor de gemeente. Uit het inmiddels doorlopen voorbereidingstraject blijkt dat het voorzien in voldoende goedkope(re) woningen aandacht vraagt, alsmede het voorzien in de woningbehoefte van starters en senioren.

In de woonvisie wordt voor de kwantitatieve behoefte uitgegaan van de eerder beschreven bandbreedte voor de woningbehoefte voor de periode 2015-2024 (915-1.111 woningen) overeenkomstig de afspraken met de regio Midden-Holland en de provincie.

2.3.2 Regionale Agenda Wonen

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de "Regionale Agenda Wonen Midden-Holland" (2013). De navolgende afspraken zijn richtinggevend voor hoe de gemeente omgaat met haar lokale woningbouwprogramma tot 2020.

1. Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.
2. Gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten haar woningbouwprogramma 2012-2019 uit.
3. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen, mits dit past binnen de opgegeven capaciteit van urgente woningproductie 2012-2019 en de projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in buitengebied bevinden en geen binnenstedelijk groen doen opheffen.
4. Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoefteonderzoeken.
5. Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in priisklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
6. Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdingeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus.
7. Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.

Conclusie

Weideveld is één van de Bodegraven-Reeuwijkse projecten in de bijlagen (Regionale Projectenlijst Woningbouw) bij de RAW, wat inhoudt dat er in regionaal verband behoefte is aan de woningen in Weideveld en dat hierover in voldoende mate door de regio afstemming heeft plaats gehad. In het plangebied worden maximaal 412 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De planontwikkeling is in overeenstemming met regionaal gemaakte afspraken, waarmee de provincie heeft ingestemd, omdat deze opnamecapaciteit is opgenomen in de Regionale Agenda Wonen.

Conclusie

Met de ontwikkeling van weideveld bouwvlakken 3 tot en met 8 wordt voorzien in een programma dat aansluit op de aandachtsgebieden van het gemeentelijke

Met opmaak: Inspringing: Links: -1,25 cm

Met opmaak: Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en nummers aanpassen

Met opmaak: Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst niet aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en nummers niet aanpassen

woonbeleid: senioren, starters, goedkope woningen en de realisatie van één of meerdere CPO-projecten.

Parkeerbeleid

Op 10 maart 2015 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:

- Matig stedelijk: bebouwde kom Bodegraven met onderscheid naar centrum (kernwinkelgebied Bodegraven) en rest bebouwde kom.
- 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 de planregels is een verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De (bouw)plannen zullen dan ook altijd moeten voldoen aan de geldende parkeernorm.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

De Milieudienst Midden-Holland heeft een milieukundig advies opgesteld (Milieukundige onderbouwing Weideveld, nr. 201202791, d.d. 15 mei 2012) dat zich richt op de volgende milieuaspecten:

- Bodem
- Ecologie
- Externe Veiligheid
- Geluid
- Wegverkeerslawaaï
- Spoorwegverkeerslawaaï
- Bedrijven en Milieuzonering
- Luchtkwaliteit
- Archeologie

Het milieuaspect industrielawaai is niet relevant voor het onderzoeksgebied. Daarom is hier geen verdere aandacht aan besteed. Voor het onderdeel Spoorweglawaaï is in 2015 een nieuw onderzoek verricht.

In dit hoofdstuk worden de resultaten vanuit de voornoemde rapportage samengevat.

5.1 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat (her) te gebruiken grond moet voldoen aan de functie die het gebied heeft.

Onderzoek

Van het plangebied is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) alle bij de Milieudienst bekende informatie verzameld over de onderwerpen:

- Voormalige bedrijven (HBB);
- Huidige bedrijven;
- Tanks;
- Dempingen (Bio-s);

- Bodemonderzoekslocaties;
- Toepassing grond (grondwerken);
- Bodemkwaliteitskaart en grondstromenbeleid.

Het onderzoek beperkt zich tot het plangebied. Bij nader onderzoek ten behoeve van ontwikkelingen dienen, conform NEN 5725, ook omliggende percelen te worden betrokken.

In onderstaande afbeelding is de bij de Milieudienst bekende bodeminformatie van het plangebied weergegeven. In onderstaande tabel is een toelichting op de afgebeelde informatie opgenomen.

Gedempte sloten
Ter plaatse van gedempte watergangen is de kans op bodemverontreiniging groot. Indien op een te ontwikkelen of aan te kopen perceel een sloot is gedempt, dient bodemonderzoek plaats te vinden.
Bodemonderzoekslocaties
In de legenda van onderstaande afbeelding is opgenomen of op de locatie waar het bodemonderzoek is uitgevoerd vervolgonderzoek plaats moet vinden (rood) of niet (groen). Indien is aangegeven dat geen vervolgonderzoek meer nodig is, dan is de locatie voldoende is onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. In een ander kader kan wel een vervolgactie noodzakelijk zijn. Daarnaast zijn de spoedlocaties (paars) aangegeven. Dit zijn locaties waar op basis van onderzoeken sprake is van humane risico's en waar een spoedeisende sanering noodzakelijk is.
Toepassing grond (grondwerken)
Sinds de inwerkingtreding van het Bouwstoffenbesluit (Bsb) in 1999 moeten ophogingen met licht verontreinigde grond worden gemeld bij de gemeente. Onderscheid wordt gemaakt in Bsb-werken en MVG-werken. De gronden van Bsb-werken moeten terugneembaar blijven en mogen niet vermengd raken met de onderliggende bodem. MVG-werken maken wel weer onderdeel uit van de onderliggende bodem en mogen wel vermengd worden.

Plangebied Weideveld



Uit de uitgevoerde BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied geen tanks, voormalige bedrijven of huidige bedrijven bekend zijn bij de Milieudienst.

Bodemonderzoeklocaties

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat binnen of overlappend met het plangebied 4 bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. In onderstaande tabel worden de bodemonderzoeken besproken.

Onderzoek	Conclusie	Vervolgactie
Actualiserend historisch onderzoek, Geofox-Lexmond, 25 oktober 2007	De locatie is geschikt bevonden voor de beoogde plannen op de locatie.	Geen
Asbestonderzoeken, Geofox-Lexmond, d.d. 25 november 2008 en 22 oktober 2008	Hieruit bleek dat ter plaatse van één slootdemping een asbestverontreiniging aanwezig is. Deze verontreiniging is gesaneerd.	Geen, voldoende gesaneerd.
Actualiserend historisch onderzoek, Tauw, d.d. 24 februari 2012	Binnen het plangebied zijn nog niet eerder onderzochte slootdempingen aangetroffen. Deze slootdempingen zijn in eerder onderzoek niet naar voren gekomen.	Uitvoeren onderzoek naar slootdempingen.
Verkennd bodemonderzoek, Tauw, maart 2012, d.d. 28 maart 2012.	In de slootdempingen zijn zintuiglijk geen afwijkingen aangetroffen, naar aanleiding waarvan analytisch onderzoek noodzakelijk is. De sloten zijn gedempt met grond.	Geen, de slootdempingen zijn voldoende onderzocht.

Gedempte sloten

Uit het bestand met slootdempingen blijkt dat er in het verleden binnen het plangebied meerdere sloten zijn gedempt. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat deze dempingen inmiddels allemaal voldoende zijn onderzocht en/of gesaneerd.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie voldoende onderzocht is en geschikt is voor de geplande woningbouw. Op 5 oktober 2015 is door de ODMH bevestigd dat de onderzoeken nog voldoende actueel zijn en bruikbaar voor de ruimtelijke procedure

Eventueel grondverzét dient plaats te vinden conform de Nota Bodembeheer van de gemeente.

5.2 Ecologie

Wettelijk kader

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:

- 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);
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing Natuurbeschermingswet);
- 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

Het plangebied bestaat uit een braakliggend bouwterrein aan de oostzijde van Bodegraven. De locatie ligt aan de rand van het stedelijk gebied, in voormalig weidegebied. Natura 2000-gebieden liggen in de directe omgeving van het plangebied. Op korte afstand, circa 2 km ten zuiden van het plangebied en de A12 ligt het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek en polder Stein. Ten oosten van het plangebied liggen gebieden die zijn aangewezen als EHS (bestaande natuur en prioritair nieuwe natuur). Op een afstand van circa 270 m van het plangebied ligt ook provinciaal beschermd weidevogelgebied.

Getoetst is of ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden of natuurwaarden van beschermd gebied worden aangetast (planologische uitvoerbaarheid). Het bestemmingsplan is onder voorwaarden uitvoerbaar.

Effecten in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 kunnen worden uitgesloten. Dit omdat het plangebied ongeschikt is voor doelsoorten van het Natura 2000-gebied. En er geen andere externe effecten optreden.

Om effecten in het kader van het compensatiebeginsel te voorkomen moet rekening worden gehouden met weidevogels tijdens de bouwwerkzaamheden (geluid). Daarnaast moet een eventueel verlies aan weidevogelwaarden in het weidevogelgebied (op 270 m van het plangebied) worden gecompenseerd. De toetsende instantie hiervoor is de Provincie Zuid-Holland.

Als in het voorgenomen plan van de Gemeente Bodegraven de watergangen vergraven of gedempt worden, kan voor een negatief effect op de functionaliteit van de watergang optreden voor de kleine modderkruiper en mogelijk bittervoorn en platte schijfhorren. Een dergelijk effect is een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Bij de uitvoering dient voorkomen te worden dat de populatie(s) geïsoleerd raakt. Er moet dan volgens een gedragscode gewerkt te worden waarbij de fauna in de watergang overgezet dient te worden naar een ander deel van de watergang waar geen effecten van het voorgenomen plan te verwachten zijn. Als de bittervoorn en platte schijfhorren ook aanwezig zijn, zijn meer uitgebreide maatregelen noodzakelijk.

Met opmerkingen : Alle watergangen zijn al gemaakt/gedempt.

In het kader van de Flora- en faunawet worden geen effecten verwacht op vleermuizen en vogels, mits de werkzaamheden buiten de broedperiode plaatsvinden.

Conclusie

Zoals gezegd is het bestemmingsplan onder voorwaarden uitvoerbaar. In mei en juni 2012 moet het gebiedsgebruik van de rugstreeppad nader onderzocht worden.

Tijdens de bouwfase zijn waarschijnlijk aanvullende maatregelen noodzakelijk om het doden en verwonden van rugstreeppadden te voorkomen. Omdat niet het

gehele gebied wordt ontwikkeld blijft er genoeg geschikt habitat over voor rugstreeppadden. De delen die wel ontwikkeld worden moeten ontoegankelijk worden gemaakt voor de rugstreeppad door het plaatsen van een amfibieënscherm.

Op dit moment wordt voor beschermde soorten gewerkt aan een ecologisch werkprotocol. Indien nodig wordt een ontheffing (artikel 75, lid 4 van de Flora- en Faunawet) ingediend bij het ministerie van EL&I.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Er is in april en mei 2012 aanvullend onderzoek (Watersnip Advies, nr. 12A024, d.d. juni 2012) gedaan naar de aanwezigheid van de Rugstreeppad. Hierbij is vooral onderzocht welke functies (foerageer-, voortplantings- of rustgebied) het plangebied heeft voor deze soort.

De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt:

- Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de FF-wet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De FF-wet hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de FF-wet, zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Voor de Oeverzwaluw geldt dat men wel alert moet zijn op zijn mogelijke aanwezigheid. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een ter zake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Voor de streng beschermde Rugstreeppad geldt dat door de geplande werkzaamheden schade ontstaat aan de functionaliteit van het leefgebied, zowel aan voortplantings- als overwinteringsgebied. Verder komt de gunstige staat van instandhouding van de populatie in het geding. Door het nemen van (mitigerende) maatregelen kan schade voorkomen worden. In overleg met de gemeente zal een voorstel voor deze maatregelen uitgewerkt moeten worden.
- Door de voorbelasting van het terrein is reeds schade ontstaan aan het broedterritorium van enkele weidevogelsoorten. Tevens ontstaat er schade aan het weidevogelgebied door de uitstraling van de nieuwe woningen en door de werkzaamheden zelf. Deze schade dient gecompenseerd te worden in het kader van het oude en het vernieuwde Provinciaal Compensatiebeginsel.
- Ten aanzien van de beschermde vissoorten die binnen het plangebied voorkomen of verwacht worden, dient men rekening te houden met de kwetsbare periode van deze soorten, van april tot en met juni. Werkzaamheden dienen buiten deze periode uitgevoerd te worden.

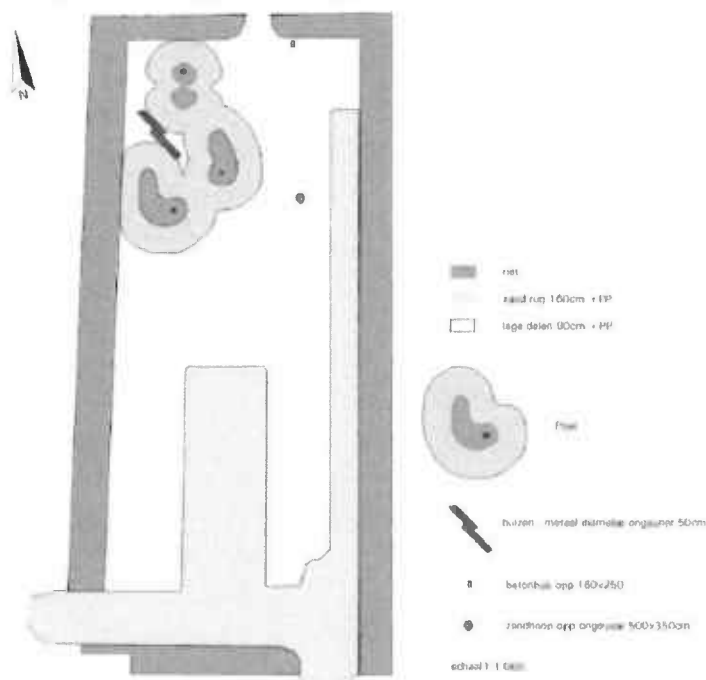
Mitigerende maatregelen rugstreeppad

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de streng beschermde Rugstreeppad voortplantings- en overwinteringsgebied heeft binnen het plangebied, dat verloren gaat door de geplande werkzaamheden. In totaal gaat er ongeveer 500 m² aan voortplantingsgebied verloren.

Daarom is een plan gemaakt om ongeveer 500 m² voortplantingspoelen te laten graven in het zuidoostelijke deelgebied 9 (Watersnip Advies, nr. 12A041, d.d. augustus 2012).

Door het nemen van mitigerende maatregelen, in de vorm van de aanleg van paddenpoelen, kan voorkomen worden dat er door de werkzaamheden schade

optreedt aan de Rugstreeppad. Deze poelen dienen gerealiseerd te zijn voordat het huidige voortplantingsgebied verdwijnt.



In Deelgebied 9, dat buiten het plangebied van het bestemmingsplan valt, pas na een termijn van 8 jaar wordt aangepakt, biedt ruimte en mogelijkheden om de is 500 m² voortplantingspoelen voor de Rugstreeppad gecreëerde graven. Omdat de Rugstreeppad volop aanwezig is binnen het plangebied moet hier tijdens de werkzaamheden rekening mee gehouden worden.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herijking van de planologische ontwikkelingsmogelijkheden voor het plan Weideveld, zoals dat in 2012 is vastgesteld. Compensatie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten EHS en belangrijke Weidevogelgebieden is niet (meer) van toepassing. Dit volgt uit de Beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013).

In de VR 2014 is daarnaast vastgelegd dat Compensatie moet plaatsvinden bij ingrepen in de volgende gebieden:

- ecologische hoofdstructuur, zoals aangeduid op de desbetreffende kaart in de verordening,
- belangrijk weidevogelgebied, zoals aangeduid op de kaart Natuur en biodiversiteit in de Visie ruimte en mobiliteit,

- recreatiegebieden in de Zuidvleugel, aangeduid als recreatiegebied rond de stad op de kaart Natuur en biodiversiteit in de Visie ruimte en mobiliteit,
- strategische reservering natuur, zoals aangeduid op de desbetreffende kaart in de verordening,
- karakteristieke landschapselementen, zoals bedoeld in de genoemde beleidsregel.

Het plangebied van het bestemmingsplan maakt geen deel uit van de genoemde gebieden. Er is dan ook geen compensatieplicht.

In oktober 2015 is door de ODMH bevestigd dat de uitgevoerde onderzoeken nog actueel zijn voor de ontwikkeling van Weideveld.

5.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door:

- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS), het laatst gewijzigd op 1 januari 2010 en medio 2012 te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

- Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
- De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- De alternatieven voor het ruimtelijk plan;

- De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

In verband hiermee moet de Veiligheidsregio Hollands-Midden in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Onderzoek

Ter voorbereiding van het 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.

Inrichtingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die in het kader van externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied. Transport over de weg Ten noorden van het plangebied is de N458 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft het transport van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen (propaan). De afstand tot het plangebied is dusdanig (meer dan 400 m) dat het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Op ongeveer 600 m ten zuiden van het plangebied is de snelweg A12 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de afstand tot het plangebied moet alleen rekening worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Op deze afstand wordt er vanuit gegaan dat "binnen blijven en ramen en deuren sluiten" voldoende bescherming biedt. 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 over het water

Ten noorden van het plangebied is de Oude Rijn gelegen. Over dit gedeelte van de Oude Rijn worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Er zijn dus geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over het water.

Transport over het spoor

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

Transport door buisleidingen

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

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Belemmerings- stroom	PII 10 ⁶	Invloedsgebied (m)
W 501-10	6	40	4	0	70
A 515	36	66	5	0	430

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

Het invloedsgebied van de gasleiding W 501-10 overlapt wel met het plangebied Weideveld.

Ten behoeve van de toelichting van het bestemmingsplan heeft de Milieudienst een verantwoording groepsrisico opgesteld (d.d. 12 maart 2012). Voor deze verantwoording zijn risicoberekeningen uitgevoerd voor de gasleiding W 501-10 middels het rekenprogramma Carola. De resultaten van deze risicoberekeningen zijn hieronder weergegeven.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen blijkt dat bij de aardgasleiding geen plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ ontstaat ter hoogte van de het plangebied "Weideveld". Het basisbeschermingsniveau voor de individuele burger tegen de aanwezige risico's is voldoende op basis van de genomen veiligheidsmaatregelen aan de aardgasleidingen (inherente veiligheid). Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied "Weideveld" is berekend voor de huidige (zonder plan "Weideveld") en toekomstige situatie (met plan "Weideveld"). Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de bouw van 133 woningen binnen het invloedsgebied van de gasleiding. Totaal gaat het dus om 320 personen extra (gemiddeld 2,4 personen per woning).

Zowel voor de huidige als toekomstige situatie is een groepsrisico berekend die kleiner is dan 0,1 ten opzichte van de oriëntatiewaarde.

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.

De volgende risicobronnen zijn relevant voor het plangebied:

- snelweg A12;
- aardgastransportleiding.

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 van 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.

Het groepsrisico is zowel met als zonder het plan Weideveld kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Ten behoeve van de toelichting van het bestemmingsplan is door de Milieudienst een verantwoording groepsrisico opgesteld (maart 2012). Hierin zijn de maatregelen beschreven waarmee het groepsrisico door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk verantwoord wordt geacht. Deze verantwoording is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

5.4 Geluid

Wettelijk kader

(Spoor)wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van (spoor)wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (artikel 74 - 75 Wgh) en spoorwegen (artikel 1 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Artikel 1 Wgh):

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendplaatsen).

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type (spoor)weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

-Indien toch wordt beoogd de ontwikkeling doorgang te laten vinden dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kunnen maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsdempend asfalt of aangepast materieel) of maatregelen in overdrachtssfeer (bijvoorbeeld een geluidswal) zijn. Indien deze maatregelen kunnen worden uitgevoerd en de geluidsbelasting daarmee tot (onder) de voorkeursgrenswaarde wordt teruggebracht kunnen de gevoelige bestemmingen alsnog worden gerealiseerd.

Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland (april 2007) vastgesteld. In situaties waarin aan deze Beleidsregel wordt voldaan kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde uit de Wgh.

De relevante voorkeursgrens- en maximale grenswaarden zijn voor lokale en provinciale wegen respectievelijk 48 dB en 63 dB.

De relevante voorkeursgrens- en maximale grenswaarden zijn voor de betrokken spoorweg respectievelijk 55 dB en 68 dB.

Onderzoek wegverkeer en railverkeerslawaaï Weideveld 2012

Voor de relevante wegen en voor het spoorwegtraject Woerden- Alphen is voor het bestemmingsplan -is Weideveld (2012) per weg berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. Voor zover er overschrijdingen plaats vinden van de voorkeursgrenswaarde zijn Hogere waarden verleend en is met de daarbij behorende eisen in het bestemmingsplan (en in de planontwikkeling) rekening gehouden. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï op het onderzoeksgebied is. De rekenresultaten zijn grafisch weergegeven als waarden op punten en als contouren. De relevante wegen voor het onderzoeksgebied zijn:

- Broekveldselaan;
- Weideveldselaan;
- Zuidzijde.

Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied enkele zogenaamde 30 km/h wegen gelegen welke in het kader van de Wgh niet beschouwd worden. Het betreft hier de volgende wegen:

- Groene Ree;
- Hoornblad;
- Klaproos;
- Speenkruid;
- Drie-ontsluitingswegen binnen het plangebied.

De berekeningen zijn uitgevoerd met Geomilieu versie 1.90. De gevolgde rekenmethode voor het bepalen van de geluidsbelasting is conform de Standaard Rekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Ter plaatse van de bouwvlakken is gerekend op 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m hoogte. Binnen de bestemmingsvlakken "Woongebied - Uit te werken" zijn geluidscontouren bepaald op een hoogte van 5 m.

Conclusie wegverkeerslawaaï

Geluidsbelasting Broekveldselaan

De Broekveldselaan vormt binnen het plangebied geen belemmering voor de ontwikkeling. Op de randen van de bouwvlakken treden ter plaatse van 2 bouwvlakken geluidsbelastingen op die uitkomen boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh). De geluidsbelasting ten gevolge van de Broekveldselaan bedraagt ten hoogste 52 dB. Op de randen van alle overige bouwvlakken wordt nergens de voorkeursgrenswaarde (48 dB) overschreden.

Binnen het zuidwestelijke bestemmingsvlak wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) binnen een afstand van circa 43 m van de rand overschreden. De geluidsbelasting komt hier deels uit boven de 53 dB.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken direct langs wegen in een stedelijke omgeving.

Geluidsbelasting Zuidzijde

De Zuidzijde vormt binnen het plangebied geen belemmering voor de ontwikkeling. Nergens binnen het plangebied wordt op de randen van de bouwvlakken en binnen de bestemmingsvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken direct langs wegen in een stedelijke omgeving.

Geluidsbelasting Weideveldselaan

De Weideveldselaan vormt binnen het plangebied geen belemmering voor de ontwikkeling. Nergens binnen het plangebied wordt op de randen van de bouwvlakken en binnen de bestemmingsvlakken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken direct langs wegen in een stedelijke omgeving.

Hogere waarden Wgh

Op de randen van twee bouwvlakken wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van de Broekveldselaan. Voor de woningen welke binnen deze gebieden gerealiseerd worden dient een zogenaamde hogere grenswaarde Wet geluidhinder aangevraagd te worden van 49 dB tot 52 dB. Omdat de geluidsbelasting niet uitkomt boven de 53 dB volgen er geen eisen uit het hogere waarden beleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De ontwerpbeschikking hogere waarden dient gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd te worden.

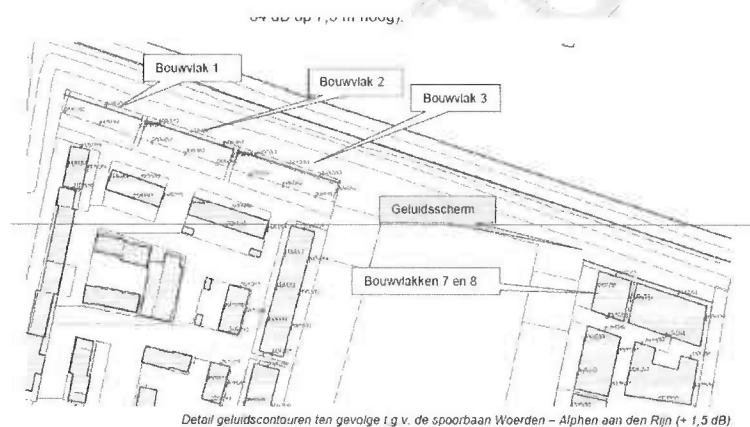
Binnen één bestemmingsvlak (zuidwestzijde) treden geluidsbelastingen op die uitkomen boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wgh ten gevolge van de Broekveldselaan. Voor de woningen welke eventueel binnen dit gebied worden ontwikkeld dient een zogenaamde hogere grenswaarde Wet geluidhinder aangevraagd te worden.

Binnen dit bestemmingsvlak is een klein deel (met een breedte van circa 6 m) de geluidsbelasting hoger dan 53 dB. Vanuit het hogere waarden beleid van de gemeente gelden voor een geluidsbelasting boven de 53 dB aanvullende eisen met betrekking tot de verplichting van het realiseren van een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte. Hier dient bij de uitwerking van het plan rekening gehouden te worden. Het ontwerpbeschikking hogere waarden dient gelijktijdig met de uitwerkingsplan ter inzage gelegd te worden.

Onderzoek railverkeerslawaai

Voor het spoorwegtraject Woerden-Alphen aan den Rijn (zone 300 m) is berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. Er zijn geen andere relevante spoorwegtrajecten voor dit onderzoeksgebied. De rekenresultaten zijn grafisch weergegeven als waarden op punten en als contouren. De gepresenteerde geluidsbelastingen zijn inclusief een toename van 1,5 dB in verband met de geluidsproductie plafonds (GPP).

Uit de berekeningen blijkt dat op de randen van de bouwvlakken direct grenzend aan het spoor geluidsbelastingen optreden van ten hoogste 63 dB. In onderstaande figuur is een detailoverzicht gegeven van de bouwvlakken waarop de voorkeursgrenswaarde (55 dB) wordt overschreden (61/63/64 = 61 dB op 1,5 m hoog/ 63 dB op 4,5 m hoog/ 64 dB op 7,5 m hoog)



Uit deze figuur blijkt dat ter plaatse van de bouwvlakken 7 t/m 8 direct achter het geluidsscherm de geluidsbelasting op waarnemhoogte 1,5 m tot onder de voorkeursgrenswaarde (55 dB). Op de begane grond is er dus sprake van een geluidsluwe gevel.

Tevens blijkt uit de figuur dat ter plaatse van de bouwvlakken 1 t/m 3 achter het geluidsscherm (met hoogte van minimaal 3 m) de geluidsbelasting op waarnemhoogte 1,5 m onder de voorkeursgrenswaarde (55 dB) komt. Op de begane grond is er dus sprake van een geluidsluwe gevel. Aanvullende eisen vanuit het hogere waarden beleid zijn niet nodig. Wanneer op deze bouwvlakken woningen worden gebouwd die hoger zijn dan 3,0 m zal de 1e verdieping eveneens geluidsluw worden (deels afhankelijk van de bouwhoogte).

Tevens is nagegaan wat een eventuele gefaseerde realisatie van de woningen voor gevolgen heeft. Uit de berekeningen blijkt dat als gevolg van de gefaseerde realisatie van de woningen binnen de bouwvlakken 1 t/m 3 de geluidsbelasting ten

gevolge van de spoorbaan Woerden—Alphen aan den Rijn met 1 dB toeneemt. Voor dit betreffende bouwvlak zal (net als de andere op de 2e lijnsbebouwing) een hogere waarde Wet-geluidhinder ten gevolge van railverkeer van 59 dB aangevraagd moeten worden.

Als gevolg van een gefaseerde realisatie van de woningen binnen de bouwvlakken 7 en 8 is de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorbaan Woerden—Alphen aan den Rijn op een afstand van 23 m uit de noordelijke grens van de bouwvlakken hoger dan 60 dB. Ten zuiden van dit vlak volgen geen aanvullende eisen vanuit de Beleidsregel ten aanzien van het realiseren van een geluidsluwe gevel en buitenruimte.

Conclusie railverkeerslawaaï

Geluidsbelasting bouwvlakken

Aan de noordzijde van het plangebied is een aantal bouwvlakken (nrs. 1 t/m 3, 7 en 8) aanwezig waarop de geluidsbelasting uitkomt boven de voorkeursgrenswaarde (55 dB) uit de Wgh. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 63 dB. Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit hoog maar wel passend voor bouwvlakken direct langs het spoor.

Op de randen van de overige bouwvlakken komt de geluidsbelasting niet uit boven de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh (55 dB).

Railverkeerslawaaï vormt hier geen belemmering binnen het bouwplan. Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken in een stedelijke omgeving.

Geluidsbelasting bestemmingsvlakken

Binnen een deel van het noordelijke bestemmingsvlak (circa 42 m) komt de geluidsbelasting uit boven de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh (55 dB) waarbij binnen de eerste 6,0 m zelfs boven de 60 dB. Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit hoog maar wel passend voor bouwvlakken direct langs het spoor.

Binnen de 2 overige bestemmingsvlakken in het zuidelijke deel van het plangebied vormt railverkeerslawaaï geen belemmering voor de ontwikkeling. Voor wat betreft het woon- en leefklimaat is dit passend voor bouwvlakken direct langs wegen in een stedelijke omgeving.

Hogere waarden Wgh

Op de randen van de bouwvlakken 1 t/m 3 komt de geluidsbelasting uit boven de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh (55 dB) voor de woningen welke binnen deze bouwvlakken worden gerealiseerd dient een hogere grenswaarde Wet-geluidhinder aangevraagd te worden van 63 dB.

Het geplande geluidsscherm (hoogte 2 m) tussen de bouwvlakken 7&8 en het spoor reduceert de geluidsbelasting ter plaatse van de begaande grond tot onder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Omdat de geluidsbelasting uitkomt boven de 60 dB volgen aanvullende eisen uit het hogere waarden beleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ten aanzien van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. In het hoofdstuk "Cumulatie geluidsbelasting" wordt hier verder op ingegaan.

Binnen het noordelijke bestemmingsvlak treden geluidsbelastingen op die uitkomen boven de voorkeursgrenswaarde (55 dB) uit de Wgh. Voor alle woningen welke eventueel binnen dit gebied (circa 54 m) worden ontwikkeld dient een zogenaamde hogere grenswaarde Wet-geluidhinder aangevraagd te worden.

Binnen het noordelijke bestemmingsvlak is voor een deel, met een diepte van circa 14 m, de geluidsbelasting hoger dan 60 dB. Vanuit het hogere waarden beleid van de gemeente gelden voor een geluidsbelasting boven de 60 dB aanvullende eisen met betrekking tot onderzoek naar de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte.

Ten behoeve van het uitwerkingsplan dient de aanwezigheid van een zogenaamde geluidsluwe gevel en buitenruimte onderzocht te worden. Indien deze geluidsluwe gevel en buitenruimte niet aanwezig zijn dient dit opgenomen te worden als eis in de beschikking hogere waarden en in het uitwerkingsplan mogelijk gemaakt te worden. De ontwerpbeschikking hogere waarden dient gelijktijdig met de uitwerkingsplan ter inzage gelegd te worden.

Definitie geluidsluwe gevel en buitenruimte

Wanneer de geluidsbelasting op een gevel van een woning hoger is dan 53 dB, ten gevolge van wegverkeerslawaaï (60 dB railverkeerslawaaï), zal het college van B&W alleen een zogenaamde hogere waarde verlenen indien ergens rondom de woning een gevel (en buitenruimte) aanwezig is waarop de gecumuleerde geluidsbelasting (in deze situatie dus wegverkeer plus railverkeer) 48 dB of lager is

(railverkeer 55 dB). Indien dit niet het geval is dient een zogenaamde afsluitbare buitenruimte gecreëerd te worden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat binnen in de afsluitbare buitenruimte een geluidsluwe gevel aanwezig is.

De gemeente Bedegraven heeft op 4 september 2007 de *Beleidsregel hogere waarden regio Midden-Holland* vastgesteld. In deze beleidsregel zijn voorwaarden gesteld aan het vaststellen van Hogere Waarden. Eén van de voorwaarden betreft de eis dat gevoelige bestemmingen bij hogere waarden van 53 dB (wegverkeer) of 55 dB (railverkeer) en hoger ten minste over één geluidsluwe gevel moeten beschikken. Dat betekent dat:

- Voor wegverkeerslawaaï op tenminste één gevel de cumulatieve geluidsbelasting niet meer dan 48 dB mag bedragen;
- Voor railverkeerslawaaï op tenminste één gevel de cumulatieve geluidsbelasting niet meer dan 55 dB mag bedragen.

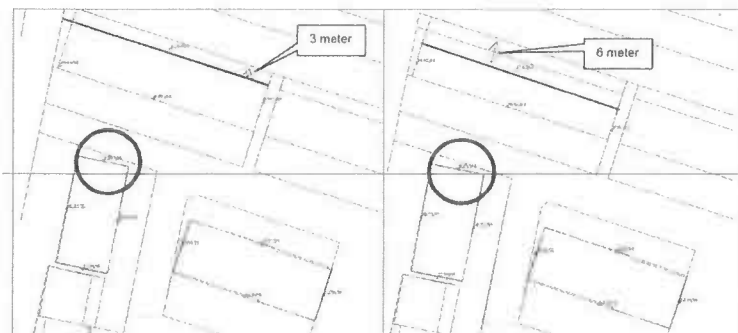
Verschuiven 1^o lijnsbebouwing Bouwvlakken B1 t/m B3

Op verzoek van de ontwikkelaar is het effect bepaald van het opschuiven van de 1^o lijnsbebouwing van de Bouwvlakken B1 t/m B3.

Resultaten

In onderstaande figuur is een overzicht gegeven van het effect van het opschuiven van de 1^o lijnsbebouwing van de Bouwvlakken B1 t/m B3. In de figuur zijn:

- Links de berekende waarden weergegeven zoals reeds gepresenteerd in de Ontwerpbeschikking;
- Rechts de berekende waarden weergegeven zoals berekend na het opschuiven van de 1^o lijnsbebouwing.



Uit deze figuur blijkt dat als gevolg van het "opschuiven" van de 1^e lijnsbebouwing op een bouwvlak (B4) de geluidsbelasting met 1 dB zal toenemen tot 60 dB. Omdat de geluidsbelasting op dit bouwvlak niet hoger is dan 60 dB volgen er geen extra maatregelen vanuit het hogere waarden beleid van de gemeente Bedegraven-Reeuwijk.

Als gevolg van het "opschuiven" van de 1^e lijnsbebouwing van de bouwvlakken B1 t/m B3 zal de geluidsbelasting ter plaatse van Bouwvlak B4 met 1 dB toenemen tot ten hoogste 60 dB. Als gevolg hiervan zal de Ontwerpbesluit Hogere Waarden Wet geluidhinder weg- en railverkeerslawaai Weideveld voor dit bouwvlak moeten worden aangepast.

Cumulatieve geluidsbelasting

De gemeente Bedegraven heeft op 4 september 2007 de *Beleidsregel hogere waarden regio Midden-Holland* vastgesteld. In deze beleidsregel zijn voorwaarden gesteld aan het vaststellen van Hogere Waarden. Eén van de voorwaarden betreft de eis dat gevoelige bestemmingen bij hogere waarden van 53 dB (wegverkeer) of 55 dB (railverkeer) en hoger ten minste over één geluidsluwe gevel moeten beschikken. Dat betekent dat:

- Voor wegverkeerslawaai op tenminste één gevel de cumulatieve geluidsbelasting niet meer dan 48 dB mag bedragen;
- Voor railverkeerslawaai op tenminste één gevel de cumulatieve geluidsbelasting niet meer dan 55 dB mag bedragen.

Voor het plangebied is de cumulatieve geluidsbelasting op het plangebied bepaald. Voor de berekening van deze cumulatieve geluidsbelasting zijn de volgende bronnen relevant bevonden:

- Broekveldselaan;
- Spoorbaan Woerden – Alphen aan den Rijn.

De berekening is uitgevoerd conform bijlage 1 Reken- en meetvoorschrift 2006.

Geluidsluwe gevel en buitenruimte bouwvlakken

Uit de berekeningen blijkt, ten aanzien van de te verlenen hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor railverkeerslawaai, dat voor de woningen binnen de bouwvlakken 1 t/m 3, 7 & 8 de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (55 dB) uit de Wgh en dat de geluidsbelastingen eveneens uitkomen boven de 60 dB. Vanuit het hogere waarden beleid van de gemeente wordt de eis gesteld dat bij het verlenen van een hogere grenswaarde hoger dan

60 dB de woningen over ten minste één gevel en één buitenruimte dienen te beschikken waar de geluidsbelasting niet hoger is dan 55 dB.

Bouwvlakken 1 t/m 3 beschikken over een geluidsluwe gevel (achtergevel) en een geluidsluwe buitenruimte. Bij de indeling van deze woningen dient rekening gehouden te worden met de situering van de geluidsgevoelige ruimten. Zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde van de woning.

De woningen binnen de bouwvlakken 7 en 8 beschikken als gevolg van het plaatsen van het geluidsscherm over een geluidsluwe gevel en buitenruimte.

Totale geluidsbelasting t.b.v. gevelwering

Het nieuwe Bouwbesluit (2012) stelt alleen eisen aan de gevelwering ten aanzien van geluidsbelasting als gevolg van gezoneerde geluidsbronnen. Door deze benadering worden zogenaamde 30 km/h wegen niet meegenomen in de berekening. De Milieudienst adviseert om ten behoeven van de gevelwering wel rekening te houden met de geluidsbelasting ten gevolge van alle geluidsbronnen.

De hoogste totale geluidsbelasting bedraagt 64 dB. In een akoestischbouwkundig onderzoek dient uitgewerkt te worden welke gevelwering nodig is om de binnenwaarde te garanderen (aansluiten bij de waarden uit het Bouwbesluit).

In het kader van bestemmingsplan Weideveld is een regeling opgenomen ten aanzien van het realiseren van geluidwerende voorzieningen langs het spoor. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat geborgd. Voor nadere uitleg van deze regeling, zie de juridische toelichting.

Akoestisch onderzoek 4 november 2015

Op verzoek van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bedegraven-Reeuwijk in November 2015 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Weideveld. Dit onderzoek richt zich op de geluidsbelasting ter plaatse van de woonvelden 4, en 7 en dient als basis voor het opstellen van een hogere waardenbeschikking railverkeerslawaaï. Voor de woonvelden 5 en 8 geldt dat railverkeerslawaaï niet relevant is omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

In het verleden verleende hogere waarden

Op 1 november 2012 zijn hogere waarden Wet geluidhinder verleend voor het plan Weideveld te Bedegraven-Reeuwijk (ref. 2012029768). In figuur 1 is een overzicht gegeven van de nummering van de vlakken overeenkomstig het besluit van 1-11-2012 en in dit onderzoek. Tevens is voor de vlakken waarvoor reeds een Hw is verleend deze hogere waarden weergegeven in de figuur.



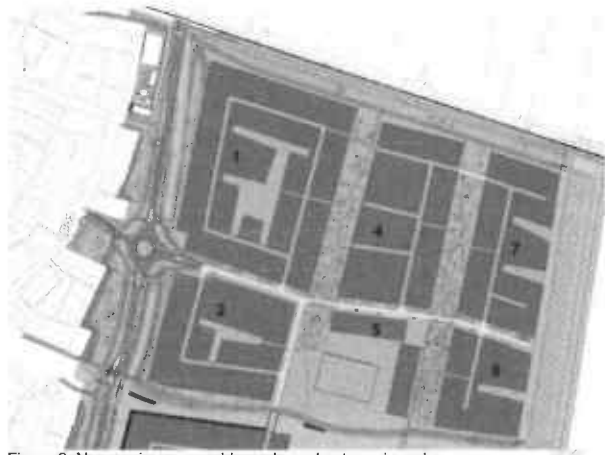
Figuur 1: Overzicht nummering van de bouwvlakken overeenkomstig het besluit van 1 november 2012

In het hogere waarden besluit van 1-11-2012 is als voorwaarde opgenomen dat aan de noordzijde van de velden V1 en V2 een tweetal geluidsschermen geplaatst moeten worden ten einde een geluidsluwe gevel te realiseren voor de 3 woningen. In dit onderzoek is er van uit gegaan dat bij volkomen vrijheid de geluidsschermen niet meer nodig zijn en de geluidsluwe gevel aan de achterzijde van de appartementen of de grondgebonden woningen wordt gerealiseerd.

Uitgangspunten

Verbeelding

Als uitgangspunt voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de nummering van de woonvelden zoals weergegeven in figuur 1 (bron verbeelding bestemmingsplan Weideveld).

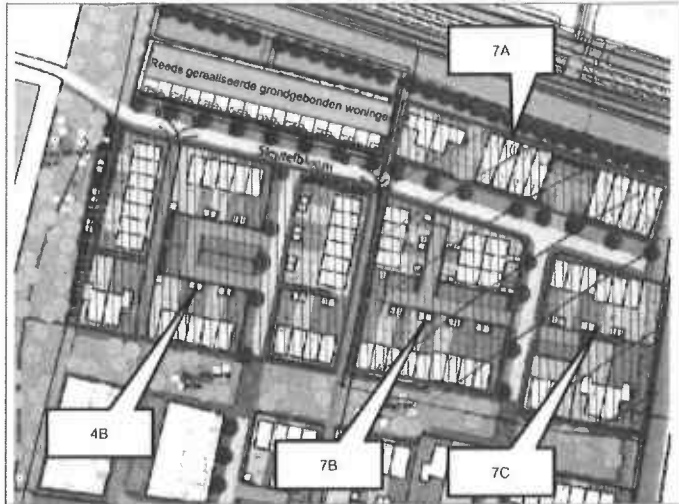


Figuur 2: Nummering woonvelden volgens bestemmingsplan

Aanpassingen modellering

De relevante wijzigingen ten behoeve van deze wijziging van het bestemmingsplan betreffen de woonvelden 4 en 7. In figuur 3 is een overzicht gegeven van de velden waarvoor onderzoek is uitgevoerd waarbij:

- 7A. Voor dit deelwoonveld is de stedenbouwkundige wens om wil de gemeente Bodegraven-Reeuwijk dein plaats van grondgebonden woningen vrijheid behouden om of 32 appartementen of een aantal grondgebonden woningen te realiseren;
- 4A. In totaal 29 grondgebonden woningen;
- 7B. In totaal 19 grondgebonden woningen;
- 7C. In totaal 9 grondgebonden woningen.



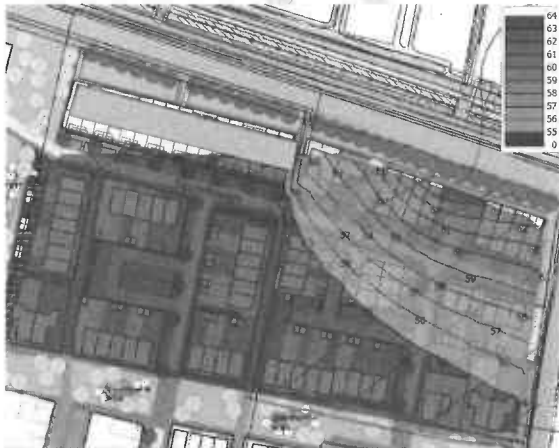
Figuur 3: Overzicht beschouwde bouwvlakken.

Doel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om voor de beschouwde bouwvlakken zoveel mogelijk vrijheid te behouden qua indeling. Om deze reden zijn de berekeningen uitgevoerd zonder bebouwing op de deelwoonvelden 4B en 7A t/m 7C. De geluidsbelasting, L_{den} , is berekend op 5 meter, 7,5 meter en 12,5 meter hoogte.

Berekeningsresultaten

L_{den} contouren op 5 meter

In figuur 4 is een overzicht gegeven van de berekende geluidsbelasting, L_{den} , op een hoogte van 5 meter.



figuur 4: L_{den} contouren op 5 meter t.o.v. maaiveld

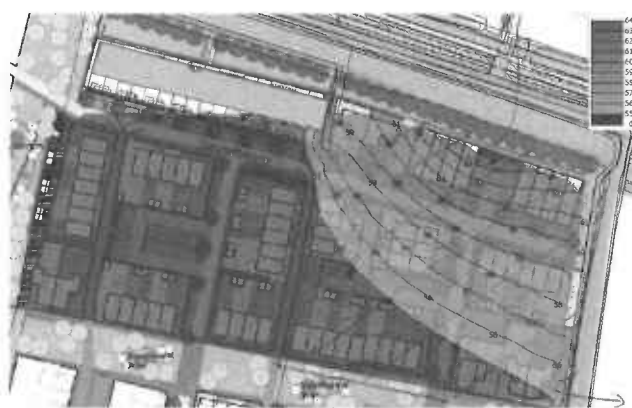
In tabel 2 is een overzicht gegeven vande geluidsbelastingen op 5 meter hoogte binnen de deelwoonvelden.

Tabel 1: Geluidsbelasting, L_{den} , binnen de deelwoonvelden op 5 meter in dB

Woonveld	L_{den} 63 dB	L_{den} 59 dB	L_{den} 58 dB	L_{den} 57 dB	L_{den} 56 dB
7A	32 app.	--	--	--	--
4B	--	--	--	--	--
7B	--	--	2 won	2 won	3 won
7C	--	6 won	--	--	--

L_{den} contouren op 7,5 meter

In figuur 5 is een overzicht gegeven van de berekende geluidsbelasting, L_{den} , op een hoogte van 7,5 meter.



Figuur 5: L_{den} contouren op 7,5 meter t.o.v. maaiveld

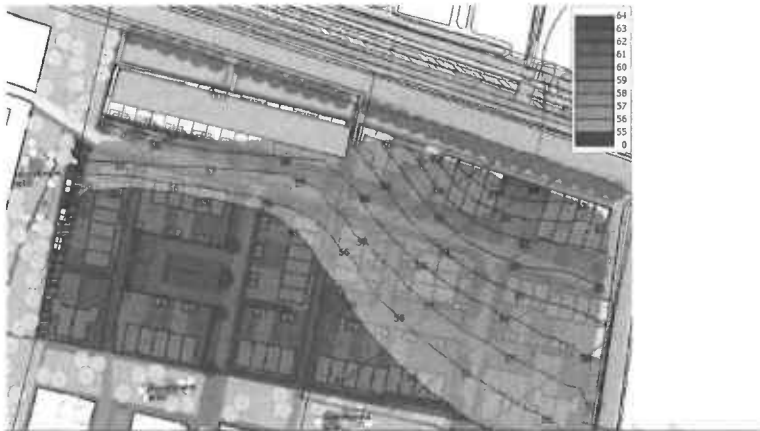
In tabel 2 is een overzicht gegeven van de geluidsbelastingen op 7,5 meter hoogte binnen de deelwoonvelden.

Tabel 2: Geluidsbelasting, L_{den} , binnen de deelwoonvelden op 7,5 meter in dB

Woonveld	L_{den} 64 dB	L_{den} 59 dB	L_{den} 58 dB	L_{den} 57 dB	L_{den} 56 dB
7A	32 app.	--	--	--	--
4B	--	--	--	--	--
7B	--	2 won	1 won	4 won	2 won
7C	--	6 won	--	--	3 won

L_{den} contouren op 12,5 meter

In figuur 6 is een overzicht gegeven van de berekende geluidsbelasting, L_{den} , op een hoogte van 12,5 meter. Op deze hoogte is alleen de geluidsbelasting ter plaatse van de appartementen in deelwoonveld 7A van belang.



Figuur 6: L_{den} contouren op 12,5 meter t.o.v. maaiveld

In tabel 4 is een overzicht gegeven van de geluidsbelastingen op 12,5 meter hoogte binnen de deelwoonvelden.

Tabel 4: Geluidsbelasting, L_{den} , binnen de deelwoonvelden op 12,5 meter in dB

Woonveld	L_{den} 64 dB
7A	32 app.

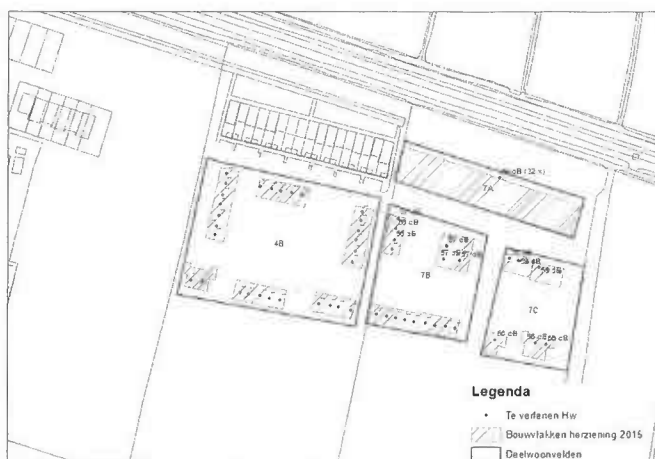
Samenvatting L_{den}

In tabel 5 is een overzicht gegeven van de vast te stellen hogere waarden per deelwoonveld. In deze tabel is per vlak de hoogste waarde maatgevend.

Tabel 5: Vast te stellen hogere waarde railverkeerslawaai per deelwoonveld in dB

Woonveld	L_{den} 64 dB	L_{den} 59 dB	L_{den} 58 dB	L_{den} 57 dB	L_{den} 56 dB
7A	32 app.	--	--	--	--
7B	--	2 won	1 won	4 won	2 won
7C	--	6 won	--	--	3 won

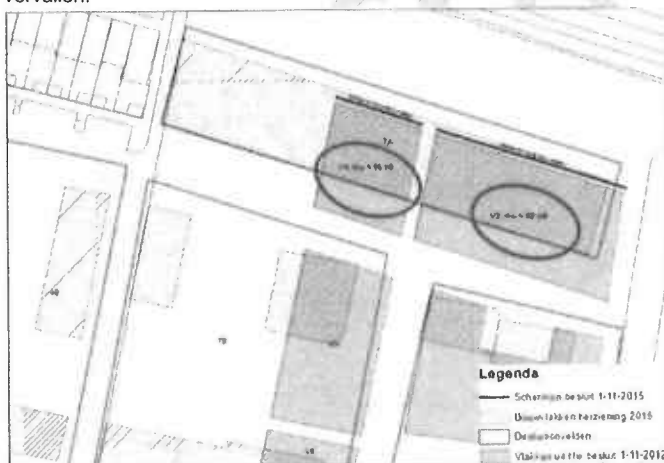
Uit tabel 5 blijkt dat er voor 32 appartementen en 17 woningen een hogere waarde Wet geluidhinder verleend dient te worden. In figuur 7 is per woning of appartementenblok de te verlenen hogere waarde weergegeven.



Figuur 7: Overzicht te verlenen hogere waarde railverkeerslawaai

Ter herziene hogere waarden

In figuur 8 is een overzicht gegeven van de ligging van deelwoonveld 7A waarvoor de reeds verleende hogere waarde Wet geluidhinder moet worden herzien. In het besluit van 1-11-2012 was voor 3 woningen een hogere waarde verleend van 63 dB dit moet herzien worden naar een hogere waarde van 64 dB voor 32 appartementen. Tevens kunnen de verplicht gestelde geluidsschermen komen te vervallen.



Figuur 8: Overzicht in te trekken hogere waarden railverkeerslawaai (rood omcirkeld)

5.5 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.

Onderzoek

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bedrijven nabij het plangebied 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 plangebied die zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. De bestemming van het noordelijk deel van bedrijventerrein Groote Wetering zal worden inmiddels teruggebracht van categorie 3.2 naar categorie 3.1.

Het perceel van het bedrijf Kraan & Roos heeft in het bestemmingsplan "bedrijventerreinen Zuidrand Bodegraven" zal een maatbestemming krijgengekregen. Dit zal meegenomen worden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Zuidrand Bodegraven". Hier is een constructiebedrijf toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dat voor het betreffende plandeel in woonveld 3 zal worden gemaakt, zal evenwel de milieuhinder van dit bedrijf nogmaals beoordeeld worden zodat, indien noodzakelijk, maatregelen worden getroffen. Hierdoor wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen en uitwerkingsgebieden gegarandeerd.

Tot die tijd geldt het huidige bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. De maximaal toegestane bedrijfs categorie op het bedrijventerrein Groote Wetering ten zuiden van het plangebied is op dit moment milieucategorie 3.2. Dit betekent dat een richtafstand van 100 m aangehouden moet worden. Met een afstand van circa 80 m tussen de bedrijfsbebouwing en de uit te werken woonbestemming betekent dit dat de geluidszone van de bedrijven een overlap met het plangebied heeft. Daarom wordt een gebiedsaanduiding 'milieuzone' over de zuidzijde van het plangebied gelegd. In de voorwaarden van de uitwerkingsbevoegdheid wordt opgenomen dat ter plaatse pas woningen gebouwd mogen worden indien aangevoerd wordt dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

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. Door het opnemen van een gebiedsaanduiding wordt gewaarborgd dat de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Groote Wetering niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

5.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

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

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

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

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3 %- grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere het onderstaande geval, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- Woningbouw: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Tevens is in het Besluit NIBM, artikel 5 een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Als criterium voor de relatie tussen de projecten wordt de nabijheid van de locaties (binnen een afstand van 1 km) en het gebruik van dezelfde infrastructuur gehanteerd.

Daarnaast moeten de besluitvorming voor deze projecten in de werkingstermijn van het NSL (t/m 2014) gebeuren.

Onderzoek

Het plan Weideveld omvat de realisatie van circa 700 woningen. Gezien het feit dat binnen een radius van 1 km ook andere NIBM-projecten (Grote Wetering II, Vromade) plaatsvinden, is het nodig om de anticumulatie bepaling in acht te

nemen. In het verleden zijn er andere onderzoeken naar aanleiding van dit plan geweest (Luchtkwaliteit plan Weideveld te Bodegraven; Milieudienst Midden-Holland; 31 mei 2007; nr. 0504002ext versie 2; Luchtkwaliteit plan Weideveld Bodegraven; Milieudienst Midden-Holland; 19 juni 2008; nr. 200808598). Hierbij is het aspect anticumulatie niet meegenomen. Om deze reden wordt het onderzoek geactualiseerd. De concentraties NO₂ en PM₁₀ worden langs de relevante wegen berekend. Als zichtjaren zijn de volgende jaren genomen: 2012 (huidige situatie), 2015 (het jaar wanneer er aan de grenswaarde voor NO₂ voldaan moet worden) en 2022 (toekomstjaar). In het jaar 2012 zijn de boven vermelde projecten nog niet gerealiseerd en daarom niet meegenomen in de berekening. Voor de jaren 2015 en 2022 is gerekend inclusief de ontwikkelingen.

In onderstaande tabellen 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 NO₂ en PM₁₀ 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 NO₂ en PM₁₀ 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

Het plangebied kent een goede luchtkwaliteit. Uit bovenstaande tabellen 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

Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ook wanneer het anticumulatie bepaling in acht wordt genomen in het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Aldus wordt de realisatie van het plan conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

5.7 Archeologie

Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Monumentenwet behelzen o.a. het integreren van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocedures en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen (artikel 38 en 41 Monumentenwet).

De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming

daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze regels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft eigen vastgesteld beleid op basis van het overgenomen beleid van de voormalig gemeenten Bodegraven en Reeuwijk. Aan de hand van de hiervan onderdeel uitmakende archeologische verwachtingenkaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Dit vooronderzoek dient een rapport op te leveren waarmee de archeologische waarde van een plangebied voldoende wordt aangetoond. Op basis hiervan neemt de gemeente een selectiebesluit. Het rapport dient bij de vergunningsaanvraag aangeleverd te worden. Indien de waardestelling onvoldoende beoordeeld wordt door de gemeente kan deze aanvullingen eisen. De vergunningsaanvraag wordt op dit moment opgeschort totdat hieraan voldaan is. Op basis van het selectiebesluit en het vooronderzoek kunnen de eerder vermelde voorwaarden of voorschriften bepaald en opgenomen worden in de vergunning.

Indien bij planvorming blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in het plangebied, wordt op basis van de aard en omvang van de bekende en verwachte archeologische waarden bepaald welk archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Verder archeologisch onderzoek bestaat doorgaans achtereenvolgens uit een karterend onderzoek en een waarderend onderzoek. Op basis van de waardestelling vindt een selectiebeleid plaats door het bevoegd gezag. Hierin moet worden opgenomen met behulp van welk type onderzoek de precieze waarde moet worden vastgesteld, of bescherming noodzakelijk is en op welke manier.

Onderzoek

Er is in januari en februari 2012 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP Archeologisch Adviesbureau, nr. 2531, d.d. 11 juli 2012) uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek valt uiteen in een aanvullend bureauonderzoek, een landschapsverkennerend en een landschapskarterend/ waarderend booronderzoek. Doel van het aanvullend bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden met de nadruk op de aanwezigheid van oevers en crevassen in de ondergrond teneinde een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit de periode Neolithicum t/m Bronstijd op de

te verwachten crevasseafzettingen. De crevasseafzettingen bestaan uit een crevassegeul met (smalle) vertakkingen en mogelijke (zandige) oeverafzettingen en kan worden onderverdeeld in 2 niveaus: een niveau onder het veen (datering in het Neolithicum) en een niveau boven het veen (datering in de Bronstijd). Daarnaast de mogelijke geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Romeinse tijd t/m Middeleeuwen. Deze vindplaatsen bevinden zich op de oeverafzettingen van de Oude Rijn, indien de oevers voldoende ontwikkeld en intact zijn.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangetroffen. In totaal zijn 162 boringen verricht, waarvan 56 boringen tijdens de

verkennde fase en 106 boringen tijdens de karterende/ waarderende fase. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied twee crevassegeulen, inclusief mogelijke oevers, aanwezig zijn. De loop van de noordwest-zuidoost georiënteerde crevassegeul is met zekerheid vastgesteld. Het gebied binnen de zone waarin crevassegeul(en) en mogelijke oeverafzettingen voorkomen, is geselecteerd voor karterend en waarderend booronderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de uitvoering van de werkzaamheden vermoedelijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord. In het plangebied zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m Bronstijd aangetroffen. Het verwachte crevassecomplex is wel aanwezig, waarbij echter geen zandige, maar kleiige oeverafzettingen zijn aangetroffen. De aanwezigheid van alleen drie stukjes houtskool in de top van de oevers (boringen 67, 72 en 100) is te miniem om een archeologische vindplaats te vermoeden. Er zijn geen aanwijzingen voor een jonger crevassestelsel in het plangebied aangetroffen (datering Bronstijd).

Gezien het feit dat geen archeologische indicatoren in de boringen anders dan een enkele puinspikkel en houtskoolspikkel zijn aangetroffen en vanwege het feit dat het oeverpakket binnen het plangebied zeer snel overgaat in komafzettingen, wordt geconcludeerd dat zich in het plangebied geen nederzettingsterreinen uit de periode Romeinse tijd t/m Late Middeleeuwen bevinden.

Conclusie

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Op basis van de bevindingen van onderhavig onderzoek neemt de gemeente een selectiebesluit.

5.8 Cultuurhistorie

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Op deze locatie heeft ooit een oerbos gestaan. Dit blijkt uit de vondst van boomstronken bij het bouwrijp maken van een deel van het gebied. Uit de wijdere omgeving is bekend dat er in de IJzertijd bewoning was op de oeverwallen van de Oude Rijn.

De latere tijd waaruit in de omgeving van Bodegraven sporen van bewoning zijn gevonden is de Romeinse tijd, een periode waarin de Oude Rijn de noordgrens (ofwel de Limes) van het Romeinse rijk vormde. De Romeinse bewoning in de omgeving van Bodegraven trok ook inheemse bevolking aan, en er zijn van beide groepen bewoningssporen gevonden. De Limes omvatte een klein aantal forten (castella) met ertussen wachttorens. Meer naar het westen is vermoedelijk een castellum geweest. Van het einde van de Romeinse tijd, zo ongeveer 200 na Chr. tot 700 na Chr. is weinig bekend van dit gebied. Daarna begonnen langzaam

de ontginningen. De ontginning verliep, wat Weideveld betreft, vanuit de Oude Rijn naar het zuiden.

In de eeuwen daarna waren er opstanden, oorlogen, conflicten, pestepidemieën, de agrarische depressie en werden gebieden bewoond maar even zo makkelijk weer verlaten.

Tegelijk met het ontstaan van de Enkele en Dubbele Wiericke vanaf ongeveer 1363 ontstond de Zuidzijdepolder tussen de Enkele Wiericke en het dorp Bodegraven ten zuiden van de Oude Rijn. De Wierickes gingen lopen van de Oude Rijn naar de Hollandse IJssel en hadden beide aan beide uiteinden een sluis. De Enkele Wiericke is de oudste. In de Zuidzijdepolder (zo heette Weideveld vroeger) was veel klei. Deze klei werd gebruikt voor de steen- en pannenbakkerij of het opwerpen of verhogen van kades en dijken of voor de aanleg van de spoorlijn.

Voordat de ontwikkeling van Weideveld werd gestart, was sprake van een (open) weidegebied.

Conclusie

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

5.9 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 2010 - 2015

Voor de planperiode 2010 - 2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De 3 hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. 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 en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur was nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. 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 (geboden 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 2011 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 voor het bestemmingsplan Weideveld (2012) 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.

Bij de uitwerking en detaillering van de verschillende delen van het stedenbouwkundig plan vindt regelmatig afstemming met het Hoogheemraadschap plaats. Zo ook bij onderhavige herziening van het bestemmingsplan Weideveld waarbij een gedeelte van de uit te werken woonbestemming, een globale eindbestemming Woongebied zal krijgen. De inhoudelijke aspecten van de uitwerking worden besproken, als ook de eventuele consequenties voor de verschillende aspecten zoals in het Integraal Waterplan opgenomen. De uitwerkingsplannen dienen als basis voor een raamvergunning op basis waarvan de verlening van vergunningen in het kader van de Keur kan plaatsvinden.

Peil

Het waterstelsel van Weideveld maakt deel uit van de polder Broekvelden. Dit betekent een peil van NAP -2,1 m.

Kwantiteit

Uitgangspunt is dat het hemelwater dat in Weideveld valt, in het plangebied 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);
- Verbeterd 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).

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 Grote 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.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat in het kader van de aanleg van het Limespark, binnen hetzelfde peilgebied, een grote watercompensatie is uitgevoerd.

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.

Conclusie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van de watertoets voor het plan Weideveld op 15 maart 2012 per mail aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgenomen ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet slechts in een flexibere planologische invulling, waardoor geconstateerd kan worden dat met het aspect water niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat.

5.10 Leidingen

Aan de noordzijde van het plangebied loopt een hoofdaardgastransportleiding. Dit is de enige planologisch relevante leiding in het plangebied. Op eerder verzoek van drinkwaterbedrijf Oasen is ook een drinkwatertransportleiding op de verbeelding opgenomen. Beide leidingen zijn op de verbeelding daarom voorzien van een dubbelbestemming. Ook is de Warmtepomp, midden in het plangebied, voorzien van een dubbelbestemming.

5.11 Explosieven

In de Tweede Wereldoorlog was de spoorlijn een strategisch doelwit voor geallieerde bommenwerpers. Er is onderzoek¹ 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.

concept

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening moet in het kader van een bestemmingsplan inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Bij de ontwikkeling zijn gemeenschapsgelden betrokken. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is eigenaar van de gronden binnen het bestemmingsgebied en heeft tevens met publieke middelen de infrastructuur aangelegd, danwel zal deze aanleg realiseren.

De woningbouwontwikkelingen zal door particuliere en/of private initiatieven worden uitgevoerd. De gemeente Reeuwijk faciliteert de initiatieven in procedurele zin. Elke initiatiefnemer dient een afdracht te doen, gerelateerd aan het oppervlak van de uit te geven gronden waarin een opslag is verdisconteerd van de kosten van infra. De uitvoerbaarheid in financiële zin is hiermee gewaarborgd.

Exploitatieplan

Verder is onderzocht of voor het onderhavige bestemmingsplan op grond van artikel 6.2.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen of middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Het verzekeren van het kostenverhaal is het onderhavige geval verplicht daar het een bouwplan betreft als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente zal met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluiten. Hierdoor wordt het kostenverhaal rond de ontwikkeling verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor niet meer nodig.

6.2 Handhaving

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het

plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Bij besluit van stelde de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk een Handhavingsnota vast. Daarin zijn de algemene kaders vastgelegd omtrent handhaving.

Onder 1.2 Deel en reikwijdte stelt de nota: "De doelstelling van het handhavingsbeleid is het behoud van de kwaliteit en veiligheid van de bebouwde en onbebouwde omgeving en de instandhouding daarvan voor zover daarin wordt voorzien door regelgeving op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Woningwet en Wet milieubeheer en wordt als volgt geformuleerd":

"Nagestreefd worden een verantwoord gebruik en een goed beheer van een veilige bebouwde en onbebouwde omgeving door middel van het doen naleven van eisen die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Woningwet en de daarop gebaseerde regelgeving, zoals het Bouwbesluit en de bouwverordening en de Wet milieubeheer zijn vastgelegd".

Adequaat optreden tegen overtredingen zal (op termijn) een preventieve werking hebben. Een goede controle op de naleving van bouw- en milieuwetgeving voorkomt gevaarlijke situaties, overlast en wildgroei van ongewenste ontwikkelingen. Daartoe wordt een gestructureerde controle op het bouwen en gereed melden daarvan nagestreefd, evenzo op het voorkomen van illegale (bouw-)activiteiten met als doel deze te legaliseren dan wel te beëindigen. Gebiedsmatig wordt in de Handhavingsnota aan het landelijke gebied een hogere prioriteit toegekend dan aan de kernen. Binnen deze twee gebieden bestaat ook een (gelijke) rangorde in prioriteit. Hoogste prioriteit (veiligheid) hebben situaties waarbij sprake is van ernstig gevaar voor mens en omgeving. Daarna met hoge prioriteit situaties waarin het gaat om de naleving van (sloop)voorwaarden, strijdig gebruik, bouwwerken gebouwd zonder vergunning en illegale situaties bij monumenten en beeldbepalende panden.

Als derde en laagste prioriteit situaties waarbij het gaat om bouwwerken die in strijd met een verleende bouwvergunning zijn gebouwd; alle overige bouwwerken en situaties die zonder bouwvergunning zijn gebouwd en bouwwerken gebouwd in strijd met redelijke eisen van welstand of het Bouwbesluit.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

OVERLEG ARTIKEL 3.1.1 BRO

Ontwerp
Bestemmingsplan
Weideveld 2016
Regels

Rapportnummer: 005/weideveld/192.16

Rijpwetering, 18 januari 2016

Interegion Groep B.V.
Integrale Ruimtelijke Ontwikkeling

Pastoor van der Plaatstraat 17a
2375 AE Rijpwetering

Tel. [REDACTED]
[REDACTED]@interegion.nl
www.interegion.nl

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Weideveld 2016 ' van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1901.Weideveld2016-BP40 met de bijbehorende regels en 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 Bebouwingspercentage

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

1.9 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;

1.10 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 publieksgericht 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;

1.11 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;

1.12 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 Bijbehorende bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouwd, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 Bouwen

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

1.16 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 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;

1.18 Bouwperceel

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

1.19 Bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 Bouwvlak

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

1.21 Bouwwerk

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

1.22 Bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld, waarbij:

- onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- 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;
- onder 'gestapeld' wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.23 Carport

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

1.24 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 verkooppriimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.25 Erfafscheiding

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

1.26 Gebouw

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

1.27 Geluidluwe buitenruimte

een buitenruimte grenzend aan een geluidsluwe gevel van een woning;

1.28 Geluidluwe gevel

een gevel/zijde van een woning, waar de geluidbelasting laag is. Het geluidniveau op deze gevel mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB. Bij het rekenkundig bepalen van de geluidbelasting moet worden uitgegaan van de waarneemhoogten, waarop geluidhinder daadwerkelijk te verwachten is;

1.29 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;

1.30 Nutsvoorzieningen

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

1.31 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;

1.32 Overige bouwwerk

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

1.33 Overkapping

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

1.34 Prostitutie

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

1.35 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;

1.36 Sociale huurwoning

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in de gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.37 Sociale koopwoning:

Koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in de gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.38 Voorgevel

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

1.39 Voorgevelrooilijn:

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

1.40 Woning

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

1.41 Woon-/werkenheid

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

1.42 Zij-erf

Het erf gelegen tussen de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw.

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 bouwdiepte hoofdgebouw

De diepte van een hoofdgebouw wordt loodrecht vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw tot het uiterste punt van de achtergevel van het hoofdgebouw gemeten;

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. bruggen, dammen, duikers
- i. beeldende kunstwerken;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. sport- en speelvoorzieningen;
- l. 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 - Railverkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. railverkeer;
- b. spoorwegovergangen;
- c. tunnels;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. dammen en duikers;
- i. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers en bergbezinkbassins.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Maatvoering nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.3 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 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 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. bruggen, dammen, duikers en viaducten;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sport- en speelvoorzieningen;
- f. verblijfsvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. beeldende kunstwerken;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen, waterretentie en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning nutsvoorziening

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1. 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 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, duikers, dammen, keermuren, paden, oevers/oeverbekleding, rietkragen, bruggen, voetgangers- en fietsbruggen, nutsvoorzieningen e.d.
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. aanlegsteigers;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterberging;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Maatvoering bouwwerken

De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De bouwhoogte van kunstwerken, bruggen of overspanningen mag niet meer bedragen dan 8 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- b. de oppervlakte van aanlegsteigers mag niet meer bedragen dan 2,5 m² in watergangen met een breedte van ten minste 3 meter en 5 m² in watergangen met een breedte van tenminste 10 meter;
- c. voor de hoogte van steigers geldt dat deze niet meer bedraagt dan 1 meter boven het waterpeil.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels

- a. woonschepen zijn niet toegestaan.

Artikel 7 Wonen (W)

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1.1:

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 aangemerkt, voor zover 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. Een type b-inrichting is uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in 16.1;
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

b Geluidwerende voorzieningen

De woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen uitsluitend worden gebouwd indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm':

- een muur wordt gerealiseerd met een minimale bouwhoogte van 3 m danwel, in plaats van (een gedeelte van) de muur;
- een afschermdende constructie met een minimale bouwhoogte van 3 m, welke wordt gevormd door een aaneenschakeling van gevels van gebouwen of bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 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;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend woningen in de bouwwijze gestapeld;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', uitsluitend woningen in de bouwwijze twee-aaneen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend woningen in de bouwwijze vrijstaand;
 5. indien binnen een bouwvlak meerdere bouwwijzen zijn aangeduid, dan zijn deze bouwwijzen naast elkaar toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan aangegeven;
- f. 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 op woningen in de bouwwijze 'gestapeld';
 2. het voorgaande niet van toepassing is voor een woning met een mansardekap.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken, zoals de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, (aangebouwde) overkappingen en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bij ieder hoofdgebouw zijn, op een afstand van minimaal 1 m achter (het denkbeeldig verlengde van) de voorgevel van dat hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan tot aan het (denkbeeldige verlengde van) de voorgevel toegestaan.
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw van een grondgebonden woning, mag niet meer bedragen dan 120 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer mag bedragen dan 50%;
- d. de goothoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;

- e. voor de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
 - 3. indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een plat dak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;
 - 4. indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de derde bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- h. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en openbaar water bedraagt ten minste 1 m;
- i. de bouwdiepte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - 1. de breedte van bijbehorende bouwwerken op het zij-erf van een woning bedraagt ten hoogste 4 m, met dien verstande dat een bijbehorend bouwwerk een breedte van 40% van het zij-erf mag hebben, indien het bij een woning behorende zij-erf een breedte heeft van meer dan 10 m;
- j. de afstand tot de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen; de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door tot het gebouw behorende erkers en serres, mits;
 - 1. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van de frontbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
 - 2. de diepte bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van de erker met een maximum van 1,50 m;
 - 3. de diepte bedraagt maximaal 1/3 van de diepte van de grondstrook voor de voorgevelrooilijn;
 - 4. de goothoogte is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer vermeerderd met 30 cm;
 - 5. tussen erker of entree 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.
 - 6. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast wat in ieder geval betekent dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - 7. het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de straat in acht genomen wordt.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

7.2.5 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.

7.2.6 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouw- dan wel omgevingsvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van bijbehorende bouwwerken, de genoemde maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

7.2.7 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Omgevingsvergunning goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 teneinde een grotere goothoogte en/of bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de op grond van 7.2.2 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 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. 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;
- c. het plaatsen van caravans;
- d. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen
- b. tuinen en erven;
- c. erftoegangswegen en verblijfsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. dammen, duikers en bruggen
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. fiets- en voetpaden;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. steigers.

8.1.2. Nader detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 8.1.1:

a. **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 woning aangemerkt, voor zover 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 een aan huis verbonden beroep;
2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens bewoner van de woning te zijn;
3. uitsluitend is toegestaan een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

b. **Groenvoorzieningen**

ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorzieningen' dient tenminste een P.M. m² aaneensluitende oppervlakte groenvoorzieningen worden gerealiseerd die in verbinding staat met de bestemming 'Groen'

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor zover op de verbeelding een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- 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 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 18 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' mogen alleen hoofdgebouwen worden opgericht mits de geluidbelasting van de gevel als gevolg van het railverkeerslawaai niet meer bedraagt dan:
 1. de voorkeursgrenswaarde, dan wel;
 2. de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde Wet geluidhinder waarbij voorts geldt dat elke woning waarvoor een hogere grenswaarde Wet geluidhinder is verleend van hoger dan 60 dB railverkeerslawaai dient te beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.
- d. de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 12 meter met uitzondering van de gestapelde woningen als bedoeld in lid b ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld'
- e. alle hoofdgebouwen dienen uitgevoerd te worden met een kap met een dakhelling van niet minder dan 30° en niet meer dan 65° met uitzondering van de gestapelde woningen als bedoeld in lid b ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld';
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter;

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij ieder hoofdgebouw zijn, op een afstand van minimaal 1 m achter (het denkbeeldig verlengde van) de voorgevel van dat hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw van een grondgebonden woning, mag niet meer bedragen dan 120 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel voor zover gelegen op 1 meter achter (het denkbeeldige verlengde) van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 50%;
- c. de goothoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;

- d. voor de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
 - 1. indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een plat dak mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;
 - 2. indien het bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap dient de dakhelling gelijk te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de derde bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- g. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en openbaar water bedraagt ten minste 1 m;
- h. de bouwdiepte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
- i. de breedte van de bijbehorende bouwwerken op het zij-erf van een woning bedraagt ten hoogste 4 m, met dien verstande dat een bijbehorend bouwwerk een breedte van 40% van het zij-erf mag hebben, indien het bij een woning behorende zij-erf een breedte heeft van meer dan 10 m;
- j. de afstand tot de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- k. de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door tot het gebouw behorende erkers en serres, mits;
 - 1. de breedte bedraagt maximaal 2/3 van de frontbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
 - 2. de diepte bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van de erker met een maximum van 1,50 m;
 - 3. de diepte bedraagt maximaal 1/3 van de diepte van de grondstrook voor de voorgevelrooilijn;
 - 4. de goothoogte is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer vermeerderd met 30 cm;
 - 5. tussen erker of entree 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;
 - 6. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast wat in ieder geval betekent dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - 7. het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de straat in acht genomen wordt.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen en steigers, gelden de volgende regels:

1. 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;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
3. de oppervlakte van aanlegsteigers mag niet meer bedragen dan 2,5 m² in watergangen met een breedte van ten minste 3 meter en 5 m² in watergangen met een breedte van tenminste 10 meter;
4. voor de hoogte van steigers geldt dat deze niet meer bedraagt dan 1 meter boven het waterpeil.

8.3 Nadere eisen

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

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Omgevingsvergunning goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 teneinde een woning met een andere kapeen grotere goothoogte en/of bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de op grond van 8.2.2 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.

8.4.2. Omgevingsvergunning vervallen kapverplichting

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 teneinde een gewijzigde kaphelling of een plat dak toe te staan mits:

- a. 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;
- b. bij de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht wordt genomen

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 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. 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;
- c. het plaatsen van caravans;
- d. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 9 Wonen – Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen;
- b. woonstraten en voet- en fietspaden;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bermen en beplantingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. pleinen,
- i. verblijfsvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. beeldende kunstwerken;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. water, waterlopen, waterberging en waterhuishouding;
- n. dammen, duikers en bruggen.

met de daarbij behorende:

- n. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

9.2 Uitwerkingsregels

9.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de in 9.1 omschreven bestemming nader uit overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels.

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;
- b. het maximaal te realiseren aantal woningen, inclusief het maximaal aantal te realiseren woningen binnen de bestemming Woongebied, mag niet meer bedragen dan 412;
- c. alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten. Dit betekent in ieder geval dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is verzekerd, alsmede dat de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- d. 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.
- e. Als de onder d bedoelde beleidsregels binnen de planperiode van het bestemmingsplan worden gewijzigd, zal in het kader van het uitwerkingsplan genoemd onder sub d, met die wijziging worden rekening gehouden.

9.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen en appartementengebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een grondgebonden woning mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw in de bouwwijze "gestapeld" mag niet meer dan 18 m bedragen.

9.3 Bouwen na uitwerkingsplan

Op of in de in 9.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Omgevingsvergunning bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3 voor het bouwen van bouwwerken op of in de gronden, indien het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan;

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat, alsmede uit het oogpunt van externe veiligheid.

10.3.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

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

10.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden op de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

10.4.2 Uitzonderingen

Het onder 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 10.3;
- e. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

14.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4.1 mag alleen worden verleend indien door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast.

14.4.4 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 10.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 11 Leiding - Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat.

11.3.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

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

11.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden op de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

11.4.2 Uitzonderingen

Het onder 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 11.3;
- e. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

11.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.4.1 mag alleen worden verleend indien door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast.

11.4.4 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 11.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 12 Leiding - Waterpomp

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat.

12.3.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

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

12.4.1 Vergunningsplichtige werken

Het is verboden op de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- g. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- i. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- k. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- l. het vellen of rooien van houtgewas.

12.4.2 Uitzonderingen

Het onder 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- f. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- g. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- h. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen;
- i. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 12.3;

- j. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

12.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.4.1 mag alleen worden verleend indien door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast.

12.4.4 Advies leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 12.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 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 zoals vastgesteld op 10 maart 2015, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

14.2 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, met dien verstande dat de overschrijding bij woningen in de bouwwijze 'gestapeld' in afwijking van het voorgaande maximaal 1,6 m mag bedragen;
- b. de overschrijding van de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan maximaal 1 m.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Gebruiksverbod publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

15.2 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 verblijfsmiddelen;
- d. als opstalplaats van een caravan/camper
- e. als seksinrichting.

15.3 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in 15.2, 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 16 Algemene afwijkingsregels

16.2 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of uit- en aanbouwen en bijgebouwen voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

16.3 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 in afwijking 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.

16.4 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 in de bijlage 1 van de regels opgenomen parkeernormen.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Verkleinen of verwijderen milieuzone

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de aanduiding 'milieuzone' te verkleinen of te verwijderen, en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen, indien de maximaal toegestane bedrijfscategorie voor de bedrijven op het bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied is verlaagd of indien anderszins uit onderzoek blijkt dat een kortere afstand tot de bedrijven kan worden aangehouden.

17.2 Realisatie sociale huur- en/of koopwoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd artikel 8.2.2 en 9.2.2 te wijzigen waardoor het maximaal aantal te realiseren woningen binnen de bestemmingen Woongebied en Wonen – Uit te werken mag worden verhoogd, voor zover de extra te realiseren woningen worden gebouwd en gebruikt als sociale huur- en/of koopwoning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 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.

18.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 18.1.1. 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 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.

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 18.2.1, 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.

18.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 18.2.1, 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.

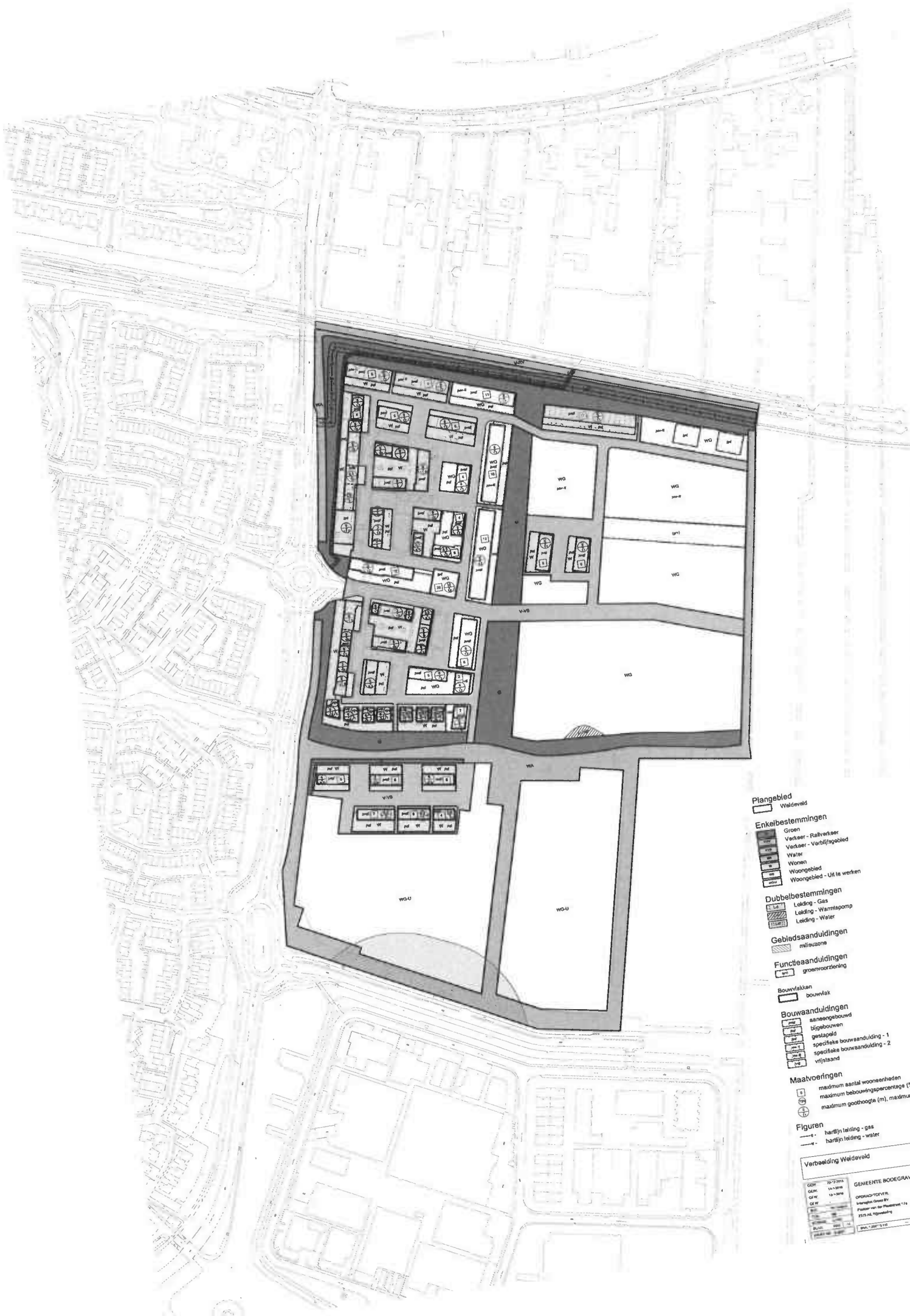
18.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 18.2.1 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Weideveld 2016.



Plangebied

Weldveld

Enkelbestemmingen

- Grœn
- Verkeer - Railverkeer
- Verkeer - Verkeersgebied
- Water
- Wonen
- Woongebied
- Woongebied - Uit te werken

Dubbelbestemmingen

- Leding - Gas
- Leding - Warmtepomp
- Leding - Water

Gebiedsaanduidingen

milieuzone

Functieaanduidingen

groenvoorziening

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

- aanbouw
- bijgebouwen
- gestapeld
- specifieke bouwaanduiding - 1
- specifieke bouwaanduiding - 2
- vrijstaand

Maatvoeringen

- maximum aantal wooneenheden
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hardlijn leiding - gas
- hardlijn leiding - water

Verbeelding Weldveld

COOR	20-23m	GEMEENTE BOEGRAVEN OORSCAFTDIJK Inhoudt Omschrijving Plan nr. 141/2016-17 2016-18-19-20 2016-18-19-20	
OPM	14-18m		
OPM	14-18m		
OPM	14-18m		

Gemeente Boegraven
 Oorscaftdijk
 Inhoudt Omschrijving
 Plan nr. 141/2016-17
 2016-18-19-20
 2016-18-19-20
 2016-18-19-20

Dhr. J. J. J. J.
 Dhr. J. J. J. J.
 Dhr. J. J. J. J.

2016-18-19-20
 2016-18-19-20
 2016-18-19-20

Ontwerp
Bestemmingsplan
Weideveld 2016

Toelichting

Rapportnummer: 004/weideveld/192.16

Rijpwetering, 18 januari 2016

Interegion Groep B.V.
Integrale Ruimtelijke Ontwikkeling

Pastoor van der Plaatstraat 17a
2375 AE Rijpwetering

Tel. [REDACTED]
[REDACTED]@interegion.nl
www.interegion.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Planmotieven	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerende plannen	5
1.4 leeswijzer	5
2. Uitgangspunten en ontwikkelingen	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Bestaand stedenbouwkundig concept	7
2.3.1 Hoofdstructuur	7
2.3.2 Groen- & waterstructuur	9
2.3.3 Verkeersstructuur	9
2.3.4 Woonvelden 1&2	11
2.4 Nieuw stedenbouwkundig concept	12
3. Juridische planomschrijving	16
3.1 Planvorm	16
3.2 Bestemmingsregeling	16
4. Beleidskader	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.2 Provinciaal beleid	23
4.4 Gemeentelijk beleid	27
5. Milieu- en omgevingsaspecten	30
5.1 Bodem	30
5.2 Ecologie	33
5.3 Externe veiligheid	37
5.4 Geluid	39
5.5 Milieuzonering	47
5.6 Luchtkwaliteit	47
5.7 Archeologie	50
5.8 Cultuurhistorie	52
5.9 Waterhuishouding	53
5.10 Leidingen	56
5.11 Explosieven	57
6. Economische uitvoerbaarheid	58
6.1 Economische uitvoerbaarheid	58
6.2 Handhaving	58
7. Overleg en uitspraak	60

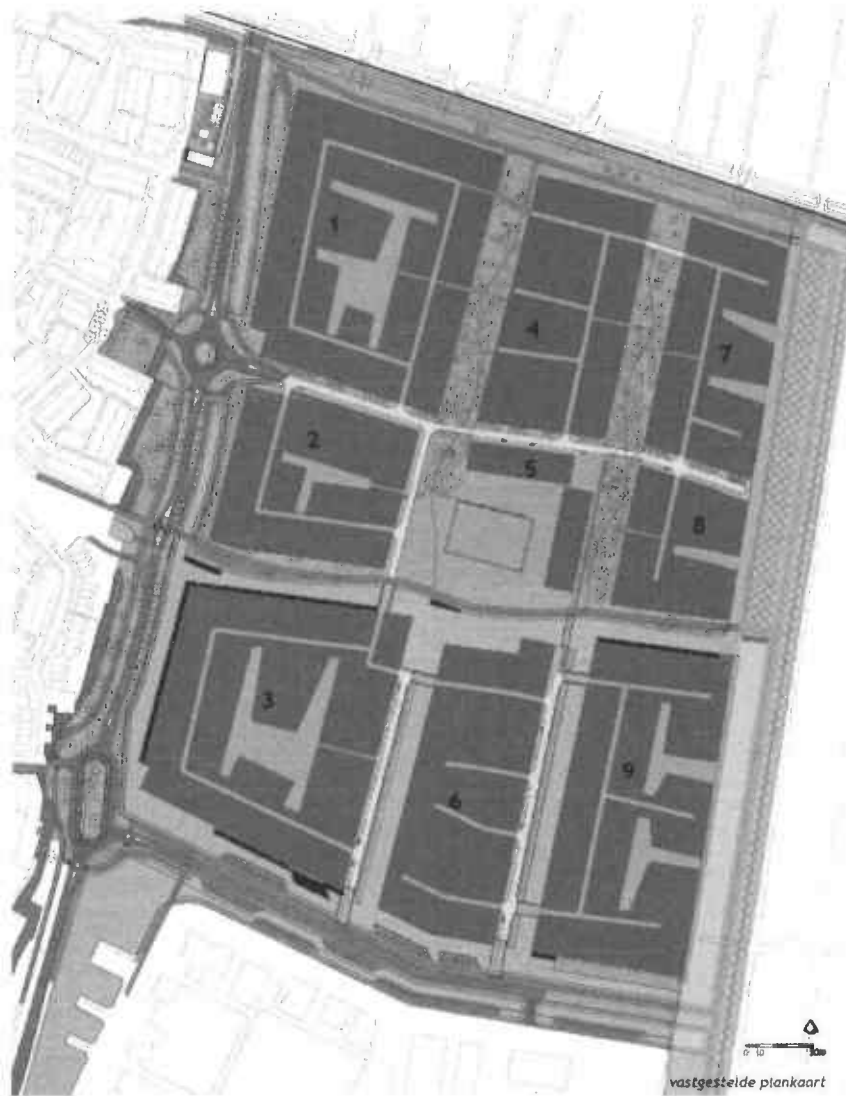
Bijlagen

Bijlage 1 Besluit hogere grenswaarden	Bijlage 16 Bodem - actualiserend vooronderzoek
Bijlage 2 Milieukundig onderzoek	Bijlage 17 Bodem - rapport partijkeuring
Bijlage 3 Memo opschuiven 1e lijnsbebouwing	Bijlage 18 Bodem - asbestonderzoek
Bijlage 4 Verantwoording groepsrisico	Bijlage 19 Explosievenonderzoek
Bijlage 5 Parkeerbalans	Bijlage 20 Flora- en Fauna-onderzoek
Bijlage 6 Woningmarktonderzoek	Bijlage 21 Flora en Fauna - rapportage broedvogels
Bijlage 7 Waterplan	Bijlage 22 Flora en Fauna - aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 8 Waterplan - bijlage wateroverleg	Bijlage 23 Flora en Fauna - advies weidevogelcompensatie
Bijlage 9 Archeologie - inventariserend onderzoek	Bijlage 24 Flora en Fauna - mitigerende maatregelen rugstreeppad
Bijlage 10 Archeologie - bureau- en inventariserend onderzoek	Bijlage 25 Flora en Fauna - mitigerende maatregelen rugstreeppad 1
Bijlage 11 Archeologie - bureau- en inventariserend onderzoek	Bijlage 26 Flora en Fauna - mitigerende maatregelen rugstreeppad 2
Bijlage 12 Archeologie - archeologische begeleiding	Bijlage 27 Flora en Fauna - mitigerende maatregelen rugstreeppad 3
Bijlage 13 Archeologie - archeologische begeleiding	Bijlage 28 Flora en Fauna - mitigerende maatregelen rugstreeppad 4
Bijlage 14 Bodem - historisch vooronderzoek	Bijlage 29 Flora en Fauna - mitigerende maatregelen rugstreeppad 5
Bijlage 15 Bodem - verkennend bodemonderzoek	

1 Inleiding

1.1 Planmotieven

Het bestemmingsplan Weideveld, dat is vastgesteld op 14 november 2012, voorziet in een planologische basis voor de uitbreiding van het woongebied aan de oostzijde van Bodegraven. Het plangebied is verdeeld in negen (9) woonvelden. In onderstaande afbeelding is aangegeven waar de woonvelden zijn gesitueerd. In de onderhavige toelichting van het bestemmingsplan wordt gerefereerd aan nummering van bouwvelden. Woonveld 9 is buiten het plangebied van het bestemmingsplan Weideveld 2012 gehouden en zal ook in dit bestemmingsplan nog niet worden meegenomen.



Alle woonvelden zijn aangewezen voor woningbouwontwikkeling. De woningen in de woonvelden 1 en 2 zijn nagenoeg gerealiseerd. Daarnaast zijn delen van deelplan 3 en 4 gerealiseerd.

Het geldende bestemmingsplan kent twee regimes, namelijk een gedetailleerde woonbestemming (woonvelden 1 en 2) en een bestemming 'Wonen uit te werken' (woonvelden 3-8). Op basis van die laatste bestemming zijn de volgende uitwerkingsplannen vastgesteld en inmiddels onherroepelijk geworden:

- Weideveld Deelplan 4A vastgesteld 23 juni 2013
- Weideveld Deelplan 3A vastgesteld 27 oktober 2015
- Weideveld Deelplan 4C vastgesteld 12 november 2015

Daarnaast is er een projectbesluit vastgesteld

- Weideveld fase 2 vastgesteld 1 november 2013

In het onderhavig bestemmingsplan Weideveld 2016 zijn deze besluiten opgenomen.

Voor de woonvelden 4 (gedeeltelijk), 5, 7 en 8 biedt het bestemmingsplan te weinig flexibiliteit om in te spelen op de fluctuerende woningmarkt en gewijzigde stedenbouwkundige inzichten. Vastgesteld is dat het stedenbouwkundige plan te weinig onderscheidend is om aantrekkelijke woonmilieus te kunnen realiseren. Daarom is voor deze woonvelden een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Gelet hierop dient ook het bestemmingsplan aangepast te worden. Er is voor gekozen om de reeds gerealiseerde woningen een gedetailleerde bestemming Wonen toe te kennen, de bestemming Wonen- Uit te werken voor de woonvelden 3 en 6, over te nemen en voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 en de nog niet gerealiseerde plandelen van de woonvelden 1 en 2 de globale bestemming woongebied op te nemen.

In het voorliggende bestemmingsplan Weideveld 2016 wordt rekening gehouden met het maximaal aantal woningen dat gerealiseerd kan worden, gebaseerd op de Regionale Lijst Woningbouwplannen Midden-Holland. Voor de woonvelden 3-8 gelden, conform de regionale lijst, een maximaal aantal woningen van 412 (vaststellingsdatum 1 januari 2015).

1.2 Ligging plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied aan de zuidoostkant van de kern Bodegraven. Weideveld ligt aan de oostzijde van de wijk Broekvelden en wordt begrensd door:

- aan de noordkant: de spoorlijn Leiden-Woerden;
- aan de westkant de Broekveldselaan;
- aan de zuidkant het bedrijventerrein Grote Wetering;
- aan de oostkant grofweg het verlengde van de oostgrens van het bestaande bedrijventerrein Grote Wetering.



Afbeelding 1: Plangrens

1.3 Vigerende plannen

Het bestemmingsplan 'Weideveld' is vastgesteld op 14 november 2012 en is op dit moment het vigerende plan in dit gebied.

Daarnaast zijn in het plangebied de volgende de hiervoor genoemde uitwerkingsplannen vastgesteld:

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal worden ingegaan op de bestaande uitgangspunten van het plan en de nieuwe stedenbouwkundige inzichten/ontwikkelingen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk drie ingegaan op de juridische planbeschrijving.

In hoofdstuk vier wordt het beleid verwoord.

In hoofdstuk vijf worden de verschillende milieuaspecten beschreven.

In hoofdstuk zes wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Bestaande uitgangspunten en nieuw stedenbouwkundig concept

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. In de paragrafen hieronder wordt aangegeven wat de ontwikkeling precies inhoudt en welke uitgangspunten er in acht genomen moeten worden. Eerst wordt de huidige situatie beschreven.

2.1 Huidige situatie

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. In het westelijk deel van het plangebied zijn de woonvelden 1 en 2 op basis van eerder doorlopen ruimtelijke procedures nagenoeg gerealiseerd. Daarnaast zijn de woningen gelegen in deelplan 4A gerealiseerd. Deelplan 3A en 4C worden op dit moment gerealiseerd. Tevens is een belangrijk deel van het plangebied bouwrijp gemaakt.



Afbeelding 3: Luchtfoto met globale begrenzing van het plangebied aan de rand Bodegraven

De slagenverkaveling zet zich voort in oostelijke richting tot aan de Enkele Wiericke, die de kern vormt van de ecologische verbindingszone Bodegraven Noord - Reeuwijk, een zone die idealiter uitgroeit tot een aaneengesloten moerasverbinding van noordelijk Bodegraven naar Reeuwijk. Waar de Enkele Wiericke uitkomt op de Oude Rijn ligt het Fort Wierickerschans. Het is het enige fort dat is overgebleven van de Oude Hollandse Waterlinie.

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.

Aan de westzijde van Weideveld ligt - gescheiden door de Broekveldselaan - de woonwijk Broekvelden, ontstaan in de jaren '70 - '90 van de 20^e eeuw. Hier liggen ook scholen, winkels en sportvoorzieningen. De Broekveldselaan vormt een onderdeel van de rondweg rond de kern Bodegraven.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein "Grote Wetering". Het bedrijventerrein grenst direct aan het plangebied. Bufferzones ontbreken. Nog zuidelijker ligt de autosnelweg A12.

Aan de noordkant ligt - gescheiden door de spoorlijn - de bebouwingszone langs de Oude Rijn. Deze bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, niet-agrarische bedrijvigheid en huizen.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied zal op basis van een vooraf bepaalde stedenbouwkundige opzet worden bebouwd met woningen. De woonvelden 3- 8 worden ingevuld met in totaal 412 woningen. Deze woningen zullen bestaan uit woningen voor starters, doorstarters, gezinnen en senioren. Eventueel worden er tevens sociale woningen gerealiseerd. Het plan voorziet naast woningen ook voor water, groen, speelplaatsen, wegen en parkeervoorzieningen.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

In 2005 is een stedenbouwkundig plan (DHV en Bureau Alle Hesper, raadsbesluit 22 september 2005) opgesteld, dat als basis heeft gediend voor het oorspronkelijke bestemmingsplan. Vervolgens zijn grote delen van woonvelden 1 t/m 3 gerealiseerd. Voor de woonvelden 4 (gedeeltelijk), 5, 7 en 8 is vastgesteld dat het stedenbouwkundige plan te weinig flexibel en onderscheidend is om aantrekkelijke woonmilieus te kunnen realiseren. Daarom is voor deze woonvelden een nieuw stedenbouwkundig plan uitgewerkt. De hoofdlijnen van het eerdere stedenbouwkundig plan blijven daarbij echter in stand. Daarom wordt hieronder eerst de hoofdstructuur, de groen- en waterstructuur en de verkeersstructuur, zoals opgenomen in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan (2005), toegelicht. Tevens wordt kort ingegaan op de nagenoeg gerealiseerde woonvelden 1 en 2.

2.3.1. Hoofdstructuur

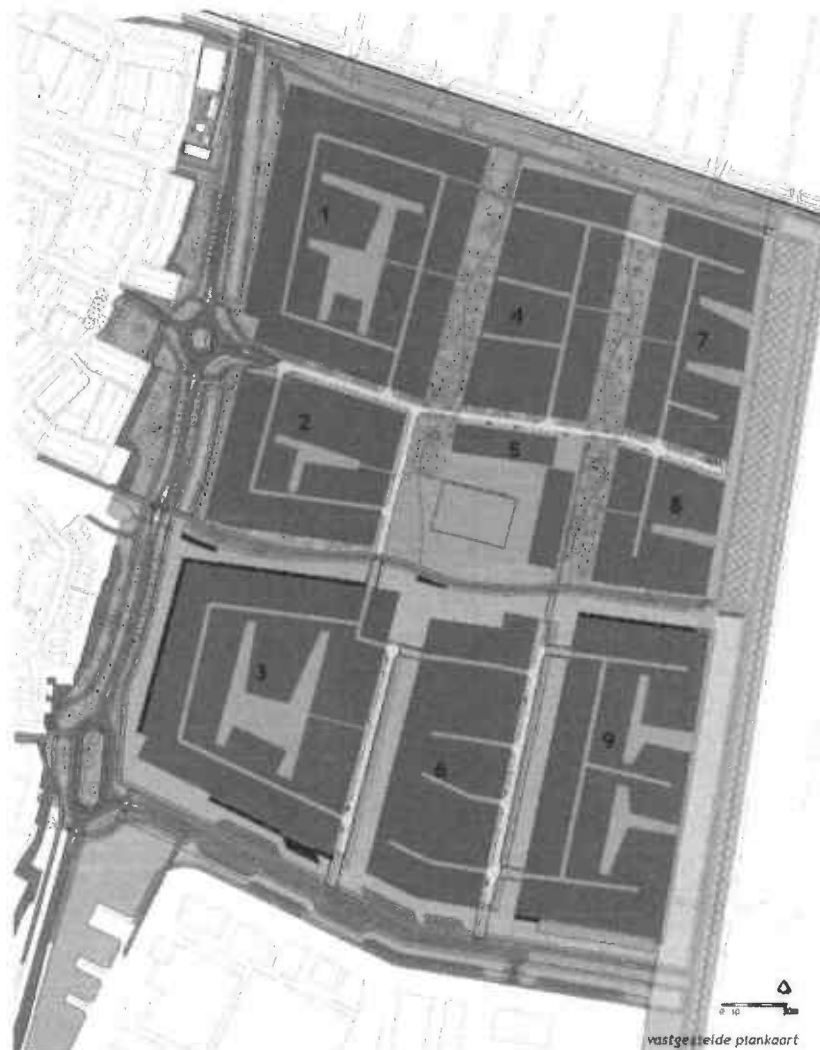
Het weidelandschap is de basis van de ruimtelijke opbouw van het plangebied. Van noord naar zuid volgen robuuste lanen en brede singels de richting van de slagenverkaveling. Dwars hierop verbinden groenblauwe zones de nieuwe wijk met de bestaande kern en met het landschap van de aangrenzende polder.

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, verspruing 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 groenzones.

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

Geluid van wegen, spoorweg en bedrijven wordt afgeschermd door bebouwing of op afstand gehouden door een geluidsscherp. 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 hoofdtoegangen: 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.



Afbeelding 4: Oorspronkelijk stedenbouwkundig concept in woonvelden conform het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uit 2005

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

- De externe ontsluiting van het woongebied vindt plaats vanaf de Broekveldselaan. Het noordelijke deel van Weideveld wordt voor autoverkeer ontsloten via de rotonde Broekveldselaan-Klaproos, gelegen tussen de woonvelden 1 en 2. De verdere interne ontsluiting van de

achtergelegen woonvelden vindt plaats vanaf de centraal gelegen weg Klaproos in noordelijke en zuidelijke richting. De zuidelijke woonvelden 3, 6 en (in de toekomst) 9 zijn voor het autoverkeer bereikbaar via de ovale rotonde in de Broekveldselaan. Deze zuidelijke ontsluitingsweg en de inrichting van groen en blauw er omheen dient als een buffer tussen het bestaande bedrijventerrein en de nieuwe wijk Weideveld. Het langzame verkeer wordt tevens ontsloten via wandel- en fietspaden aan de randen van het plangebied en een centraal gelegen verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke woonvelden

- 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.
- Het water sluit aan op de bestaande waterstructuur in de woonwijk Broekvelden en het bedrijventerrein Groote Wetering.

2.3.2. Groen- & 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 kan hierdoor een eigen karakter krijgen. Het noordelijk deel bevat enkele groene elementen, waaronder groene zones en bomen. Het zuidelijk deel meer wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van water.

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.

In westelijke en oostelijke richting 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 de nieuwe ontsluitingsweg.

De noordelijke zone tussen Weideveld en het spoor wordt in aansluiting op Broekvelden een groene zone met hoofdzakelijk bomen en open grasvelden. Een doorgaand fietspad en voetpad in deze zone verbindt de wijk met Broekvelden.

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.

2.3.3 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 2^e 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 3^e 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 Grote Wetering.

De 4^e 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 hoofd fietsverbinding 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 hoofd fietspaden. 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. De hoven zijn verblijfsruimten waar auto's niet worden toegelaten.

Snelverkeer

Het noordelijke en zuidelijk deel van Weideveld worden voor het autoverkeer afzonderlijk ontsloten. Doorgaand verkeer binnen de wijk wordt zo veel mogelijk vermeden. Zo ontstaat een rustige en veilige woonomgeving.

De Klaproos wordt ingericht als 30 km/uur weg vanwege de ligging binnen de wijk en het medegebruik door langzaam verkeer. Deze weg sluit aan op de Broekveldselaan met een rotonde ter hoogte van de Kolblei.

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.

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.

2.3.4 Woonvelden 1 & 2

Zoals hiervoor aangegeven zijn de woonvelden 1 en 2 nagenoeg gerealiseerd. Voor deze woonvelden is vanwege de veranderde omstandigheden op de woningmarkt en voortschrijdend inzicht het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan uit 2005 gewijzigd, waarbij de hoofdopzet, zoals hiervoor beschreven, is gehandhaafd. Het stedenbouwkundig plan (OeverZaaijer architectuur en stedenbouw, d.d. 13 december 2011) heeft de basis gevormd voor de woonvelden 1 en 2. De gedetailleerde bestemmingslegging voor de gerealiseerde delen zijn in onderhavig bestemmingsplan grotendeels overgenomen.



Afbeelding 6 Stedenbouwkundig plan Woonvelden 1 & 2 (bron: OeverZaaijer architectuur en stedenbouw, d.d. 13 december 2011))

2.4 Nieuw stedenbouwkundig concept woonvelden 4, 5, 7 en 8

Zoals al aangegeven biedt het bestemmingsplan voor de woonvelden 4 (gedeeltelijk), 5, 7 en 8 te weinig flexibiliteit om in te spelen op de fluctuerende woningmarkt en gewijzigde stedenbouwkundige inzichten. Vastgesteld is dat het stedenbouwkundige plan te weinig onderscheidend is om aantrekkelijke woonmilieus te kunnen realiseren. Daarom is voor deze woonvelden een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld.

Voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 is, door Lap Stedenbouw & Landschap, in 2015 een nieuw stedenbouwkundig concept opgezet. De gerealiseerde woningen in woonveld 4a en de te realiseren woningen in woonveld 4c zijn geïntregeerd in dit nieuwe plan.



Afbeelding 7: Stedenbouwkundig plan woonvelden 4, 5, 7 en 8 LapLab, januari 2016.

Structuren

Het stedenbouwkundige plan is aangesloten op de grotere groenstructuren van het Limespark. De landschappelijke kwaliteit wordt ingezet als woonkwaliteit. Tussen de centrale groene loper en het Limespark zijn één of meer verbindingen gewenst met een groen karakter.

Er wordt een heldere routing gecreëerd van woonstraten met parkeerhofjes. De hoofdstructuur van de bestaande infrastructuur blijft gehandhaafd.

Er is ruimte voor een grote diversiteit aan woningen, waarbij een optimum is gezocht naar een groter percentage uitgeefbare grond ten opzichte van de voorgaande stedenbouwkundige plannen.

Als gevolg hiervan is de centrale groene zone en een groene loper, zoals in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan, komen te vervallen. Daarvoor in de plaats zullen twee oost-west groenzones worden gerealiseerd. De zone tussen de noordelijke woningen en het spoor blijft daarnaast zijn groene karakter behouden.

Binnen dit nieuwe stedenbouwkundige plan bestaat de nodige flexibiliteit. Het plan sluit onder andere niet uit dat er groene zones en lopers op een andere wijze kan worden ingericht. Het is daarbij ook denkbaar dat geplande parkeerplaatsen uiteindelijk een groene functie krijgen. Ook een eventuele verbinding voor auto verkeer blijft mogelijk.

Woonprogramma

In het onderhavige bestemmingsplan Weideveld 2016 wordt rekening gehouden met het maximaal aantal woningen wat gerealiseerd kan worden, gebaseerd op de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland. Voor de woonvelden 3, 4, 5, 6, 7 en 8 gelden, conform de regionale lijst, een maximaal aantal woningen van 412 (vaststellingsdatum 1 januari 2015).

Binnen de woonvelden 4,5,7 en 8 worden verschillende type woningen gerealiseerd. In onderstaande afbeelding treft een gedetailleerde situering aan. Deze kan in een later stadium nog wijzigen.



Afbeelding: Programmering woningbouw

Parkeren

Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit is geen nieuw uitgangspunt. Vaste parkeernormen zijn echter niet meer opgenomen. Leidend is de gemeentelijke beleidsnota voor parkeren. Deze is gerelateerd aan de landelijke kencijfers voor parkeren. Op deze wijze blijven de parknormen flexibel en actueel. Op dit moment liggen de parkeernormen zoals opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan (zie hieronder) dicht bij de actuele parkeernormen.

De parkeernormen zoals opgenomen in voorgaand bestemmingsplan:

1. Serviceflat – aanleunwoning	0,6
2. Sociale koop appartementen	1,3
3. Sociale huur en sociale koop	1,7
4. Middendure rijenwoningen	1,9
5. Middenduur appartement	1,9
6. Dure rijenwoning	2,2
7. Geschakelde woning	2,2
8. 2-1 kap woning	2,2
9. Vrijstaande woning	2,2
10. Dure appartementen	2,2

In de berekening ten aanzien van het benodigd aantal parkeerplaatsen mag:

- een oprit zonder garage als 0,8 parkeerplaats worden meegerekend;
- een oprit met garage als 1,0 parkeerplaats worden meegerekend.

3. Juridische planomschrijving

3.1 Planvorm

Zoals reeds in het vorige hoofdstuk is beschreven is het bestemmingsplan voor het grootste deel een ontwikkelingsplan. Alleen voor de reeds gerealiseerde woningen is sprake van een bestemmingsplan dat de bestaande situatie planologisch vastlegt.

Het stedenbouwkundige plan is in het bestemmingsplan vertaald met een globale bestemming Woongebied vastgelegd. Hierdoor bevat het bevat dit bestemmingsplan nog voldoende flexibiliteit, en kan gemakkelijk op wijzigingen in de marktsituatie worden ingespeeld. De planologische regeling voor de woonvelden 3 en 6 is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

3.2 Bestemmingsregeling

De opzet van het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Kaart

De verbeelding (plankaart) is getekend op schaal 1:1.000. Op de kaart wordt met vlakken, coderingen en arceringen aan de gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsplan zijn op de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is conform IMRO 2012 (informatiemodel ruimtelijke kaarten) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Dit ter bevordering van de duidelijkheid van plannen. Doordat alle plannen op basis van de zelfde regels worden opgebouwd kunnen plannen makkelijker vergeleken worden.

Planregels

De planregels regelen het gebruik van de gronden en bevatten bouwregels. De planregels zijn in vier hoofdstukken ingedeeld, namelijk: Inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Deze vier hoofdstukken worden hieronder toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in het bestemmingplan. Door deze begrippen vast te leggen, kan er geen onduidelijkheid bestaan over de betekenis van de begrippen. Ook bevat hoofdstuk 1 het artikel 'wijze van meten'. Hierin wordt beschreven hoe de maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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 in beginsel niet zijn toegestaan. Het gebruik ten behoeve van evenementen is toegelaten.

Binnen deze bestemming zijn de toegestane bouwwerken grotendeels vergunningsvrij toegestaan. Hierbij valt te denken aan verlichting,

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 – Railverkeer

Het spoor aan de noordzijde van het plangebied is bestemd als 'Verkeer – Railverkeer'.

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' 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 herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden,.

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

Water

De gerealiseerde watergangen in het plangebied zijn bestemd voor 'Water'. Binnen de overige bestemmingen is de aanleg van watergangen ook mogelijk.

Wonen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van gebouwen binnen de bestemming Wonen zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*

Om het stedenbouwkundig gewenste beeld te garanderen is voor enkele locaties de bouwwijze van de woningen vastgelegd.

- *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.

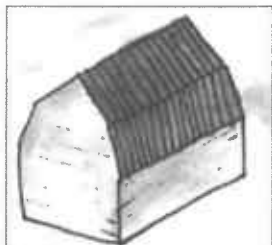
- *Goot- en bouwhoogte*

De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".

- *Dakhelling*

In het plan is opgenomen dat de dakhelling van woningen niet minder mag bedragen dan 30 graden en niet meer dan 65 graden. Op het voorgaande gelden 2 uitzonderingen. Zo geldt de minimale en maximale dakhelling niet voor gestapelde woningen (deze mogen worden voorzien van een plat dak) en 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 *bouwwak*, een aanduiding "*bijgebouwen*" en een deel dat hierbuiten valt, de tuin. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

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 bouwwak; de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de aanduiding "*bijgebouwen*", waar ook de vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd.

Daarnaast geldt voor 7 woningen aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak dat een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen. Deze bouwwakken mogen voor niet meer dan 70 % worden bebouwd.

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 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' 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 milieuhinderlijke bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkelijk karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

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

Voor de woningen langs het spoor geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende afscherming wordt gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Woongebied

Voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 en de nog niet gerealiseerde delen van de woonvelden 1 en 2 is een aparte woonbestemming opgenomen, teneinde een meer flexibelere regeling te creëren dan voor de woonvelden 1 en 2. Hierdoor hoeven toekomstige wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet van het plandeel niet direct te leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan.

De flexibelere regeling komt onder meer terug doordat voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 geen bouwvlakken zijn opgenomen zodat er de mogelijkheid is om te schuiven met de ligging van woningen binnen het bouwvlak.

In de regels zijn wel voorwaarden opgenomen in verband met het maximum aantal woningen, de bouwwijze en de maximaal toegestane maatvoering (bouwdiepte, goot- en bouwhoogte).

Verder is binnen deze bestemming een minimale omvang van de oppervlakte (openbaar) groen opgenomen. Dit openbaar groen dient aangesloten te worden op de bestemming 'Groen', maar de regeling is daarnaast wel voldoende flexibel dat kan worden ingespeeld op stedenbouwkundige wijzigingen.

Voor een deel van de gronden is op de planverbeelding een specifieke bouwaanduiding opgenomen vanwege het spoorweglawaaï. Met de bijbehorende bebouwingsregeling wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Woongebied – 2 Uit te werken

Binnen deze bestemming gaat woningbouw gerealiseerd worden, maar de plannen zijn nog niet in een voldoende gevorderd stadium om rechtstreeks te worden bestemd. Binnen deze bestemming zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen, zoals het maximum aantal woningen en de maximale bouwhoogte. Totdat een uitwerkingsplan voor (een deel van) de gronden in procedure is gebracht geldt een bouwverbod.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een bedrijventerrein. Eén bedrijf is nog bestemd voor milieucategorie 3.2 waarvoor een richtafstand van 100 m van toepassing is. Voor dit gebied is de aanduiding 'milieuzone' opgenomen. Binnen dit vlak is woningbouw uitsluitend toegestaan indien is onderzocht of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en de aangrenzende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Leiding – Gas

Ten behoeve van de bescherming van de gasleiding die aan de noordzijde door het plangebied loopt is de dubbelbestemming "leiding – gas" opgenomen.

Leiding – Water

Ten behoeve van de bescherming van de drinkwatertransportleiding die door het plangebied loopt is de dubbelbestemming “leiding – water” opgenomen.

Leiding – Warmtepomp

Ten behoeve van de bescherming van de warmtepomp midden in het plangebied is de dubbelbestemming “Leiding – warmtepomp” opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De regels die in hoofdstuk drie staan gelden voor elke bestemming die hierboven is uitgelegd. Hieronder wordt nader verklaard welke algemene regels dit bestemmingsplan kent.

Antidubbeltelbepaling In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ook is in deze regeling een regeling voor het parkeren opgenomen. In deze regeling wordt verwezen naar het geldende parkeerbeleid uit de Nota parkeernormen en daarin opgenomen parkeernormen uit de ASVV 2012.

Algemene gebruiksregels

Hierin wordt vastgelegd dat gronden alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van de onderliggende bestemming. Strijdig gebruik is niet toegestaan.

Algemene ontheffingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene ontheffingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken en een regeling met betrekking tot mantelzorg.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden.

Daarnaast is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om extra woningen in het sociaal huur- of koopsegment.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling.

Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregels is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is een uitbreiding van de Barro in werking getreden. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de SVIR zijn herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van universele.

Enkele bepalingen zijn hier echter van uitgezonderd. Deze hebben betrekking op provinciaal medebewind en op ontheffingsmogelijkheden en kunnen pas in werking treden op het moment waarop is voorzien in een wettelijke grondslag voor provinciaal medebewind en voor de mogelijkheid tot afwijking van algemene regels. Dit betekent tevens dat de artikelen ten behoeve van nationaal belang 13) Erfgoederen van inwerkingtreding uitgezonderd zijn.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen, behalve die voor belang 9) buisleidingen, worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijkswaardwegen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) EHS, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen en overaanbod van plancapaciteit van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorkomen.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen.

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is vastgelegd dat "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Opbouw ladder

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat uit drie stappen die achter elkaar dienen te worden doorlopen. Eerst dient in stap 1 te worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 pas aan de orde. Vervolgens dient in stap 2 te worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling kan opgevangen worden binnen bestaand gebied. Wanneer de regionale ruimtevraag niet (of niet geheel) binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, komt trede 3 (locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied) aan de orde.

Afweging Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan het volgende worden overwogen.

Trede 1: behoefte

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 RWP 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 RWP 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 RWP2015 zijn in deze periode (in blok I) 1.123 woningen opgenomen, waarvan circa 950 woningen harde plancapaciteit. In deze harde plancapaciteit is het project Weideveld 2016 meegerekend. Daarmee is dit project conform de Verordening 2014 en de provinciale 'Werkwijze bestemmingsplannen na aanvaarding regionale woonvisie' voldoende in regionaal verband afgestemd om te voldoen aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Weideveld is opgenomen in de RWP 2015.

Trede 2: binnen en buitenstedelijk

Bestemmingsplan Weideveld 2016 is een wijziging op bestemmingsplan Weideveld 2012. De functie en het gebruik blijven ongewijzigd.

Trede 3: bereikbaarheid met meerdere modaliteiten

Doordat de ontwikkeling van de woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, is afweging in het kader van stap 3 van de ladder niet noodzakelijk. Overigens is de auto- en fietsontsluiting van Weideveld zeer goed en is de kern Bodegraven zeer goed ontsloten op het Rijkswegennet. Daarnaast is openbaar vervoer (bus en trein) naar alle grote steden in de Randstad in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig.

Conclusie

Trede 1: de ontwikkeling van Weideveld 2016 voldoet aan de actuele en regionaal afgestemde woningbehoefte.

Trede 2: het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: aangezien sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling, is het doorlopen van deze trede niet noodzakelijk. De locatie is evenwel goed ontsloten

Het plan is dan ook in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. Het operationele beleid is opgenomen in programma's. Deze zijn preciezer en zullen daarom vaker worden geactualiseerd. Het Programma ruimte bevat al het ruimtelijk relevante operationele beleid en het Programma mobiliteit het operationele mobiliteitsbeleid met daaronder allerlei uitwerkingen. Mede door het verschil in uitvoering en detailniveau zijn de programma's voor ruimte en mobiliteit apart gehouden. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De Verordening ruimte 2014 vervangt de Verordening ruimte van 2 juli 2010 (inclusief de wijzigingen van latere datum). Onderdelen zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

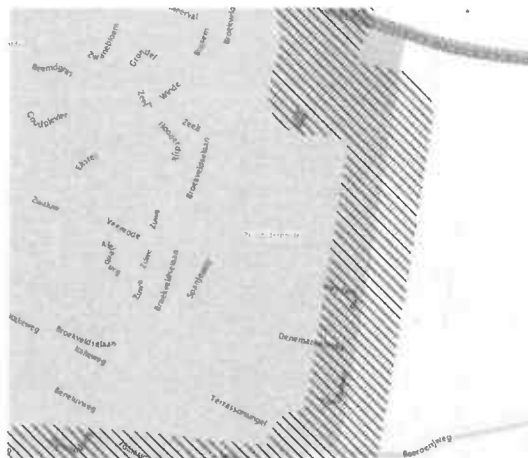
De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden
2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. De kwaliteitskaart toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. De vier lagen zijn samengevat in één kaartbeeld; de integrale kwaliteitskaart. Doel van de kaart is om nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie op een logische en aantrekkelijke manier te verbinden aan een plek in Zuid-Holland. Betrokken partijen houden bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de ruimere omgeving.



Uitsnede kwaliteitskaart, kaartlaag 'Stedelijke occupatie'

Zoals blijkt uit bovenstaande uitsnede van de provinciale kwaliteitskaart (kaartlaag 'Stedelijke occupatie'), zijn de woonvelden 3 tot en met 8 gelegen deels in het

gebied en op de rand van het gebied dat als 'Steden en dorpen' is aangeduid en binnen de zone 'Stads- en dorpsrand (200 meter)'. Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads en dorpsgebied. De stads-en dorpsranden zijn de gebieden waar men die kwaliteit van de stad of de kwaliteit van het luwe gebied in eerste instantie beleeft. In deze gebieden is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads-en dorpsrand zelf.

Met het voorliggende bestemmingsplan kunnen nog 412 woningen voor een gevarieerde doelgroep worden gerealiseerd. De ontwikkeling is onderdeel van het woningbouwgebied Weideveld. In het plangebied zijn in oost-west verbindingen groen-blauwe zones gerealiseerd en nog voorzien die de nieuwe wijk met de bestaande kern en met het landschap van de aangrenzende polder verbinden. 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. Op deze wijze wordt het woongebied zorgvuldig ingepast in het bestaande landschap.

Ruimtelijke Verordening 2014, geconsolideerd op 1 juli 2015

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit:

een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen

- 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en,
- 2) moeten voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart.

Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het handelingskader ruimtelijke kwaliteit biedt de gemeente een kader voor het toepassen van maatwerk in het bestemmingsplan. Het is dus uiteindelijk aan de gemeente in hoeverre de ruimte voor ontwikkeling die het kader biedt ook daadwerkelijk wordt benut. De verordening stelt alleen regels aan het gemeentelijk bestemmingsplan. De gemeente is in eerste instantie verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en kan hierover dus eigen beleid voeren, voor zover passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

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

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

Zoals hiervoor ook reeds toegelicht is het ruimtelijk concept van Weideveld bouwvelden 3 tot en met 8 zodanig dat het nieuwe woongebied wordt ingebed in het bestaande landschappelijke patroon en zo een overgang wordt bewerkstelligd tussen dorp en buitengebied. Ruimtelijke maatregelen voor een goede inpassing vinden dan ook plaats op de schaal van geheel Weideveld. Het bestemmingsplan omhelst de realisatie van een aantal woningen. De aard en schaal van deze ontwikkeling is passend binnen de totale context van Weideveld.

Regionale Agenda Wonen Regionale Agenda Wonen 2014

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 op 5 november 2015 door gedeputeerde staten ingestemd met de Regionale Projectenlijst Woningbouw 2015.

Actualisatie Regionale Agenda Wonen 2015 (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 RWP 2015 geeft inzicht in de actuele woningbouwplannen (met 10 en meer nieuwbouwwoningen) van de gemeenten in Midden-Holland. In de planlijst zijn de meerdere blokken opgenomen, waaronder: blok I planologisch 'harde' plannen en 'zachte' plannen mits deze passen binnen de bandbreedte WBR2013-BP2013, met voorrang voor plannen met in de ogen van de provincie bovenregionale kwaliteit. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk betekent dat de bandbreedte WBR2013-BP2013 voor de woningbehoefte voor de periode 2015-2024 ligt tussen 915 en 1.111 woningen. Volgens de woningbouwplanning RWP2015 zijn in deze periode in blok 1 1.123 woningen

opgenomen, waarvan 962 woningen harde plancapaciteit (blok I). In deze harde plancapaciteit is het project Weideveld meegerekend. Daarmee is dit project in regionaal verband voldoende afgestemd om te voldoen aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Naar aanleiding van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen provinciale belangen in het geding zijn.

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bodegraven 2010 - 2020

Op 15 juni 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie "Bodegraven 2010 – 2020" vastgesteld. Het betreft een geactualiseerde versie van de structuurvisie "Vitaliteit op een knooppunt" uit 2004. De Wro verplicht alle overheidsinstanties tot het opstellen van een structuurvisie. De wet geeft gemeenten mogelijkheden voor kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en het voeren van gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. De structuurvisie vormt de basis van ruimtelijke plannen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Daarnaast kan de structuurvisie een grondslag zijn voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Bovendien kan de structuurvisie als basis dienen voor de toerekening van grootschalige (infrastructurele en ruimtelijk en openbare) voorzieningen in de exploitaties van potentiële ontwikkellocaties. Daarnaast kan de structuurvisie van betekenis zijn voor de realisatie van ontwikkelingen met een tekort gelet op mogelijkheden voor bovenplanse verevening. Het is dan wel vereist dat deze ontwikkelingen in de structuurvisie benoemd zijn.



Plankaart structuurvisie Bodegraven 2010 - 2020

Voor Weideveld bouwblokken 3 tot en met 8 heeft deze actualisatie geen directe consequenties. De ontwikkeling van het nieuwe woongebied past binnen de structuurvisie.

Regionale Agenda Wonen

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de "Regionale Agenda Wonen Midden-Holland" (2013). De navolgende afspraken zijn richtinggevend voor hoe de gemeente omgaat met haar lokale woningbouwprogramma tot 2020.

1. Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.
2. Elke gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten haar woningbouwprogramma 2012-2019 uit.
3. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen, mits dit past binnen de opgegeven capaciteit van urgente woningproductie 2012-2019 en de projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in buitengebied bevinden en geen binnenstedelijk groen doen opheffen.
4. Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoeftenonderzoeken.
5. Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
6. Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus.
7. Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.

Conclusie

Weideveld is één van de Bodegraven-Reeuwijkse projecten in de bijlagen (Regionale Projectenlijst Woningbouw) bij de RAW, wat inhoudt dat er in regionaal verband behoefte is aan de woningen in Weideveld en dat hierover in voldoende mate door de regio afstemming heeft plaats gehad. In het plangebied worden maximaal 412 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De planontwikkeling is in overeenstemming met regionaal gemaakte afspraken, waarmee de provincie heeft ingestemd, omdat deze opnamecapaciteit is opgenomen in de Regionale Agenda Wonen.

Parkeerbeleid

Op 10 maart 2015 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:

- Matig stedelijk: bebouwde kom Bodegraven met onderscheid naar centrum (kernwinkelgebied Bodegraven) en rest bebouwde kom.
- 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 de planregels is een verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De (bouw)plannen zullen dan ook altijd moeten voldoen aan de geldende parkeernorm.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

De Milieudienst Midden-Holland heeft een milieukundig advies opgesteld (Milieukundige onderbouwing Weideveld, nr. 201202791, d.d. 15 mei 2012) dat zich richt op de volgende milieuaspecten:

- Bodem
- Ecologie
- Externe Veiligheid
- Geluid
- Wegverkeerslawaaï
- Spoorwegverkeerslawaaï
- Bedrijven en Milieuzonering
- Luchtkwaliteit
- Archeologie

Het milieuaspect industrie lawaaï is niet relevant voor het onderzoeksgebied. Daarom is hier geen verdere aandacht aan besteed. Voor het onderdeel Spoorweg lawaaï is in 2015 een nieuw onderzoek verricht.

In dit hoofdstuk worden de resultaten vanuit de voornoemde rapportage samengevat.

5.1 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatie wet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat (her) te gebruiken grond moet voldoen aan de functie die het gebied heeft.

Onderzoek

Van het plangebied is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) alle bij de Milieudienst bekende informatie verzameld over de onderwerpen:

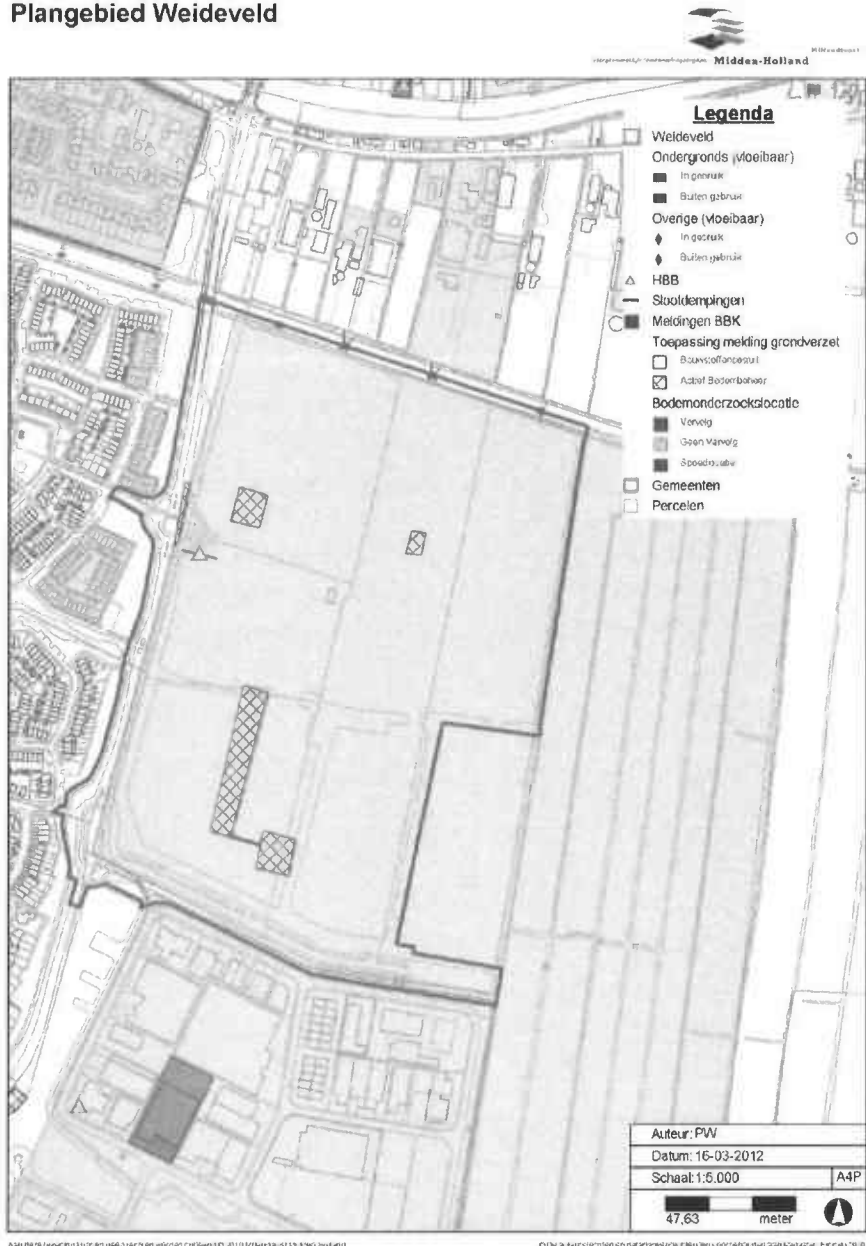
- Voormalige bedrijven (HBB);
- Huidige bedrijven;
- Tanks;
- Dempingen (Bio-s);
- Bodemonderzoekslocaties;
- Toepassing grond (grondwerken);
- Bodemkwaliteitskaart en grondstromenbeleid.

Het onderzoek beperkt zich tot het plangebied. Bij nader onderzoek ten behoeve van ontwikkelingen dienen, conform NEN 5725, ook omliggende percelen te worden betrokken.

In onderstaande afbeelding is de bij de Milieudienst bekende bodeminformatie van het plangebied weergegeven. In onderstaande tabel is een toelichting op de afgebeelde informatie opgenomen.

Gedempte sloten
Ter plaatse van gedempte watergangen is de kans op bodemverontreiniging groot. Indien op een te ontwikkelen of aan te kopen perceel een sloot is gedempt, dient bodemonderzoek plaats te vinden.
Bodemonderzoeklocaties
In de legenda van onderstaande afbeelding is opgenomen of op de locatie waar het bodemonderzoek is uitgevoerd vervolgonderzoek plaats moet vinden (rood) of niet (groen). Indien is aangegeven dat geen vervolgonderzoek meer nodig is, dan is de locatie voldoende is onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. In een ander kader kan wel een vervolgactie noodzakelijk zijn. Daarnaast zijn de spoedlocaties (paars) aangegeven. Dit zijn locaties waar op basis van onderzoeken sprake is van humane risico's en waar een spoedeisende sanering noodzakelijk is.
Toepassing grond (grondwerken)
Sinds de inwerkingtreding van het Bouwstoffenbesluit (Bsb) in 1999 moeten ophogingen met licht verontreinigde grond worden gemeld bij de gemeente. Onderscheid wordt gemaakt in Bsb-werken en MVG-werken. De gronden van Bsb-werken moeten terugneembaar blijven en mogen niet vermengd raken met de onderliggende bodem. MVG-werken maken wel weer onderdeel uit van de onderliggende bodem en mogen wel vermengd worden.

Plangebied Weideveld



Uit de uitgevoerde BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied geen tanks, voormalige bedrijven of huidige bedrijven bekend zijn bij de Milieudienst.

Bodemonderzoekslocaties

Uit het Bodem Informatie Systeem blijkt dat binnen of overlappend met het plangebied 4 bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. In onderstaande tabel worden de bodemonderzoeken besproken.

Onderzoek	Conclusie	Vervolgactie
Actualiserend historisch onderzoek, Geofox-Lexmond, 25 oktober 2007	De locatie is geschikt bevonden voor de beoogde plannen op de locatie.	Geen
Asbestonderzoeken, Geofox-Lexmond, d.d. 25 november 2008 en 22 oktober 2008	Hieruit bleek dat ter plaatse van één slootdemping een asbestverontreiniging aanwezig is. Deze verontreiniging is gesaneerd.	Geen, voldoende gesaneerd.
Actualiserend historisch onderzoek, Tauw, d.d. 24 februari 2012	Binnen het plangebied zijn nog niet eerder onderzochte slootdempingen aangetroffen. Deze slootdempingen zijn in eerder onderzoek niet naar voren gekomen.	Uitvoeren onderzoek naar slootdempingen.
Verkennd bodemonderzoek, Tauw, maart 2012, d.d. 28 maart 2012.	In de slootdempingen zijn zintuiglijk geen afwijkingen aangetroffen, naar aanleiding waarvan analytisch onderzoek noodzakelijk is. De sloten zijn gedempt met grond.	Geen, de slootdempingen zijn voldoende onderzocht.

Gedempte sloten

Uit het bestand met slootdempingen blijkt dat er in het verleden binnen het plangebied meerdere sloten zijn gedempt. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat deze dempingen inmiddels allemaal voldoende zijn onderzocht en/of gesaneerd.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie voldoende onderzocht is en geschikt is voor de geplande woningbouw. Op 5 oktober 2015 is door de ODMH bevestigd dat de onderzoeken nog voldoende actueel zijn en bruikbaar voor de ruimtelijke procedure

Eventueel grondverzet dient plaats te vinden conform de Nota Bodembeheer van de gemeente.

5.2 Ecologie

Wettelijk kader

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:

- 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);
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing Natuurbeschermingswet);
- 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

Het plangebied bestaat uit een braakliggend bouwterrein aan de oostzijde van Bodegraven. De locatie ligt aan de rand van het stedelijk gebied, in voormalig weidegebied. Natura 2000-gebieden liggen in de directe omgeving van het plangebied. Op korte afstand, circa 2 km ten zuiden van het plangebied en de A12 ligt het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek en polder Stein. Ten oosten van het plangebied liggen gebieden die zijn aangewezen als EHS (bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur). Op een afstand van circa 270 m van het plangebied ligt ook provinciaal beschermd weidevogelgebied.

Getoetst is of ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden of natuurwaarden van beschermd gebied worden aangetast (planologische uitvoerbaarheid). Het bestemmingsplan is onder voorwaarden uitvoerbaar.

Effecten in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 kunnen worden uitgesloten. Dit omdat het plangebied ongeschikt is voor doelsoorten van het Natura 2000-gebied. En er geen andere externe effecten optreden.

Om effecten in het kader van het compensatiebeginsel te voorkomen moet rekening worden gehouden met weidevogels tijdens de bouwwerkzaamheden (geluid). Daarnaast moet een eventueel verlies aan weidevogelwaarden in het weidevogelgebied (op 270 m van het plangebied) worden gecompenseerd. De toetsende instantie hiervoor is de Provincie Zuid-Holland.

In het kader van de Flora- en faunawet worden geen effecten verwacht op vleermuizen en vogels, mits de werkzaamheden buiten de broedperiode plaatsvinden.

Conclusie

Zoals gezegd is het bestemmingsplan onder voorwaarden uitvoerbaar. In mei en juni 2012 moet het gebiedsgebruik van de rugstreeppad nader onderzocht worden. Tijdens de bouwfase zijn waarschijnlijk aanvullende maatregelen noodzakelijk om het doden en verwonden van rugstreeppadden te voorkomen. Omdat niet het gehele gebied wordt ontwikkeld blijft er genoeg geschikt habitat over voor rugstreeppadden. De delen die wel ontwikkeld worden moeten ontoegankelijk worden gemaakt voor de rugstreeppad door het plaatsen van een amfibieënscherm.

Op dit moment wordt voor beschermde soorten gewerkt aan een ecologisch werkprotocol. Indien nodig wordt een ontheffing (artikel 75, lid 4 van de Flora- en Faunawet) ingediend bij het ministerie van EL&I.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Er is in april en mei 2012 aanvullend onderzoek (Watersnip Advies, nr. 12A024, d.d. juni 2012) gedaan naar de aanwezigheid van de Rugstreeppad. Hierbij is vooral onderzocht welke functies (foerageer-, voortplantings- of rustgebied) het plangebied heeft voor deze soort.

De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt:

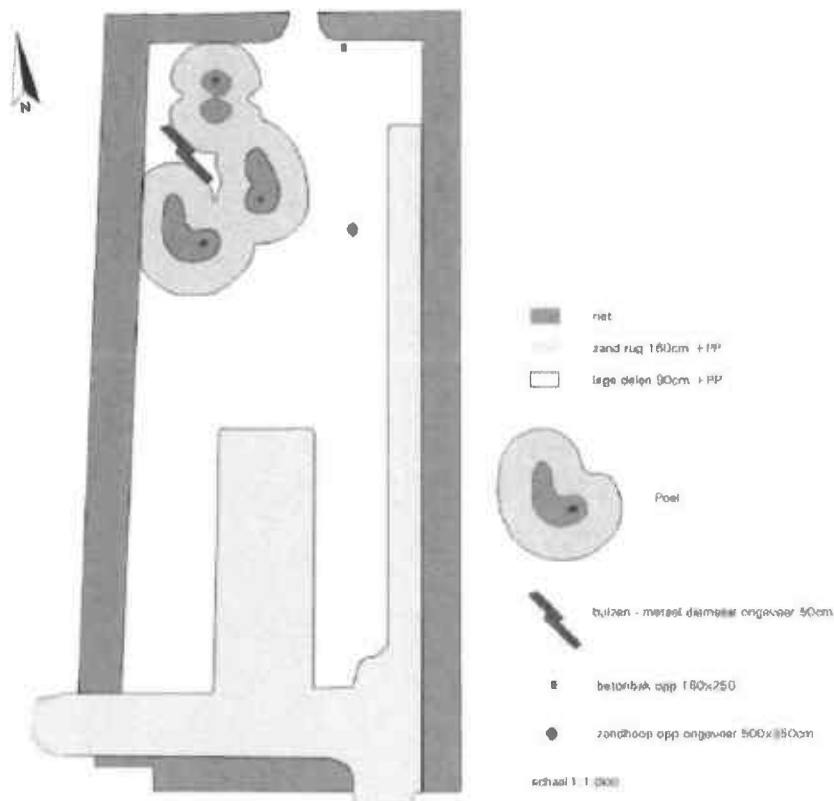
- Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de FF-wet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De FF-wet hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de FF-wet, zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Voor de Oeverzwaluw geldt dat men wel alert moet zijn op zijn mogelijke aanwezigheid. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een ter zake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Voor de streng beschermde Rugstreeppad geldt dat door de geplande werkzaamheden schade ontstaat aan de functionaliteit van het leefgebied, zowel aan voortplantings- als overwinteringsgebied. Verder komt de gunstige staat van instandhouding van de populatie in het geding. Door het nemen van (mitigerende) maatregelen kan schade voorkomen worden. In overleg met de gemeente zal een voorstel voor deze maatregelen uitgewerkt moeten worden.
- Door de voorbelasting van het terrein is reeds schade ontstaan aan het broedterritorium van enkele weidevogelsoorten. Tevens ontstaat er schade aan het weidevogelgebied door de uitstraling van de nieuwe woningen en door de werkzaamheden zelf. Deze schade dient gecompenseerd te worden in het kader van het oude en het vernieuwde Provinciaal Compensatiebeginsel.
- Ten aanzien van de beschermde vissoorten die binnen het plangebied voorkomen of verwacht worden, dient men rekening te houden met de kwetsbare periode van deze soorten, van april tot en met juni. Werkzaamheden dienen buiten deze periode uitgevoerd te worden.

Mitigerende maatregelen rugstreeppad

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de streng beschermde Rugstreeppad voortplantings- en overwinteringsgebied heeft binnen het plangebied, dat verloren gaat door de geplande werkzaamheden. In totaal gaat er ongeveer 500 m² aan voortplantingsgebied verloren.

Daarom is een plan gemaakt om ongeveer 500 m² voortplantingspoelen te laten graven in het zuidoostelijke deelgebied 9 (Watersnip Advies, nr. 12A041, d.d. augustus 2012).

Door het nemen van mitigerende maatregelen, in de vorm van de aanleg van paddenpoelen, kan voorkomen worden dat er door de werkzaamheden schade optreedt aan de Rugstreeppad. Deze poelen dienen gerealiseerd te zijn voordat het huidige voortplantingsgebied verdwijnt.



In deelgebied 9, dat buiten het plangebied van het bestemmingsplan valt, is 500 m² voortplantingspoelen voor de Rugstreppad gecreëerd.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herijking van de planologische ontwikkelingsmogelijkheden voor het plan Weideveld, zoals dat in 2012 is vastgesteld. Compensatie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten EHS en belangrijke Weidevogelgebieden is niet (meer) van toepassing. Dit volgt uit de Beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013).

In de VR 2014 is daarnaast vastgelegd dat Compensatie moet plaatsvinden bij ingrepen in de volgende gebieden:

- ecologische hoofdstructuur, zoals aangeduid op de desbetreffende kaart in de verordening,
- belangrijk weidevogelgebied, zoals aangeduid op de kaart Natuur en biodiversiteit in de Visie ruimte en mobiliteit,
- recreatiegebieden in de Zuidvleugel, aangeduid als recreatiegebied rond de stad op de kaart Natuur en biodiversiteit in de Visie ruimte en mobiliteit,
- strategische reservering natuur, zoals aangeduid op de desbetreffende kaart in de verordening,
- karakteristieke landschapselementen, zoals bedoeld in de genoemde beleidsregel.

Het plangebied van het bestemmingsplan maakt geen deel uit van de genoemde gebieden. Er is dan ook geen compensatieplicht.

In oktober 2015 is door de ODMH bevestigd dat de uitgevoerde onderzoeken nog actueel zijn voor de ontwikkeling van Weideveld.

5.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door:

- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS), het laatst gewijzigd op 1 januari 2010 en medio 2012 te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

- Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
- De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- De alternatieven voor het ruimtelijk plan;
- De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

In verband hiermee moet de Veiligheidsregio Hollands-Midden in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Onderzoek

Ter voorbereiding van het 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.

Inrichtingen

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

Transport over de weg Ten noorden van het plangebied is de N458 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft het transport van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen (propan). De afstand tot het plangebied is dusdanig (meer dan 400 m) dat het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Op ongeveer 600 m ten zuiden van het plangebied is de snelweg A12 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de afstand tot het plangebied moet alleen rekening worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. Op deze afstand wordt er vanuit gegaan dat "binnen blijven en ramen en deuren sluiten" voldoende bescherming biedt. 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 over het water

Ten noorden van het plangebied is de Oude Rijn gelegen. Over dit gedeelte van de Oude Rijn worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Er zijn dus geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over het water.

Transport over het spoor

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

Transport door buisleidingen

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

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

De leiding ten oosten van het plangebied (A 515) is op meer dan 430 m afstand gelegen. Het plangebied ligt hiermee buiten het invloedsgebied van deze leiding. Het invloedsgebied van de gasleiding W 501-10 overlapt wel met het plangebied Weideveld.

Ten behoeve van de toelichting van het bestemmingsplan heeft de Milieudienst een verantwoording groepsrisico opgesteld (d.d. 12 maart 2012). Voor deze verantwoording zijn risicoberekeningen uitgevoerd voor de gasleiding W 501-10

middels het rekenprogramma Carola. De resultaten van deze risicoberekeningen zijn hieronder weergegeven.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen blijkt dat bij de aardgasleiding geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ontstaat ter hoogte van de het plangebied "Weideveld". Het basisbeschermingsniveau voor de individuele burger tegen de aanwezige risico's is voldoende op basis van de genomen veiligheidsmaatregelen aan de aardgasleidingen (inherente veiligheid). Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied "Weideveld" is berekend voor de huidige (zonder plan "Weideveld") en toekomstige situatie (met plan "Weideveld"). Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van de bouw van 133 woningen binnen het invloedsgebied van de gasleiding. Totaal gaat het dus om 320 personen extra (gemiddeld 2,4 personen per woning).

Zowel voor de huidige als toekomstige situatie is een groepsrisico berekend die kleiner is dan 0,1 ten opzichte van de oriëntatiewaarde.

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.

De volgende risicobronnen zijn relevant voor het plangebied:

- snelweg A12;
- aardgastransportleiding.

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 van 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.

Het groepsrisico is zowel met als zonder het plan Weideveld kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Ten behoeve van de toelichting van het bestemmingsplan is door de Milieudienst een verantwoording groepsrisico opgesteld (maart 2012). Hierin zijn de maatregelen beschreven waarmee het groepsrisico door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk verantwoord wordt geacht. Deze verantwoording is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

5.4 Geluid

Wettelijk kader

(Spor)wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van (spoor)wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde

onderzoekgebieden (zones) langs wegen (artikel 74 - 75 Wgh) en spoorwegen (artikel 1 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Artikel 1 Wgh):

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendplaatsen).

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type (spoor)weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Indien toch wordt beoogd de ontwikkeling doorgang te laten vinden dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kunnen maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsarm asfalt of aangepast materieel) of maatregelen in overdrachtssfeer (bijvoorbeeld een geluidswal) zijn. Indien deze maatregelen kunnen worden uitgevoerd en de geluidsbelasting daarmee tot (onder) de voorkeursgrenswaarde wordt teruggebracht kunnen de gevoelige bestemmingen alsnog worden gerealiseerd.

Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland (april 2007) vastgesteld. In situaties waarin aan deze Beleidsregel wordt voldaan kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde uit de Wgh.

De relevante voorkeursgrens- en maximale grenswaarden zijn voor lokale en provinciale wegen respectievelijk 48 dB en 63 dB.

De relevante voorkeursgrens- en maximale grenswaarden zijn voor de betrokken spoorweg respectievelijk 55 dB en 68 dB.

Onderzoek wegverkeer en railverkeerslawaai Weideveld 2012

Voor de relevante wegen en voor het spoorwegtraject Woerden- Alphen is voor het bestemmingsplan Weideveld (2012) berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. Voor zover er overschrijdingen plaats vinden van de voorkeursgrenswaarde zijn Hogere waarden verleend en is met de daarbij behorende eisen in het bestemmingsplan (en in de planontwikkeling) rekening gehouden. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Akoestisch onderzoek 4 november 2015

In November 2015 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Weideveld. Dit onderzoek richt zich op de geluidsbelasting ter plaatse van de woonvelden 4, en 7 en dient als basis voor het opstellen van een hogere waardenbeschikking railverkeerslawaai.

Voor de woonvelden 5 en 8 geldt dat railverkeerslawaai niet relevant is omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

In het verleden verleende hogere waarden

Op 1 november 2012 zijn hogere waarden Wet geluidhinder verleend voor het plan Weideveld te Bodegraven-Reeuwijk (ref. 2012029768). In figuur 1 is een overzicht gegeven van de nummering van de vlakken overeenkomstig het besluit van 1-11-2012 en in dit onderzoek. Tevens is voor de vlakken waarvoor reeds een Hw is verleend deze hogere waarden weergegeven in de figuur.



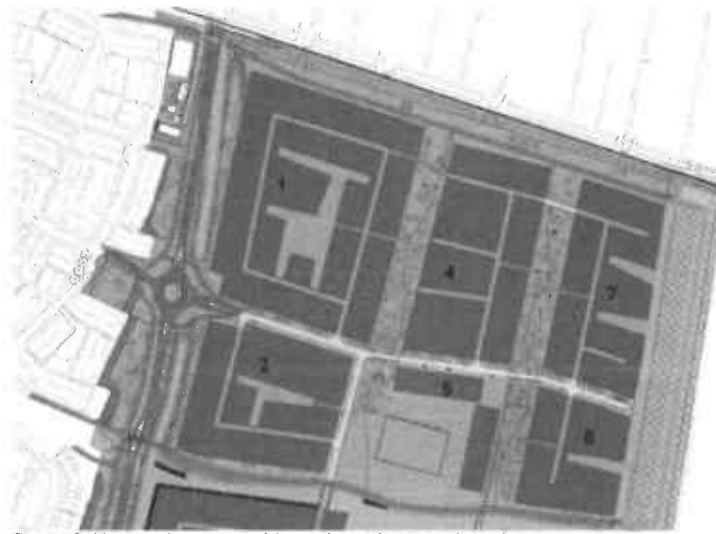
Figuur 1: Overzicht nummering van de bouwvlakken overeenkomstig het besluit van 1 november 2012

In het hogere waarden besluit van 1-11-2012 is als voorwaarde opgenomen dat aan de noordzijde van de velden V1 en V2 een tweetal geluidsschermen geplaatst moeten worden ten einde een geluidsluwe gevel te realiseren voor de 3 woningen. In dit onderzoek is er van uit gaan dat bij volkomen vrijheid de geluidsschermen niet meer nodig zijn en de geluidsluwe gevel aan de achterzijde van de appartementen of de grondgebonden woningen wordt gerealiseerd.

Uitgangspunten

Verbeelding

Als uitgangspunt voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de nummering van de woonvelden zoals weergegeven in figuur 1 (bron verbeelding bestemmingsplan Weideveld).

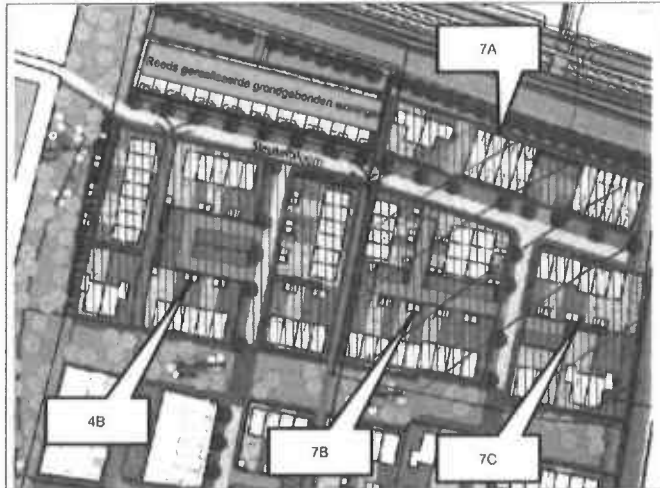


Figuur 2: Nummering woonvelden volgens bestemmingsplan

Aanpassingen modellering

De relevante wijzigingen ten behoeve van deze wijziging van het bestemmingsplan betreffen de woonvelden 4 en 7. In figuur 3 is een overzicht gegeven van de velden waarvoor onderzoek is uitgevoerd waarbij:

- 7A. Voor dit deelwoonveld is de stedenbouwkundige wens om in plaats van grondgebonden woningen appartementen te realiseren;
- 4. In totaal 29 grondgebonden woningen;
- 7B. In totaal 19 grondgebonden woningen;
- 7C. In totaal 9 grondgebonden woningen.



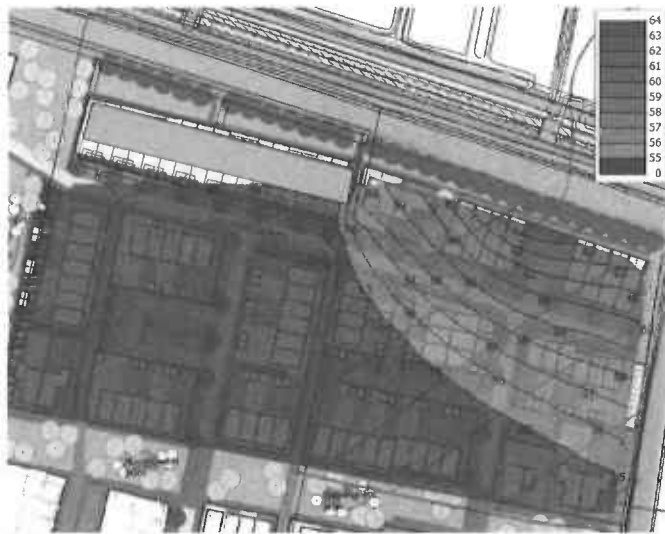
Figuur 3: Overzicht beschouwde bouwvlakken.

Doel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om voor de beschouwde bouwvlakken zoveel mogelijk vrijheid te behouden qua indeling. Om deze reden zijn de berekeningen uitgevoerd zonder bebouwing op de deelwoonvelden 4B en 7A t/m 7C. De geluidsbelasting, L_{den} , is berekend op 5 meter, 7,5 meter en 12,5 meter hoogte.

Berekeningsresultaten

L_{den} contouren op 5 meter

In figuur 4 is een overzicht gegeven van de berekende geluidsbelasting, L_{den} , op een hoogte van 5 meter.



figuur 4: L_{den} contouren op 5 meter t.o.v. maaiveld

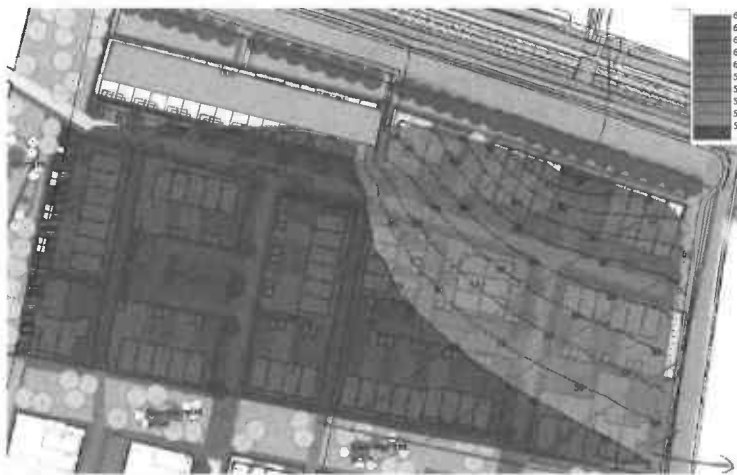
In tabel 1 is een overzicht gegeven vande geluidsbelastingen op 5 meter hoogte binnen de deelwoonvelden.

Tabel 1: Geluidsbelasting, L_{den} , binnen de deelwoonvelden op 5 meter in dB

Woonveld	L_{den} 63 dB	L_{den} 59 dB	L_{den} 58 dB	L_{den} 57 dB	L_{den} 56 dB
7A	32 app.	--			
4B	--	--	--	--	--
7B	--	--	2 won	2 won	3 won
7C	--	6 won	--	--	--

L_{den} contouren op 7,5 meter

In figuur 5 is een overzicht gegeven van de berekende geluidsbelasting, L_{den} , op een hoogte van 7,5 meter.



Figuur 5: L_{den} contouren op 7,5 meter t.o.v. maaiveld

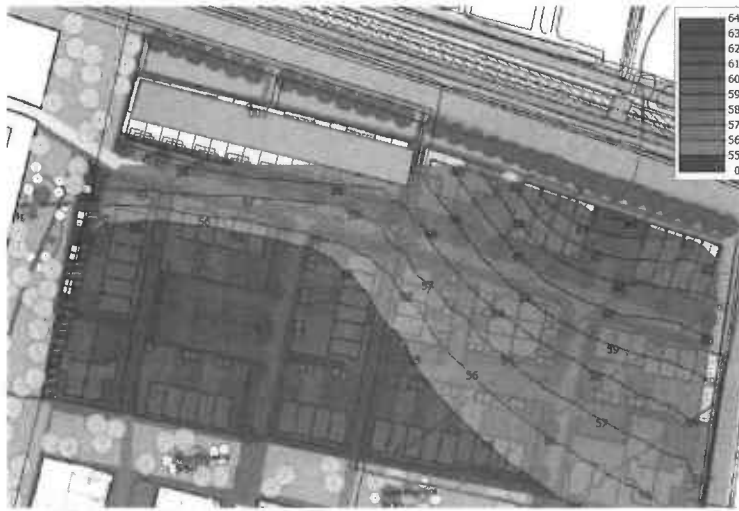
In tabel 2 is een overzicht gegeven vande geluidsbelastingen op 7,5 meter hoogte binnen de deelwoonvelden.

Tabel 2: Geluidsbelasting, L_{den} , binnen de deelwoonvelden op 7,5 meter in dB

Woonveld	L_{den} 64 dB	L_{den} 59 dB	L_{den} 58 dB	L_{den} 57 dB	L_{den} 56 dB
7A	32 app.	--			
4B	--	--	--	--	--
7B	--	2 won	1 won	4 won	2 won
7C	--	6 won	--	--	3 won

L_{den} contouren op 12,5 meter

In figuur 6 is een overzicht gegeven van de berekende geluidsbelasting, L_{den} , op een hoogte van 12,5 meter. Op deze hoogte is alleen de geluidsbelasting ter plaatse van de appartementen in deelwoonveld 7A van belang.



Figuur 6: L_{den} contouren op 12,5 meter t.o.v. maaiveld

In tabel 4 is een overzicht gegeven van de geluidsbelastingen op 12,5 meter hoogte binnen de deelwoonvelden.

Tabel 4: Geluidsbelasting, L_{den} , binnen de deelwoonvelden op 12,5 meter in dB

Woonveld	L_{den} 64 dB
7A	32 app.

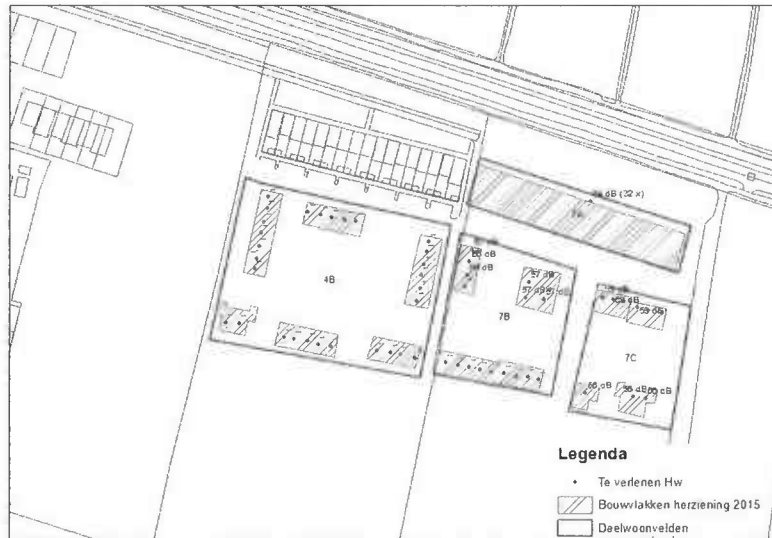
Samenvatting L_{den}

In tabel 5 is een overzicht gegeven van de vast te stellen hogere waarden per deelwoonveld. In deze tabel is per vlak de hoogste waarde maatgevend.

Tabel 5: Vast te stellen hogere waarde railverkeerslawaai per deelwoonveld in dB

Woonveld	L_{den} 64 dB	L_{den} 59 dB	L_{den} 58 dB	L_{den} 57 dB	L_{den} 56 dB
7A	32 app.	--	--	--	--
7B	--	2 won	1 won	4 won	2 won
7C	--	6 won	--	--	3 won

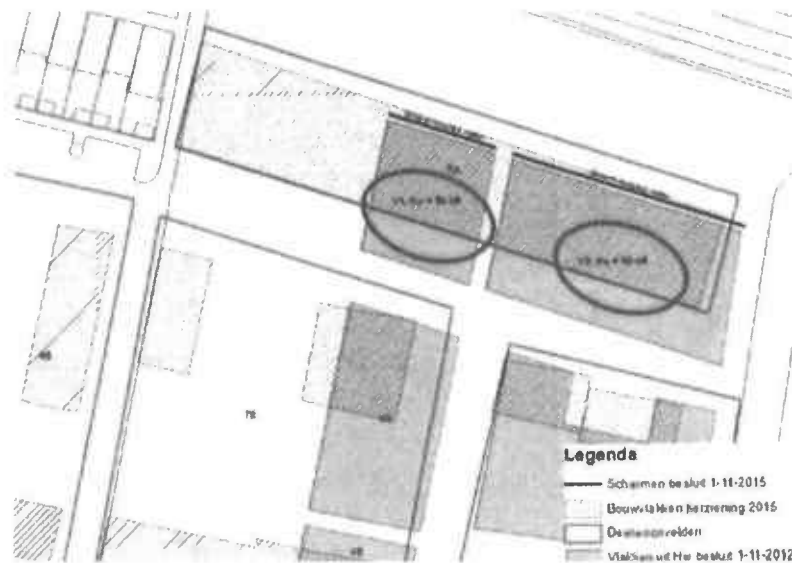
Uit tabel 5 blijkt dat er voor 32 appartementen en 17 woningen een hogere waarde Wet geluidhinder verleend dient te worden. In figuur 7 is per woning of appartementenblok de te verlenen hogere waarde weergegeven.



Figuur 7: Overzicht te verlenen hogere waarde railverkeerslawaai

Ter herziene hogere waarden

In figuur 8 is een overzicht gegeven van de ligging van deelwoonveld 7A waarvoor de reeds verleende hogere waarde Wet geluidhinder moet worden herzien. In het besluit van 1-11-2012 was voor 3 woningen een hogere waarde verleend van 63 dB dit moet herzien worden naar een hogere waarde van 64 dB voor 32 appartementen. Tevens kunnen de verplicht gestelde geluidsschermen komen te vervallen.



Figuur 8: Overzicht in te trekken hogere waarden railverkeerslawaai (rood omcirkeld)

5.5 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.

Onderzoek

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bedrijven nabij het plangebied 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 plangebied 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 inmiddels teruggebracht van categorie 3.2 naar categorie 3.1.

Het perceel van het bedrijf Kraan & Roos heeft in het bestemmingsplan "bedrijventerreinen Zuidrand Bodegraven" een maatbestemming gekregen. Hier is een constructiebedrijf toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dat voor het betreffende plandeel in woonveld 3 zal worden gemaakt, zal evenwel de milieuhinder van dit bedrijf nogmaals beoordeeld worden zodat, indien noodzakelijk, maatregelen worden getroffen. Hierdoor wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen en uitwerkingsgebieden gegarandeerd.

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. Door het opnemen van een gebiedsaanduiding wordt gewaarborgd dat de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Groote Wetering niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

5.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

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

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kun vinden indien:

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

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3 %- grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere het onderstaande geval, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- Woningbouw: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Tevens is in het Besluit NIBM, artikel 5 een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Als criterium voor de relatie tussen de projecten wordt de nabijheid van de locaties (binnen een afstand van 1 km) en het gebruik van dezelfde infrastructuur gehanteerd.

Daarnaast moeten de besluitvorming voor deze projecten in de werkingstermijn van het NSL (t/m 2014) gebeuren.

Onderzoek

Het plan Weideveld omvat de realisatie van circa 700 woningen. Gezien het feit dat binnen een radius van 1 km ook andere NIBM-projecten (Grote Weteringh II, Vromade) plaatsvinden, is het nodig om de anticumulatie bepaling in acht te nemen. In het verleden zijn er andere onderzoeken naar aanleiding van dit plan geweest (Luchtkwaliteit plan Weideveld te Bodegraven; Milieudienst Midden-Holland; 31 mei 2007; nr. 0504002ext versie 2; Luchtkwaliteit plan Weideveld Bodegraven; Milieudienst Midden-Holland; 19 juni 2008; nr. 200808598). Hierbij is het aspect anticumulatie niet meegenomen. Om deze reden wordt het onderzoek geactualiseerd. De concentraties NO₂ en PM₁₀ worden langs de relevante wegen

berekend. Als zichtjaren zijn de volgende jaren genomen: 2012 (huidige situatie), 2015 (het jaar wanneer er aan de grenswaarde voor NO₂ voldaan moet worden) en 2022 (toekomstjaar). In het jaar 2012 zijn de boven vermelde projecten nog niet gerealiseerd en daarom niet meegenomen in de berekening. Voor de jaren 2015 en 2020 is gerekend inclusief de ontwikkelingen.

In onderstaande tabellen 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 NO₂ en PM₁₀ langs de Broekveldselaan

			2012		2015		2022	
			Broekveldselaan	Achtergrondniveau	Broekveldselaan	Achtergrondniveau	Broekveldselaan	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 NO₂ en PM₁₀ 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

Het plangebied kent een goede luchtkwaliteit. Uit bovenstaande tabellen 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

Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ook wanneer het anticumulatie bepaling in acht wordt genomen in het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Aldus wordt de realisatie van het plan conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

5.7 Archeologie

Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. De taken in het kader van de Monumentenwet behelzen o.a. het integreren van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocedures en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen (artikel 38 en 41 Monumentenwet).

De Monumentenwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze regels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden

verbonden, met als uiterste de verplichting tot planaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft eigen vastgesteld beleid op basis van het overgenomen beleid van de voormalig gemeenten Bodegraven en Reeuwijk. Aan de hand van de hiervan onderdeel uitmakende archeologische verwachtingenkaart is per gebied bepaald of en wanneer archeologisch (voor)onderzoek verplicht is. Dit vooronderzoek dient een rapport op te leveren waarmee de archeologische waarde van een plangebied voldoende wordt aangetoond. Op basis hiervan neemt de gemeente een selectiebesluit. Het rapport dient bij de vergunningsaanvraag aangeleverd te worden. Indien de waardestelling onvoldoende beoordeeld wordt door de gemeente kan deze aanvullingen eisen. De vergunningsaanvraag wordt op dit moment opgeschort totdat hieraan voldaan is. Op basis van het selectiebesluit en het vooronderzoek kunnen de eerder vermelde voorwaarden of voorschriften bepaald en opgenomen worden in de vergunning.

Indien bij planvorming blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in het plangebied, wordt op basis van de aard en omvang van de bekende en verwachte archeologische waarden bepaald welk archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Verder archeologisch onderzoek bestaat doorgaans achtereenvolgens uit een karterend onderzoek en een waarderend onderzoek. Op basis van de waardestelling vindt een selectiebeleid plaats door het bevoegd gezag. Hierin moet worden opgenomen met behulp van welk type onderzoek de precieze waarde moet worden vastgesteld, of bescherming noodzakelijk is en op welke manier.

Onderzoek

Er is in januari en februari 2012 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP Archeologisch Adviesbureau, nr. 2531, d.d. 11 juli 2012) uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek valt uiteen in een aanvullend bureauonderzoek, een landschapsverkennd en een landschapskarterend/ waarderend booronderzoek. Doel van het aanvullend bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden met de nadruk op de aanwezigheid van oevers en crevassen in de ondergrond teneinde een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit de periode Neolithicum t/m Bronstijd op de

te verwachten crevasseafzettingen. De crevasseafzettingen bestaan uit een crevassegeul met (smalle) vertakkingen en mogelijke (zandige) oeverafzettingen en kan worden onderverdeeld in 2 niveaus: een niveau onder het veen (datering in het Neolithicum) en een niveau boven het veen (datering in de Bronstijd). Daarnaast de mogelijke geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Romeinse tijd t/m Middeleeuwen. Deze vindplaatsen bevinden zich op de oeverafzettingen van de Oude Rijn, indien de oevers voldoende ontwikkeld en intact zijn.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangetroffen. In totaal zijn 162 boringen verricht, waarvan 56 boringen tijdens de verkennende fase en 106 boringen tijdens de karterende/ waarderende fase. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied twee crevassegeulen, inclusief mogelijke oevers, aanwezig zijn. De loop van de noordwest-zuidoost georiënteerde crevassegeul is met zekerheid vastgesteld. Het gebied binnen de zone waarin crevassegeul(en) en mogelijke oeverafzettingen voorkomen, is

geselecteerd voor karterend en waarderend booronderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de uitvoering van de werkzaamheden vermoedelijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord. In het plangebied zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m Bronstijd aangetroffen. Het verwachte crevassecomplex is wel aanwezig, waarbij echter geen zandige, maar kleiige oeverafzettingen zijn aangetroffen. De aanwezigheid van alleen drie stukjes houtskool in de top van de oevers (boringen 67, 72 en 100) is te miniem om een archeologische vindplaats te vermoeden. Er zijn geen aanwijzingen voor een jonger crevassesysteem in het plangebied aangetroffen (datering Bronstijd).

Gezien het feit dat geen archeologische indicatoren in de boringen anders dan een enkele puinspikkel en houtskoolspikkel zijn aangetroffen en vanwege het feit dat het oeverpakket binnen het plangebied zeer snel overgaat in komafzettingen, wordt geconcludeerd dat zich in het plangebied geen nederzettingsterreinen uit de periode Romeinse tijd t/m Late Middeleeuwen bevinden.

Conclusie

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Op basis van de bevindingen van onderhavig onderzoek neemt de gemeente een selectiebesluit.

5.8 Cultuurhistorie

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is per 1 januari 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Op deze locatie heeft ooit een oerbos gestaan. Dit blijkt uit de vondst van boomstronken bij het bouwrijp maken van een deel van het gebied. Uit de ruimere omgeving is bekend dat er in de IJzertijd bewoning was op de oeverwallen van de Oude Rijn.

De latere tijd waaruit in de omgeving van Bodegraven sporen van bewoning zijn gevonden is de Romeinse tijd, een periode waarin de Oude Rijn de noordgrens (ofwel de Limes) van het Romeinse rijk vormde. De Romeinse bewoning in de omgeving van Bodegraven trok ook inheemse bevolking aan, en er zijn van beide groepen bewoningssporen gevonden. De Limes omvatte een klein aantal forten (castella) met ertussen wachttorens. Meer naar het westen is vermoedelijk een castellum geweest. Van het einde van de Romeinse tijd, zo ongeveer 200 na Chr. tot 700 na Chr. is weinig bekend van dit gebied. Daarna begonnen langzaam de ontginningen. De ontginning verliep, wat Weideveld betreft, vanuit de Oude Rijn naar het zuiden.

In de eeuwen daarna waren er opstanden, oorlogen, conflicten, pestepidemieën, de agrarische depressie en werden gebieden bewoond maar even zo makkelijk weer verlaten.

Tegelijk met het ontstaan van de Enkele en Dubbele Wiericke vanaf ongeveer 1363 ontstond de Zuidzijdepolder tussen de Enkele Wiericke en het dorp Bodegraven ten zuiden van de Oude Rijn. De Wierickes gingen lopen van de Oude Rijn naar de Hollandse IJssel en hadden beide aan beide uiteinden een sluis. De Enkele Wiericke is de oudste. In de Zuidzijdepolder (zo heette Weideveld vroeger) was veel klei. Deze klei werd gebruikt voor de steen- en pannenbakkerij of het opwerpen of verhogen van kades en dijken of voor de aanleg van de spoorlijn.

Voordat de ontwikkeling van Weideveld werd gestart, was sprake van een (open) weidegebied.

Conclusie

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

5.9 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 2010 - 2015

Voor de planperiode 2010 - 2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De 3 hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. 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 en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur was nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. 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 (geboden 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 2011 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 voor het bestemmingsplan Weideveld (2012) 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.

Bij de uitwerking en detaillering van de verschillende delen van het stedenbouwkundig plan vindt regelmatig afstemming met het Hoogheemraadschap plaats. Zo ook bij onderhavige herziening van het bestemmingsplan Weideveld waarbij een gedeelte van de uit te werken woonbestemming, een globale eindbestemming Woongebied zal krijgen.

Peil

Het waterstelsel van Weideveld maakt deel uit van de polder Broekvelden. Dit betekent een peil van NAP -2,1 m.

Kwantiteit

Uitgangspunt is dat het hemelwater dat in Weideveld valt, in het plangebied 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);
- Verbeterd 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).

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 Grote 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.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat in het kader van de aanleg van het Limespark, binnen hetzelfde peilgebied, een grote watercompensatie is uitgevoerd.

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.

Conclusie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van de watertoets voor het plan Weideveld op 15 maart 2012 per mail aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgenomen ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 in een intensivering van de stedenbouwkundige opzet ten opzichten van het bestemmingsplan uit 2012. Hierdoor zal het verhard oppervlak met circa 3% toenemen. Hierbij moet worden opgeteld het rekenkundig verhardoppervlak van de uitgeefbare tuinen van circa 30%. Deze Toename kan gecompenseerd worden buiten het plangebied van Lumespark. De woonvelden 3 en 6 kennen een flexibele ongewijzigde planologische invulling waardoor geconstateerd kan worden dat met het aspect water niet aan de uitvoering van het plan in de weg staat.

5.10 Leidingen

Aan de noordzijde van het plangebied loopt een hoofd aardgastransportleiding. Dit is de enige planologisch relevante leiding in het plangebied. Op eerder verzoek van drinkwaterbedrijf Oasen is ook een drinkwatertransportleiding op de verbeelding opgenomen. Beide leidingen zijn op de verbeelding daarom voorzien van een dubbelbestemming. Ook is de Warmtepomp, midden in het plangebied, voorzien van een dubbelbestemming.

5.11 Explosieven

In de Tweede Wereldoorlog was de spoorlijn een strategisch doelwit voor geallieerde bommenwerpers. Er is onderzoek¹ 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. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening moet in het kader van een bestemmingsplan inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Bij de ontwikkeling zijn gemeenschapsgelden betrokken. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is eigenaar van de gronden binnen het bestemmingsgebied en heeft tevens met publieke middelen de infrastructuur aangelegd, danwel zal deze aanleg realiseren.

De woningbouwontwikkelingen zal door particuliere en/of private initiatieven worden uitgevoerd. De gemeente Reeuwijk faciliteert de initiatieven in procedurele zin. Elke initiatiefnemer dient een afdracht te doen, gerelateerd aan het oppervlak van de uit te geven gronden waarin een opslag is verdisconteerd van de kosten van infra. De uitvoerbaarheid in financiële zin is hiermee gewaarborgd.

Exploitatieplan

Verder is onderzocht of voor het onderhavige bestemmingsplan op grond van artikel 6.2.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen of middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Het verzekeren van het kostenverhaal is het onderhavige geval verplicht daar het een bouwplan betreft als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente zal met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluiten. Hierdoor wordt het kostenverhaal rond de ontwikkeling verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor niet meer nodig.

6.2 Handhaving

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het

plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Als derde en laagste prioriteit situaties waarbij het gaat om bouwwerken die in strijd met een verleende bouwvergunning zijn gebouwd; alle overige bouwwerken en situaties die zonder bouwvergunning zijn gebouwd en bouwwerken gebouwd in strijd met redelijke eisen van welstand of het Bouwbesluit.

7. Overleg en uitspraak

