



Interegion Groep

INTEGRALE RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Ontwerp
Bestemmingsplan
Weideveld 2016
Regels

Rapportnummer: 007/weideveld/192.16

Rijpwetering, 19 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 publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke en/of architectonische uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.11 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 verkoopruimte 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 scheidsmuren, 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;

2.7 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;

2.8 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 water, 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.;
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 afscherpende 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 ongeschikt 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 aanduidingen 'groenvoorzieningen' dient tenminste een totale oppervlakte van 7.500. m² groenvoorzieningen te worden gerealiseerd die, voor zover de aanduiding grenst aan de bestemming 'Groen', 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;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 18 meter;
- d. 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.
- e. 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'
- f. 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 c ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld';
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
- h. 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 $\frac{2}{3}$ van de frontbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
 2. de diepte bedraagt maximaal $\frac{1}{3}$ van de breedte van de erker met een maximum van 1,50 m;
 3. de diepte bedraagt maximaal $\frac{1}{3}$ 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;
 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 kap een 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 ontgronding 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.

10.4.3 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.

10.4.4 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 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 – Ondergrondse energievoorziening

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 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:

- 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 ontgroning 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

16.1 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 en 8.1.2 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. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

16.2 Omgevingsvergunning 10%-bepaling

Het bevoegd gezag kan, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan een omgevingsvergunning kan worden verleend, een omgevingsvergunning verlenen 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.

16.3 Omgevingsvergunning parkeren

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

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

Ontwerp
Bestemmingsplan
Weideveld 2016

Toelichting

Rapportnummer: 006/weideveld/192.16

Rijpwetering, 19 januari 2016

Interegion Groep B.V.
Integrale Ruimtelijke Ontwikkeling

Pastoor van der Plaatsstraat 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	10
2.3.4 Woonvelden 1&2	11
2.4 Nieuw stedenbouwkundig concept	12
3. Juridische planomschrijving	15
3.1 Planvorm	15
3.2 Bestemmingsregeling	15
4. Beleidskader	20
4.1 Rijksbeleid	20
4.2 Provinciaal beleid	22
4.4 Gemeentelijk beleid	26
5. Milieu- en omgevingsaspecten	29
5.1 Bodem	29
5.2 Ecologie	32
5.3 Externe veiligheid	34
5.4 Geluid	37
5.5 Milieuzonering	43
5.6 Luchtkwaliteit	43
5.7 Archeologie	46
5.8 Cultuurhistorie	48
5.9 Waterhuishouding	49
5.10 Leidingen	52
5.11 Explosieven	52
6. Economische uitvoerbaarheid	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Handhaving	53
7. Overleg	54

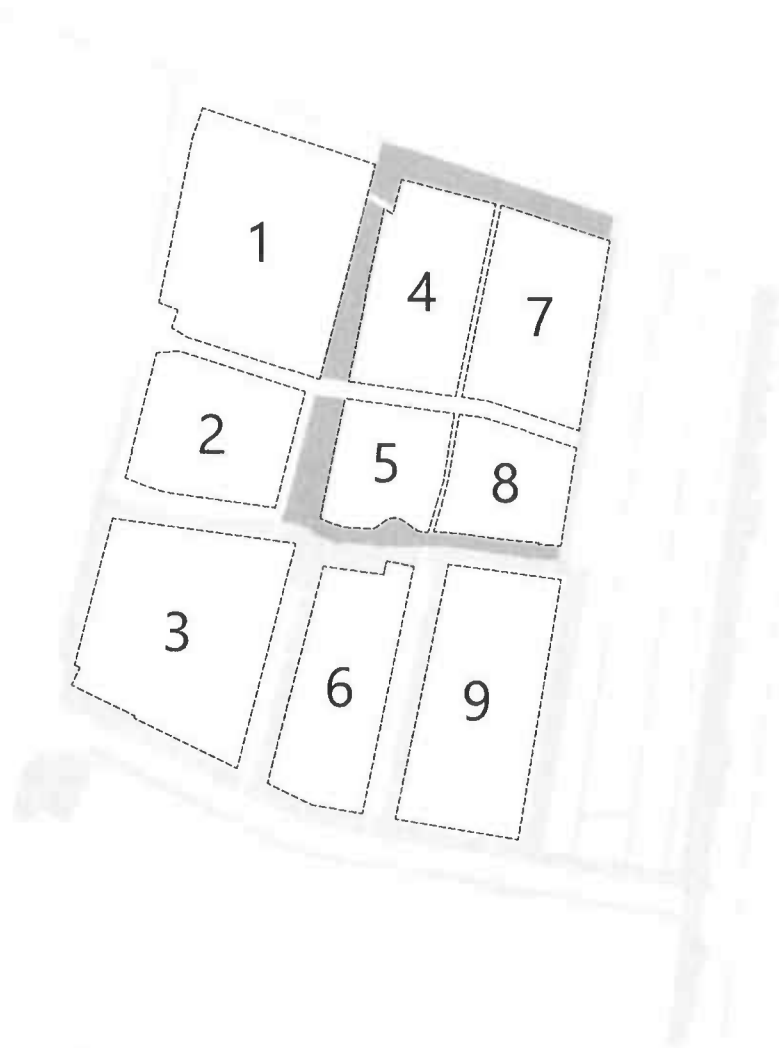
Bijlagen

Bijlage 1 Besluit hogere grenswaarden	Bijlage 16 Bodem - actualiserend vooronderzoek
Bijlage 2 Milieukundig onderzoek	Bijlage 17 Bodem - rapport partijkering
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 oorspronkelijke plangebied van het plan Weideveld is verdeeld in negen (9) woonvelden. In onderstaande afbeelding is aangegeven waar de woonvelden zijn gesitueerd. Het bestemmingsplan Weideveld (2012) voorziet in een planologische basis voor de realisatie van deze woonvelden, met uitzondering van woonveld 9. Dit woonveld is ook buiten het voorliggende bestemmingsplan gehouden. In de onderhavige toelichting van het bestemmingsplan wordt gerefereerd aan de nummering van de woonvelden.



Afbeelding: woonvelden

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, 4, 6, 7 en 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.

In het onderhavig bestemmingsplan Weideveld 2016 zijn deze besluiten opgenomen.

Aanleiding nieuw bestemmingsplan

Voor de woonvelden 4 (gedeeltelijk), 7 en 8 biedt het bestemmingsplan te weinig flexibiliteit om in te spelen op de fluctuerende woningmarkt en gewijzigde stedenbouwkundige inzichten. Voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 is 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 het plangebied geldt, 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 bestaande bedrijventerrein Groote 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.

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 voor het grootste deel 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 maïsakker. 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. 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 "Groote Wetering". Het bedrijventerrein grenst direct aan het plangebied. 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. Het nieuw te ontwikkelen plangebied wordt ingevuld met in totaal 412 woningen. Deze woningen zullen bestaan uit woningen voor starters, doorstarters, gezinnen en senioren, zowel koop als huur. Het plan voorziet naast woningen ook in de aanleg van 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 delen van woonvelden 1 t/m 3 gerealiseerd. Voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 is een nieuw stedenbouwkundig plan uitgewerkt. De hoofdlijnen van het eerdere stedenbouwkundig plan blijven daarbij 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

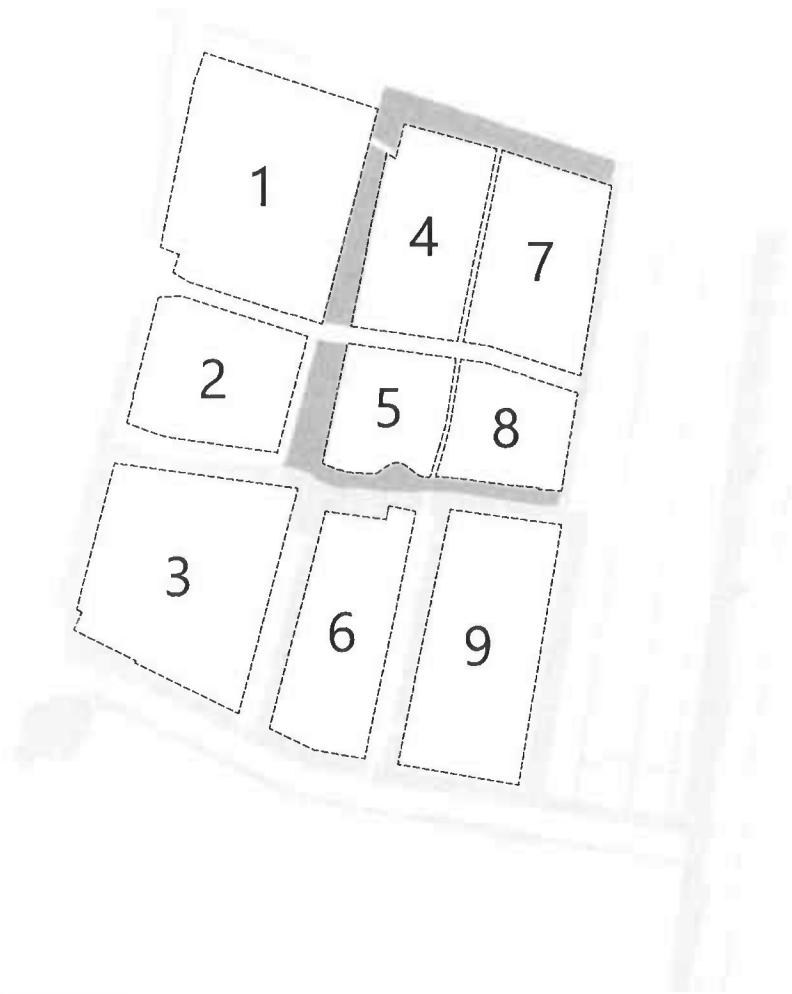
Het weidelandschap is de basis van de ruimtelijke opbouw van het plangebied. Van noord naar zuid volgen robuuste lanen en brede singels de richting van de slagenverkaveling. Dwars hierop verbinden groenblauwe zones de nieuwe wijk met de bestaande kern en met het landschap van de aangrenzende polder.

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: woonvelden

Op bovenstaande afbeelding is de oorspronkelijke 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, de Weideveldselaan, 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.

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 Groote Wetering.

De 4^e verbinding loopt via de rotonde die ter hoogte van de Kolblei is aangelegd.

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

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



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

2.4 Nieuwe stedenbouwkundig structuur

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.

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 geïntegreerd in dit nieuwe plan.



Raamwerk stedenbouwkundige structuur

Structuren

Het stedenbouwkundige plan is aangesloten op de grotere groenstructuren van het Limespark. De landschappelijke kwaliteit wordt ingezet als woonkwaliteit. Tussen de centrale groene looper 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 is gezocht naar een flexibel in te vullen verkaveling binnen het stedenbouwkundige raamwerk ten opzichte van de voorgaande stedenbouwkundige plannen.

Als gevolg hiervan is de centrale groene zone en één groene loper, zoals in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is voorgesteld, gewijzigd. Er 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 kunnen worden ingericht.

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 het plangebied wordt, conform de regionale lijst, uitgegaan van 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: Voorbeeld verkaveling en programmering woningbouw, afhankelijk van marktontwikkelingen.

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 (Nota Parkeernormen d.d. 10-3-2015). Deze is gerelateerd aan de landelijke kencijfers voor parkeren. Op deze wijze blijven de parknormen flexibel en actueel.

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. Hierdoor 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.

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, hetgeen flexibiliteit geeft binnen vooraf vastgestelde kaders. 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

Voor de reeds gerealiseerde woningen in het plan is de bestemming 'Wonen' opgenomen.

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 publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

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

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.

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.

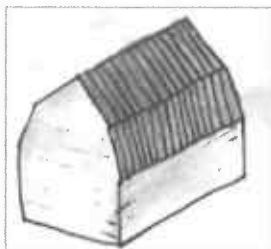
- *Goot- en bouwhoogte*

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 *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.

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.

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 reeds gerealiseerde delen van 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 bestemmingsvlak.

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 – Uit te werken

Binnen deze bestemming gaat woningbouw gerealiseerd worden, maar de plannen zijn nog niet in een ver genoeg 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 heeft een maatbestemming gekregen. Hiervoor 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 het aangrenzende bedrijf niet worden beperkt in haar 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 – Ondergrondse energievoorziening

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De regels die in hoofdstuk drie staan gelden voor alle bestemmingen. 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 paragraaf van de regels een regeling voor het parkeren opgenomen. In deze regeling wordt verwezen naar het geldende parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen (d.d. 10-3-2015) 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.

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.

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 mogelijk te maken.

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.

Weging 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 zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Weideveld 2016 voldoet aan een 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.

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.

Verordening Ruimte 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.

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

- 1) moeten passen 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.

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 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)

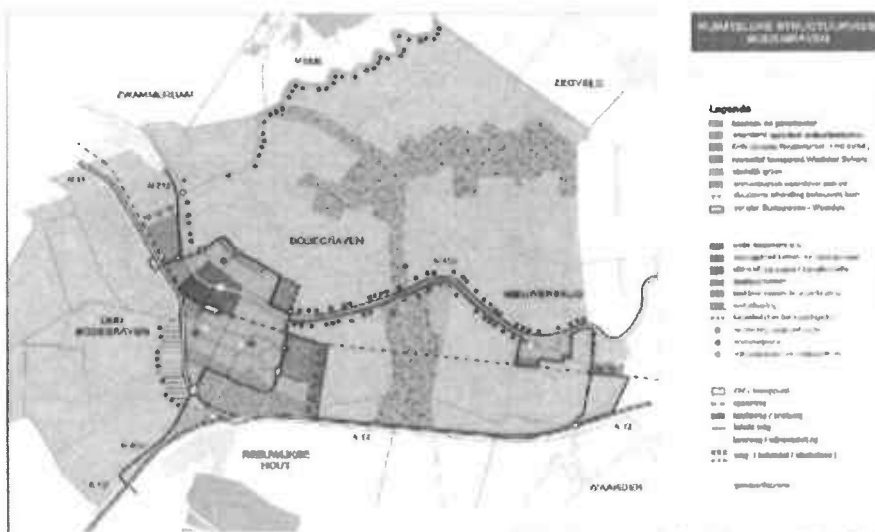
De regio past jaarlijks de Regionale Projectenlijst Woningbouw aan om de reële marktopname aan te geven en daarmee inzicht te geven in de actuele behoefte. De Regionale Projectenlijst Woningbouw RWP 2015 geeft inzicht in de actuele woningbouwplannen (met 10 en meer nieuwbouwwoningen) van de gemeenten 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 het plangebied rekening houdt met de provinciale belangen .

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 het plangebied 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 woningbehoefteonderzoeken.
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 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. Ten aanzien van de overige onderzoeken heeft de ODMH bevestigd dat deze onderzoeken nog voldoende actueel zijn en bruikbaar zijn voor de ruimtelijke procedure.

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.

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.

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

In de Verordening Ruimte 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.

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 uit dit onderzoek zijn overgenomen en uitgevoerd.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herijking van de planologische ontwikkelingsmogelijkheden voor het plan Weideveld, zoals dat in 2012 is vastgesteld.

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-strook	PR 10 ⁶	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

(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 geluidarm 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 railverkeerlawaai 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 railverkeerlawaai.

Voor de woonvelden 5 en 8 geldt dat railverkeerlawaai 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.



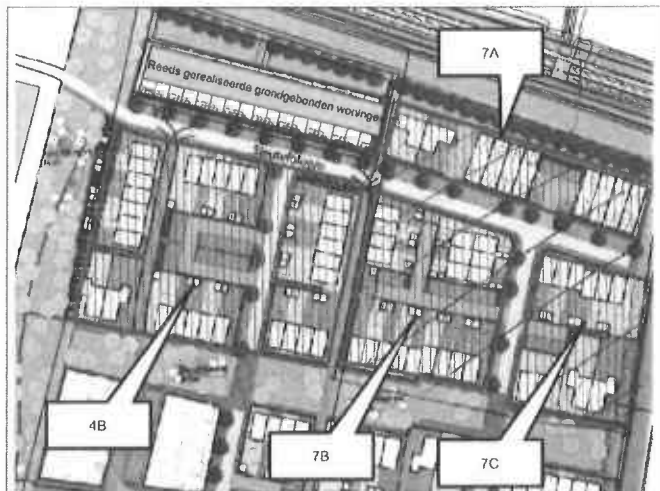
Figuur 1: Overzicht nummering van de bouwvlakken overeenkomstig het besluit van 1 november 2012

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 woningen wordt gerealiseerd.

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 eventueel 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 op basis van een voorbeeldverkeveling.

Doel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om voor de beschouwde bouwvlakken 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 van de 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

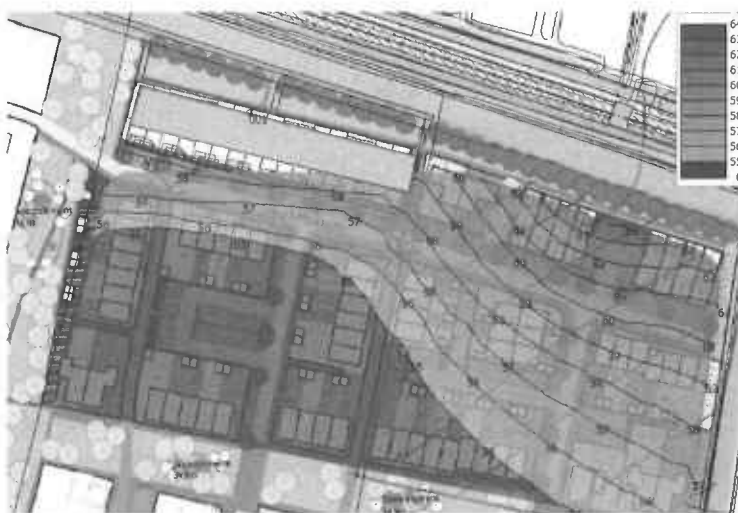
In tabel 2 is een overzicht gegeven van de geluidsbelastingen op 7,5 meter hoogte binnen de deelwoonvelden.

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.

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.

Voor één bedrijf is een maatbestemming opgenomen. Hier is een constructiebedrijf toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1. In het kader van de vaststelling van het uitwerkingsplan dat voor het betreffende plandeel in woonveld 3 zal worden gemaakt, zal de milieuhinder van dit bedrijf nogmaals worden beoordeeld 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) 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 600 woningen. Gezien het feit dat binnen een radius van 1 km ook andere NIBM-projecten (Groote 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

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 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 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 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.

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 Buihand/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 Grootte Wetering telt niet mee in het te realiseren oppervlaktewater in Weideveld. De afwijking van het uitgangspunt van het Hoogheemraadschap om 15 % te compenseren is in het overleg met de waterbeheerders afgestemd en via de instemming met het integraal Waterplan geaccordeerd.

Een deel van het waterstelsel in het bestaande stedelijke gebied watert via het plangebied af. De inrichting van het waterstelsel in Weideveld dient een effectieve afwatering vanuit het bestaande gebied te bevorderen. Op grond van de huidige normen is in het bestaande bebouwde gebied extra bergingscapaciteit nodig. De

waterbeheerders wensen dat er extra bergingscapaciteit wordt aangelegd om een gedeelte van het aanbod uit het stedelijk watersysteem te kunnen opvangen, maar dat hoeft niet in Weideveld te zijn. Uitgangspunt is dan ook dat in Weideveld niet wordt voorzien in de bergingscapaciteit die nodig is vanuit andere gebieden.

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 (2012) 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 slechts in een wijziging van de stedenbouwkundige opzet ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2012. De wateropgave voor het plan is binnen het zelfde peilgebied georganiseerd, zowel binnen het plangebied als daarbuiten. De woonvelden 3 en 6 kennen een flexibele ongewijzigde planologische invulling. Gelet op het voorgaande kan geconstateerd worden dat 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 onderzoek 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 Bodegraven-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. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

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.

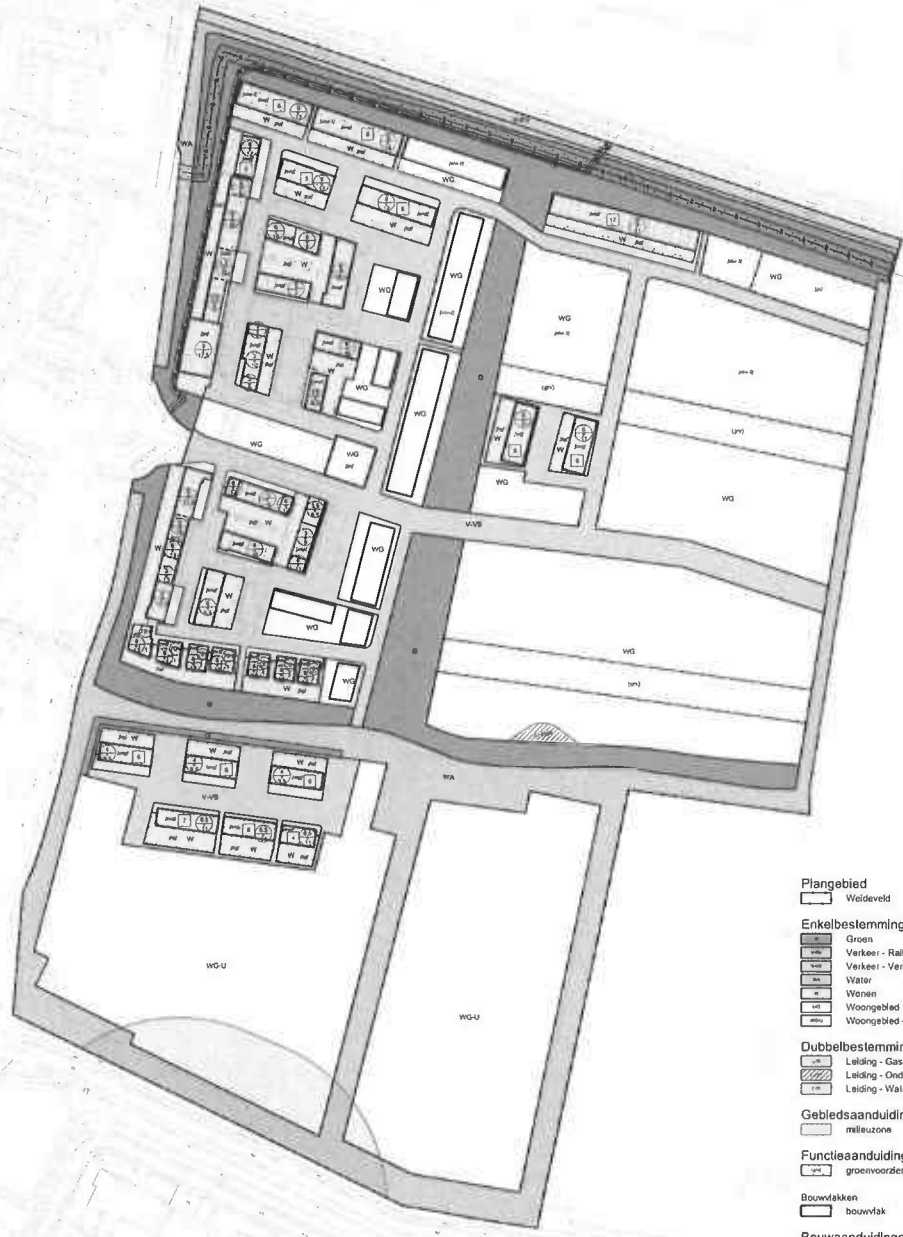
3. Realistische en inzichtelijke regeling

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.

7. Overleg



- Plangebied**
- Weideveld
- Enkelbestemmingen**
- Groen
 - Verkeer - Railverkeer
 - Verkeer - Verrijfgebied
 - Water
 - Wonen
 - Woongebied
 - Woongebied - UIt te werken
- Dubbelbestemmingen**
- Leliding - Gas
 - Leliding - Ondergrondse energievoorziening
 - Leliding - Water
- Gebiedsaanduidingen**
- milleuzone
- Functionaanduidingen**
- groenvoorziening
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- saneeringsgebied
 - bijgebouwen
 - gestapeld
 - specifieke bouwaanduiding - 1
 - specifieke bouwaanduiding - 2
 - vrijstaand
- Maatvoeringen**
- maximum aantal wooneenheden
 - maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- Figuren**
- hartlijn leiding - gas
 - hartlijn leiding - water

Verbeelding Weideveld

CF IV		GEMEENTE BODEGRAVEN
GEW		
CF IV		
CF IV		OPDRACHTGEVER
ED	2018-08-01	Hier NBP Group BV
IN	06	Projectie naar het Meetvlak 1:1
SCHAAL	1:500	2018 A6 Rijwielwag
BLAD	0001	06
WETGEVING	1:200	
		ENA 1.00115-1-5
		SNMP 1.00115-1-5

Dhondt

Baron de Zeeuw
4016 PA Breda

1. Naamgeving plan: Weideveld 2016 (ipv woonvelden 3,4 etc).
2. 1.1 idem. Ook in artikel 15 opnemen.
3. 1.2: na planobjecten: zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.
4. 1.5: kunnen i.p.v. kan.
5. 1.5 en 1.6: Regeling en definitie aan huis gebonden beroep/bedrijf uit bp Weideveld overnemen.
6. 1.8: Bestaand (bouwwerk verwijderen), anders klopt de definitie niet.
7. 1.11: definitie bijlage II Bor overnemen.
8. 1.17: afhankelijk van plangrens bp (indien alleen UW en Woongebied, dan geen bouwvlak).
9. 1.18: definitie bp Weideveld overnemen.
10. 1.19: dubbel (1.8).
11. 1.20: is gericht op bp Weideveld, kan vervallen.
12. 1.26: 3^e regel, na oppervlakte toevoegen "van het totale dakvlak".
13. 1.28: is niet in regels opgenomen, kan vervallen.
14. 1.34: is deze definitie noodzakelijk? Anders schrappen.
15. 1.35: opnemen onder wijze van meten
16. 1.39: toevoegen en/of recreatief gebruik.
17. 1.41: Dit is niet juist/volledig i.r.t. Klaproos en Broekveldselaan.
18. 1.42: bedrijfs kan vervallen.
19. 1.48 alleen opnemen indien wordt toegepast in planregels.
20. 2.5: aan- of uitbouw wordt niet gedefinieerd. In de definities en in de regeling Wonen wordt de term bijbehorende bouwwerken gebruikt.
21. Artikel 3 kan vervallen (zit in de bestemming Woongebied).
22. Artikel 4: deze is overgenomen uit Westveen. Ipv sub a opnemen: groenvoorzieningen. In sub c de maatvoeringseisen laten vervallen. In sub h na waterhuishoudkundige voorzieningen toevoegen. Voorts nog de volgende functies toevoegen: geluidwerende voorzieningen, ontsluitingswegen t.p.v. de aanduiding P.M.
23. 4.2.1, a: oppervlaktemaat laten vervallen
24. 4.2.2, a: 6 meter + oppervlakte van 25 m². sub c: de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder geluidwerende voorzieningen, mag maximaal 5 meter bedragen.
25. Artikel 5: afhankelijk van plangrens wel/niet opnemen. Vraag is of de voorzieningen in laatste volzin niet onder nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen vallen.
26. 6.2.2, sub a hoogte 6 meter, in sub b wordt ineens gesproken over beeldende kunstwerken (ipv kunstobjecten).
27. Bestemming Tuin zal niet worden opgenomen, kan vervallen.
28. 8.1, sub a: toevoegen waterhuishoudkundige voorzieningen, sub b toevoegen dammen. Tevens toevoegen bruggen en nutsvoorzieningen.
29. 8.2.1. toevoegen: landhoofden en bruggen
30. 8.2.2: regeling voor watergangen breder dan 10 meter opnemen.
31. 9.1, onder 1 maatvoeringseisen laten vervallen. Toevoegen: kunstobjecten, kunstwerken, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, steigers
32. 9.2.2, a: het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 412;
33. 9.2.2, b: Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 18 meter. Sub c en i kunnen dan vervallen.
34. 9.2.2, e: ook een afwijkingsbevoegdheid opnemen voor het loslaten van de kapverplichting.
35. 9.2.2, f: mag i.p.v. moet
36. De regeling 9.2.3, sub g (afstand tot openbaar water) ook onder Hoofdgebouwenregeling opnemen.
37. 9.2.2, g: 6,5 meter i.p.v. 7 meter.
38. 9.2.3, a: 1 meter i.p.v. 3 meter.
39. 9.2.3, b: regeling uit bp Weideveld (artikel 8.2.6 overnemen)

40. 9.2.3, h: 4 meter i.p.v. 3,5 meter.
41. 9.2.3, i: hier wordt gesproken over aan- en uitbouwen en bijgebouwen (idem onder i, 1) i.p.v. bijbehorende bouwwerken. Definitie van het begrip zij-erf opnemen.
42. 9.2.3, j: definitie van een carport opnemen (meer dan 1 wand).
43. 9.2.3, l: wordt hier niet bedoeld de bouwhoogte van een carport/overkapping.
44. 9.2.2, m, 5: wat is een gezamenlijke hoek.
45. 9.2.4, regeling steigers uit 8.2.2. overnemen.
46. 9.4: verwijzing naar 9.2.1 is niet juist. Waarom een overschrijding van 2 en 3 meter? Dat is o.i. te veel.
47. 9.5, a: regeling afstemmen op Weidveld, waarbij voorwaarde t.a.v. parkeren moet worden opgenomen.
48. 9.5, c: vastgestelde parkeernormen. Gemiddelde parkeernormen uit ASVV 2012 overnemen. En een strijdig gebruik regeling opnemen om het verwijderen van pp tegen te gaan.
49. Artikel 10. Afhankelijk van keuze bestemmingen wel/niet opnemen.
50. Artikel 13, Leiding Riool, is niet van toepassing in Weideveld.
51. Artikel 15: afhankelijk van plangrens bestemmingsplan wel/niet opnemen.
52. 17.3 kan vervallen.

Ontwerp
Bestemmingsplan
Weideveld 2016

Regels

Rapportnummer: 009/weideveld/192.16

Rijpwetering, 15 februari 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 publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke en/of architectonische uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.11 Bestaand

- bij gebruik: legaal aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
- bij bouwwerken: legaal 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 Bouwijze

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 verkoopruimte 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

(gebouwe) 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 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 (het denkbeeldig verlengde van) 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;

2.7 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;

2.8 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 per nutsvoorziening 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/oeverbeschoeiingen, 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.
- d. voor zover de bestemming Water grenst aan de bestemming Woongebied of Wonen – Uit te werken, mag ten hoogste één steiger per bouwperceel worden gerealiseerd.

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 water, 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.;
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 afscherpende 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. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan aangegeven;
- g. 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; de bouwdiepte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw met dien verstande, dat 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;
- i. de afstand tot de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- j. 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 oppervlakte 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 goot- 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 ongeschikt 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;
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

b. Groenvoorzieningen

Ter plaatse van de aanduidingen 'groenvoorzieningen' dient tenminste een totale oppervlakte van 7.500. m² groenvoorzieningen te worden gerealiseerd die, voor zover de aanduiding grenst aan de bestemming 'Groen', 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;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
- d. 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.
- e. 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 aanduiding 'Gestapeld'
- f. 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 c ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld';
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- i. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 18 meter.
- j. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder het (toekomstige) hoofdgebouw;

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 verdiepingvloer 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

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;
- c. 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;
- d. voor de hoogte van steigers geldt dat deze niet meer bedraagt dan 1 meter boven het waterpeil;
- e. er mag ten hoogste één steiger per bouwperceel worden gerealiseerd.

8.3 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.

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 kap(vorm) een 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. 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.
- d. 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.

10.4.3 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.

10.4.4 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 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 – Ondergrondse energievoorziening

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 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:

- 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 verblijfmiddelen;
- 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.

15.4. Strijdig gebruik parkeren

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de in lid 14.1 bedoelde parkeergelegenheid voor andere doeleinden, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeergelegenheid.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 en 8.1.2 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. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

16.2 Omgevingsvergunning 10%-bepaling

Het bevoegd gezag kan, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan een omgevingsvergunning kan worden verleend, een omgevingsvergunning verlenen 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.

16.3 Omgevingsvergunning parkeren

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

- a. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- b. andere besluitvorming ten aanzien van parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft om af te wijken van de in de bijlage 1 van de regels opgenomen parkeernormen.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 wijzigen bestemmingsgrenzen

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: 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;

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**
 - roodveld
- Enkelelementen**
 - Groen
 - Veldan - Ruitveldan
 - Veldan - Verduptveld
 - Water
 - Woud
 - Woudveld
 - Woudveld - Uits. veldan
- Dubbielementen**
 - Leiding - Gas
 - Leiding - Ondergrondse energieleiding
 - Leiding - Water
- Functieaanduidingen**
 - groenverdupt
- Doelsoorten**
 - bouwveld
- Bouwaanduidingen**
 - woonwoning
 - woonwoning
 - woonwoning
 - woonwoning - 1
 - woonwoning - 2
 - woonwoning
- Maatvoeringen**
 - maximum aantal woonwoningen
 - maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximum grondslagbreedte, maximum bouwhoogte (m)
- Figuren**
 - wandafsluiting - gas
 - halfafsluiting - water

Verkeering Wijkverordening
 NL/MRD.1901.Wijkverordening 2016 (RP4)

GEUDEMING
 Gemeente Utrecht
 Factor - de Ruimte - 14
 3524 XG Utrecht

Dhondt
 Architectuur
 Deventer 23
 3813 PA Deventer



Interegion Groep

INTEGRALE RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Ontwerp **Bestemmingsplan**

Weideveld 2016

Toelichting

Rapportnummer: 008/weideveld/192.16

Rijpwetering, 15 februari 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	4
1.1 Planmotieven	4
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerende plannen	6
1.4 leeswijzer	6
2. Bestaande uitgangspunten en nieuw stedenbouwkundig concept 7	
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Stedenbouwkundige opzet concept	8
2.3.1 Hoofdstructuur	8
2.3.2 Groen- & waterstructuur	10
2.3.3 Verkeersstructuur	10
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	26
5. Milieu- en omgevingsaspecten	28
5.1 Bodem	28
5.2 Ecologie	30
5.3 Externe veiligheid	32
5.4 Geluid	35
5.5 Milieuzonering	42
5.6 Luchtkwaliteit	42
5.7 Archeologie	45
5.8 Cultuurhistorie	47
5.9 Waterhuishouding	48
5.10 Leidingen	52
5.11 Explosieven	52
6. Economische uitvoerbaarheid	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Handhaving	53
7. Overleg	54
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro.	54

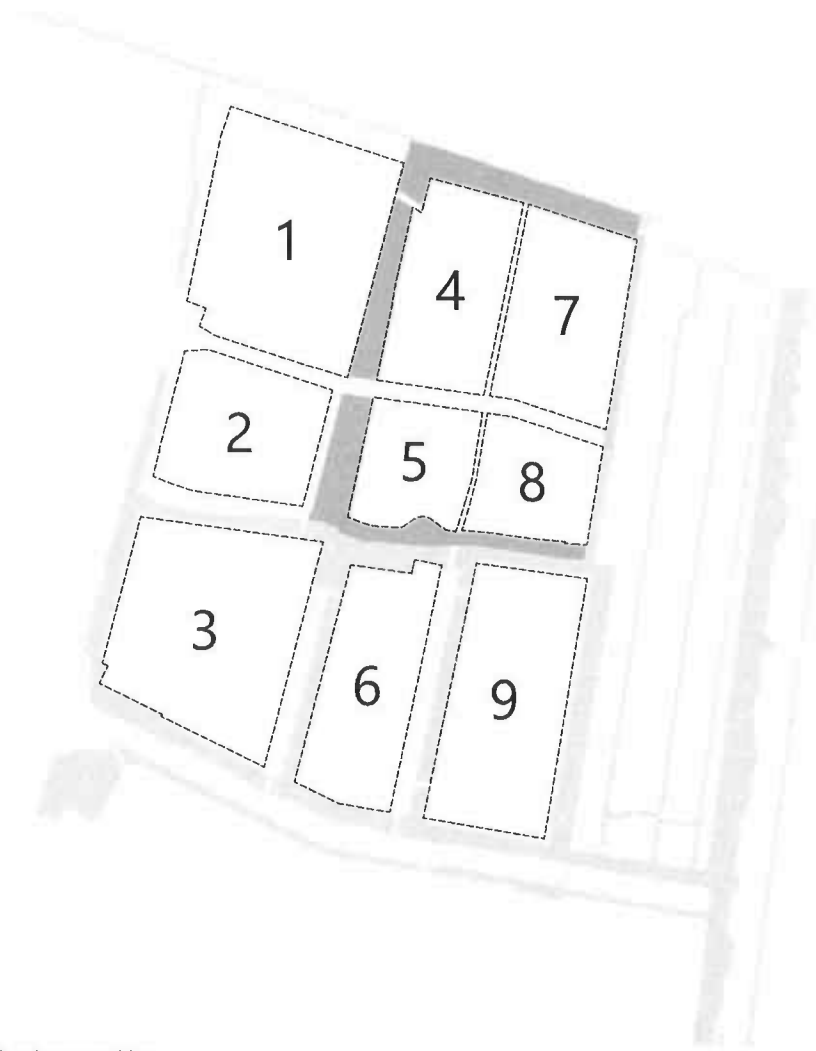
Bijlagen

Bijlage nummer	Onderzoek/rapport/besluit	Uitvoerder	Datum
1.	Hogere waarden Wet geluidhinder (definitief)	Omgevingsdienst Midden-Holland	1 nov 2012
2.	Milieukundige onderbouwing	Milieudienst Midden-Holland	15 mei 2012
3.	Notitie aanpassing ontwerp beschikking Hogere waarde	Omgevingsdienst Midden-Holland	15 aug 2012
4.	Verantwoording groepsrisico	Gemeente Bodegraven Reeuwijk	12 maart 2012
5.	Overzicht parkeerprogramma	Oeverzaaijer, architectuur en stedenbouw	14 feb 2012
6.	Woningmarktanalyse	Companen	23 sep 2011
7.	Integraal waterplan Zuid-Oost	Gemeente Bodegraven Reeuwijk	28 mei 2004
8.	Instemmingen op integraal waterplan Zuid-Oost	Waterschap Wilck & Wiericke en Hoogheemraadschap van Rijnland	Resp. 30 aug en 26 jul 2004
9.	Inventariserend archeologisch onderzoek Zuiderzijdepolder	RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.	Juli 2003
10.	Bureau- en inventariserend veldonderzoek	RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.	11 jul 2012
11.	Boorresultaten	RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.	11 jul 2012
12.	Archeologische begeleiding veldonderzoek zuidwestelijk gedeelte plangebied Zuiderzijdepolder	RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.	Nov 2004
13.	Archeologische begeleiding, graafwerkzaamheden nieuwe sloten en uitbaggeren bestaande sloten	RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.	Nov 2005
14.	Historisch vooronderzoek bodemkwaliteit	Geofox-Lexmond	25 okt 2007
15.	Verkennd bodemonderzoek	Tauw	28 mrt 2012
16.	Actualiserend vooronderzoek	Tauw	24 feb 2012
17.	Partijkeuring grond Weideveld	Geofox-Lexmond	23 okt 2008
18.	Asbestonderzoek slootdempingen achterterrein Weideveld	Geofox-Lexmond	25 nov 2008
19.	Historisch onderzoek conventionele explosieven	Saricon	31 mei 2012
20.	Ecoscan Zuidzijdepolder	DHV Milieu en Infrastructuur BV en Adviesbureau Mertens	Sept 2003
21.	Herhalingsonderzoek weidevogels in het plangebied bedrijventerrein Zuiderpolder	DHV Milieu en Infrastructuur BV	11 mei 2004
22.	Aanvullen Ecologisch Onderzoek Weideveld 1 te Bodegraven	Watersnip advies	Jun 2012
23.	Advies Weidevogelcompensatie Weideveld 1 te Bodegraven	Watersnip advies	Aug 2012
24.	Rapport Mitigerende maatregelen Rugstreepad	Watersnip advies	Aug 2012
25.	Inrichtingsplan mitigerende maatregelen Rugstreepad	Watersnip advies	Aug 2012
26.	Ontwerp poel 1	Watersnip advies	Aug 2012
27.	Ontwerp poel 2	Watersnip advies	Aug 2012
28.	Ontwerp poel 3	Watersnip advies	Aug 2012
29.	Dwarsprofiel	Watersnip advies	Aug 2012
30.	Akoestisch onderzoek, Weideveld herziening woonvelden 4,5,7 en 8	Omgevingsdienst Midden-Holland	4 nov 2015

1 Inleiding

1.1 Planmotieven

Het bestemmingsplan Weideveld, dat is vastgesteld op 14 november 2012 (hierna Weideveld (2012)), voorziet in een planologische basis voor de uitbreiding van het woongebied aan de oostzijde van Bodegraven. Het oorspronkelijke plangebied van het plan Weideveld is verdeeld in negen (9) woonvelden. In onderstaande afbeelding is aangegeven waar de woonvelden zijn gesitueerd. Het bestemmingsplan Weideveld (2012) voorziet in een planologische basis voor de realisatie van deze woonvelden, met uitzondering van woonveld 9. In de onderhavige toelichting van het bestemmingsplan wordt gerefereerd aan de nummering van de woonvelden.



Afbeelding 1: woonvelden

Alle woonvelden zijn aangewezen voor woningbouwontwikkeling. De woningen in de woonvelden 1 en 2 zijn voor een groot deel 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, 4, 6, 7 en 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.

In het onderhavig bestemmingsplan Weideveld 2016 zijn deze besluiten opgenomen. Woonveld 9 is ook buiten het bestemmingsplan gehouden.

Aanleiding nieuw bestemmingsplan

Voor de woonvelden 4 (gedeeltelijk), 7 en 8 biedt het bestemmingsplan te weinig flexibiliteit om in te spelen op eventuele wijzigingen in vraag naar type woningen en gewijzigde stedenbouwkundige inzichten. Voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 is 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. Binnen deze bestemming is een flexibele invulling van het stedenbouwkundig plan mogelijk.

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 het nog te realiseren deel van het plangebied geldt, 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:

- de spoorlijn Leiden-Woerden aan de noordzijde;
- de Broekveldselaan aan de westzijde;
- het bedrijventerrein Groote Wetering aan de zuidzijde;
- het verlengde van de oostgrens van het bestaande bedrijventerrein Groote Wetering aan de oostzijde.



Afbeelding 2: 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.

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. In hoofdstuk zeven wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (o.a. verantwoording van het bestuurlijk vooroverleg).

2. Bestaande uitgangspunten en nieuw stedenbouwkundig concept

Het onderhavige bestemmingsplan betreft voor het grootste deel een ontwikkelingsplan. In de paragrafen hieronder wordt aangegeven wat de ontwikkeling precies inhoudt en welke uitgangspunten gelden voor het oorspronkelijke plan en welke principes aan de gedeeltelijk nieuwe stedenbouwkundige invulling ten grondslag liggen.. 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 was in gebruik als weiland en maïsakker. In het westelijk deel van het plangebied zijn de woonvelden 1 en 2 op basis van eerder doorlopen ruimtelijke procedures voor een groot deel gerealiseerd. Daarnaast zijn de woningen gelegen in deelplan 4A gerealiseerd. Deelplan 3A en 4C worden op dit moment gerealiseerd. Tevens is het plangebied bouwrijp gemaakt.



Afbeelding 3: Luchtfoto ruimtelijke plannen.nl 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. 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 "Groote Wetering". Het bedrijventerrein grenst direct aan het plangebied. 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 woningen.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied zal op basis van een vooraf bepaalde stedenbouwkundige opzet worden bebouwd met woningen. Het nieuw te ontwikkelen plangebied wordt ingevuld met in totaal 412 woningen. Deze woningen zullen bestaan uit woningen voor starters, doorstarters, gezinnen en senioren, zowel koop als huur. Het plan voorziet naast woningen ook in de aanleg van 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 delen van woonvelden 1 t/m 3 gerealiseerd. Voor de woonvelden 4, 5, 7 en 8 is een nieuw stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Een belangrijk deel van de hoofdlijnen van het eerdere stedenbouwkundig plan blijven daarbij in stand. Daarom wordt hierna 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 deels gerealiseerde woonvelden 1 en 2.

2.3.1. Hoofdstructuur

Het weidelandschap is de basis van de ruimtelijke opbouw van de woonvelden.. Oost-west verbinden groenblauwe zones de nieuwe wijk met de bestaande kern en 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. De 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 geweed 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 ruimte in de openbare ruimte of op eigen terrein, zo dicht mogelijk bij de woning.



Afbeelding 4: woonvelden

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, de Weideveldselaan, 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 (oost-west) 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 wordt meer 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 Groote 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, via een langzaamverkeersbrug met de wijk 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 is 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 zullen 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 wordt een vrijliggende hoofdverbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd, 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 is 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.

Vanuit de routes voor het langzaam verkeer is er aansluiting op de interne straten in de woonvelden, waar het fietsverkeer en het overige verkeer samenkomen. De kruising bij het spoor is ongelijkvloers uitgevoerd. Er is daarnaast een langzaamverkeersverbinding aangelegd in de groenzone aan de oostkant van Weideveld (Limespark). Deze route verbindt bovenstaande routes met de Boerderijweg.

Voetpaden zijn grotendeels gekoppeld aan de hoofdfietspaden.. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat wandelen door de wijk op een veilige manier mogelijk maakt. Alle delen van Weideveld en Broekvelden zijn goed te voet te bereiken. De straten en wegen zijn, waar noodzakelijk, voorzien van trottoirs. Enkele 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, is wel mogelijk maar zal beperkt blijven, gelet op de goede en snelle hoofdontsluitingen. 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 via een rotonde ter hoogte van de Kolblei.

De Weideveldselaan is aangelegd als 50 km/uur-weg. Deze weg sluit op de Broekveldselaan aan via 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. 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 voor een groot deel 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 bestemmingen voor de gerealiseerde delen is in onderhavig bestemmingsplan grotendeels overgenomen.

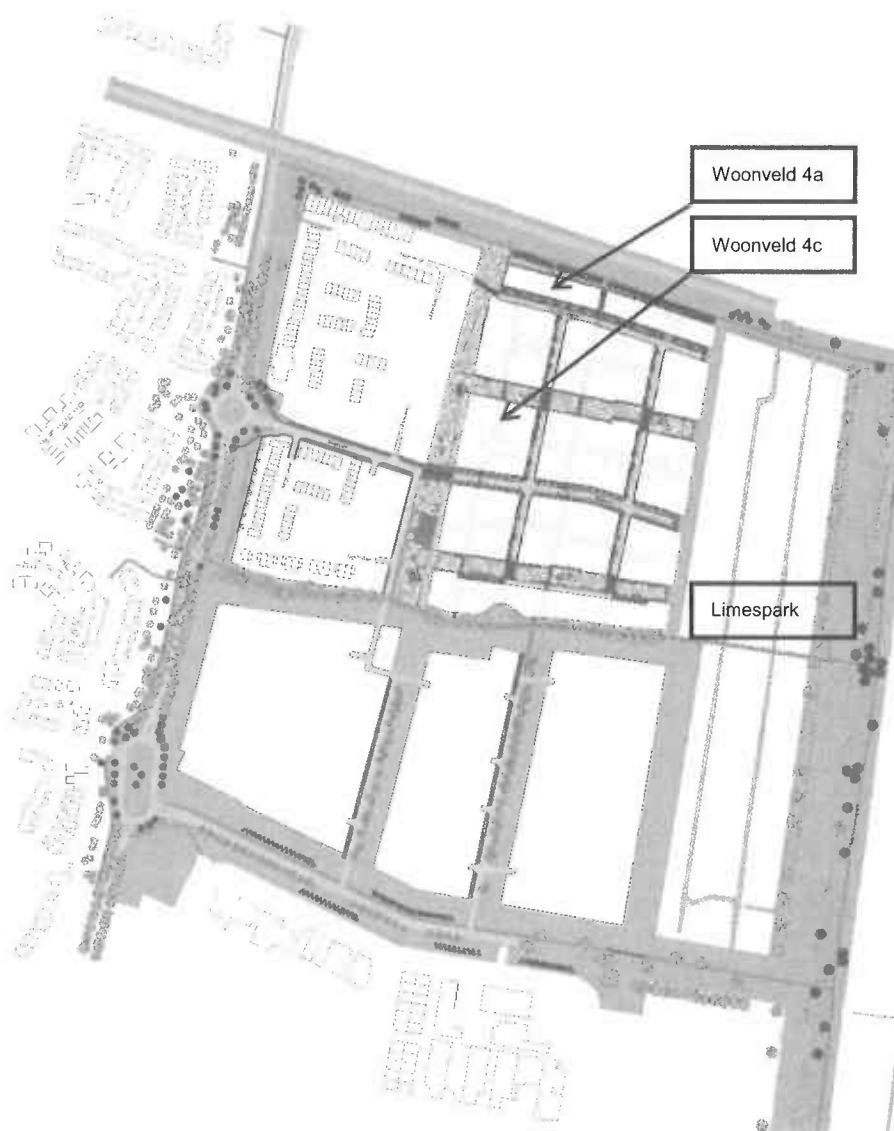


Afbeelding 6 Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan Woonvelden 1 & 2 (bron: OeverZaaijer architectuur en stedenbouw, d.d. 13 december 2011)

2.4 Nieuwe stedenbouwkundig structuur

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.

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 geïntegreerd in dit nieuwe plan.



Afbeelding nr. P.M. Raamwerk stedenbouwkundige structuur

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 (Klaproos) blijft gehandhaafd.

Er is ruimte voor een grote diversiteit aan woningen, waarbij is gezocht naar een flexibel in te vullen verkaveling binnen het stedenbouwkundige raamwerk ten opzichte van de voorgaande stedenbouwkundige plannen.

Als gevolg hiervan is de centrale groene zone en één groene loper, zoals in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is voorgesteld, gewijzigd hiervoor 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 kunnen worden ingericht. De minimale omvang van deze groene zones is gegarandeerd in de planregels.

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 het plangebied wordt, conform de regionale lijst, uitgegaan van 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 is een gedetailleerde voorbeeldverkaveling opgenomen. Deze kan in een later stadium nog wijzigen. Het bestemmingsplan is voldoende flexibel om wijzigingen van de stedenbouwkundige inrichting mogelijk te maken.



Afbeelding: Voorbeeld verkaveling en programmering woningbouw, afhankelijk van marktontwikkelingen.

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 (Nota Parkeernormen d.d. 10-3-2015). Deze is gerelateerd aan de landelijke kencijfers voor parkeren. Op deze wijze blijven de parknormen flexibel en actueel.

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 wordt in dit bestemmingsplan de bestaande situatie planologisch vastgelegd.

Het stedenbouwkundige plan is in het bestemmingsplan vertaald met een globale bestemming Woongebied. Hierdoor 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. Op de verbeelding wordt met aanduidingen verwezen naar nadere bouw of gebruiksregels in de planregeling. 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 dezelfde 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 dient te worden bepaald.

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 speelvoorzieningen, 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.

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, hetgeen flexibiliteit geeft binnen vooraf vastgestelde kaders. 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

Voor de reeds gerealiseerde woningen in het plan is de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten 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.

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 publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

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

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.

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*

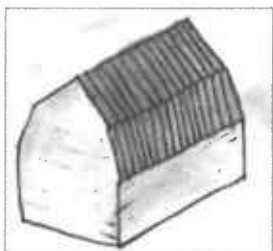
De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte".

- *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 *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.

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.

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 reeds gerealiseerde delen van 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. Het raamwerk van het stedenbouwkundig plan is via de verbeelding en regels vastgelegd (o.a. groenstructuren, hoofdwegen en (gestapelde) woningen).

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 bestemmingsvlak. 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, waar de bestemming 'Wonen' grenst aan de bestemming 'Groen' 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 spoorweglawaaai. Met de bijbehorende bebouwingsregeling wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Woongebied – Uit te werken

Binnen deze bestemming gaat ook woningbouw gerealiseerd worden, maar de plannen zijn nog niet in een ver genoeg 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 heeft een maatbestemming gekregen. Hiervoor 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 het aangrenzende bedrijf niet worden beperkt in haar 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 – Ondergrondse energievoorziening

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De regels die in hoofdstuk drie staan gelden voor alle bestemmingen. 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 omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning 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 paragraaf van de regels een regeling voor het parkeren opgenomen. In deze regeling wordt verwezen naar het geldende parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen (d.d. 10-3-2015) 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.

Algemene Afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen 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.

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 mogelijk te maken.

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 Snelwgomgeving. 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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

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.

Weging 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 RPW 2015 geldt in combinatie met het Regionale Afwegingskader Woningbouw Midden-Holland conform de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland als regionaal kader voor de verantwoording van woningbouw in bestemmingsplannen. Regionale afstemming van de RPW 2015 heeft reeds plaatsgevonden. De geactualiseerde regionale woonvisie is op 5 november 2015 door Gedeputeerde Staten aanvaard.

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

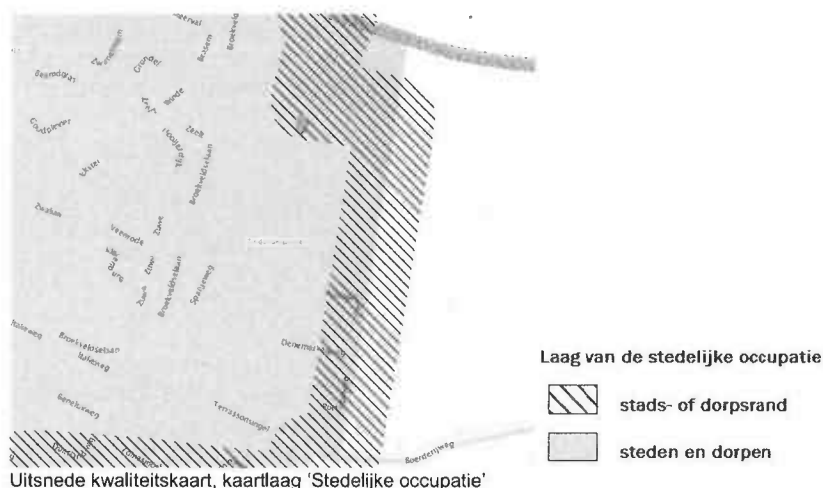
- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

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 bredere omgeving.



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. In het plangebied zijn in oost-west verbindingen groen-blaue zones gerealiseerd, en nog voorzien, die de nieuwe wijk met de bestaande kern en met het landschap van de aangrenzende polder verbinden. Ook verbinden (bestaande) routes Weideveld met het buitengebied. 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.

Verordening Ruimte 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. Voor de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1. Het plangebied ligt volledig binnen het gebied dat door de provincie wordt omschreven en aangeduid als Bestaand Stads- en dorpsgebied (BSD)

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

- 1) moeten passen 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.

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 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. De aard en schaal van deze ontwikkeling is passend binnen de totale context van Weideveld.

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 RPW 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 RPW2015 zijn in deze periode in blok 1 1.123 woningen opgenomen, waarvan 962 woningen harde plancapaciteit (blok I van de RPW). 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 het plan rekening houdt met de provinciale belangen.

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. Daarvoor is de structuurvisie in 2014 partieel herzien.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

De Milieudienst Midden-Holland heeft ten behoeve van het bestemmingsplan Weideveld 2012 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 industrielawaaï 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. Ten aanzien van de overige onderzoeken heeft de ODMH bevestigd dat deze onderzoeken nog voldoende actueel zijn en bruikbaar zijn voor de ruimtelijke procedure.

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.

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

5.2 Ecologie

Wettelijk kader

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.

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

In de Verordening Ruimte 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.

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 uit dit onderzoek zijn overgenomen en uitgevoerd.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herijking van de planologische ontwikkelingsmogelijkheden voor het plan Weideveld, zoals dat in 2012 is vastgesteld.

Gezien de beperkte wijzigingen en het feit dat wijzigingen geen gevolgen hebben gehad dat er biotoop voor (strikt) beschermde soorten is bijgekomen, is de odmh van mening dat het onderzoek uit 2011/2012 nog toepasbaar is. De verandering van weiland in woningbouw is ongewijzigd. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de huidige maatregelen met betrekking tot beschermde vogels en rugstreepad niet voldoen. Er is geen sprake van een ontheffing die is verlopen. Er kan gewerkt worden met de eerder vastgestelde afspraken/maatregelen in het ecologische werkprotocol.

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 (propana). 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 ⁺	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)
- Kinderdagverblijven

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 plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde zijn voor enkele ontwikkelingen reeds Hogere waarden verleend. Voor de uit te werken bestemming in woonveld 3 zal bij het uitwerkingsplan, wanneer de specifiek planontwikkeling bekend is, indien noodzakelijk nog een Hogere waarden besluit worden verleend. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Akoestisch onderzoek 4 november 2015

In November 2015 is een aanvullend 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. Als basis van dit onderzoek is gebruik gemaakt van het geluidregister spoor van 5 augustus 2015. In het geluidregister spoor zit de data waarmee de zogenaamde geluidproductieplafonds (GPP's) zijn vastgesteld. In de GPP's zit een deel reservering voor de toekomst.

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 Hogere waardebesluit is verleend deze hogere waarden weergegeven in de figuur.



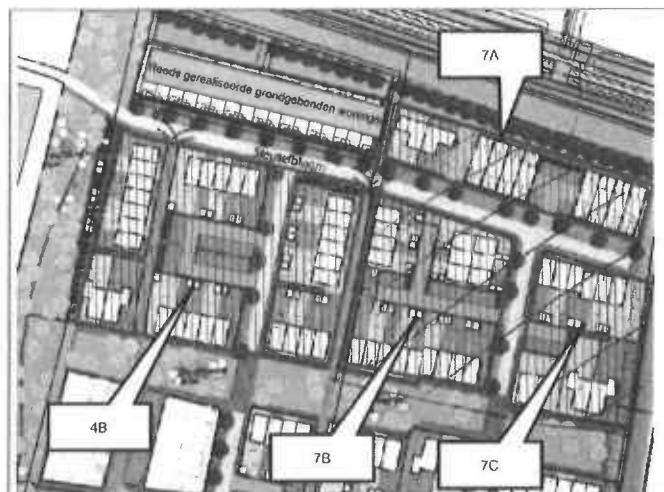
Figuur 1: Overzicht nummering van de bouwvlakken overeenkomstig het besluit van 1 november 2012

In het hogere waarden besluit van 1-11-2012 is als voorwaarde opgenomen dat aan de noordzijde van de velden V1 en V2 twee geluidsschermen geplaatst moeten worden ten einde een geluidsluwe gevel te realiseren voor de 3 woningen. In dit onderzoek is er vanuit gaan dat bij volkomen vrijheid de geluidsschermen niet meer nodig zijn en de geluidsluwe gevel aan de achterzijde van de woningen (spoorzijde) wordt gerealiseerd.

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 eventueel appartementen te realiseren;
- 4. In totaal 29 grondgebonden woningen;
- 7B. In totaal 19 grondgebonden woningen;
- 7C. In totaal 9 grondgebonden woningen.



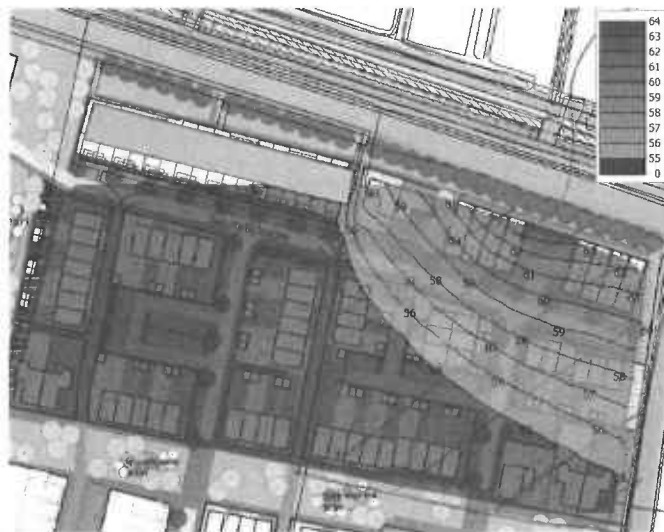
Figuur 3: Overzicht beschouwde bouwvlakken op basis van een voorbeeldverkaveling.

Doel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om voor de beschouwde bouwvlakken 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 van de 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

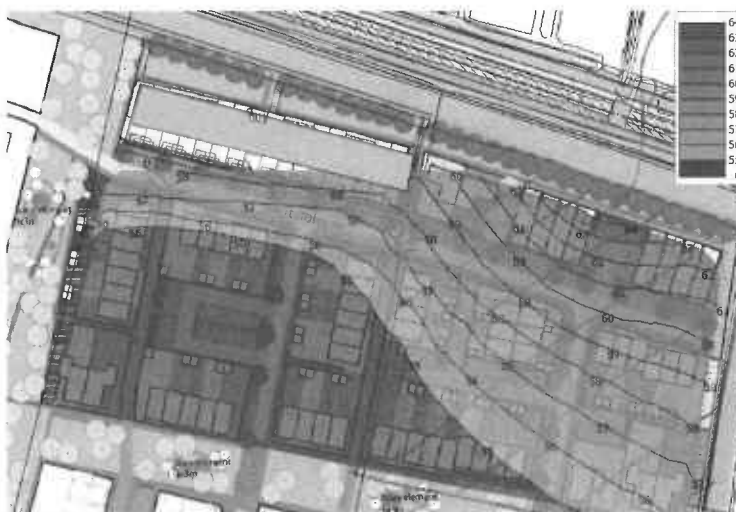
In tabel 2 is een overzicht gegeven vande geluidsbelastingen op 7,5 meter hoogte binnen de deelwoonvelden.

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.

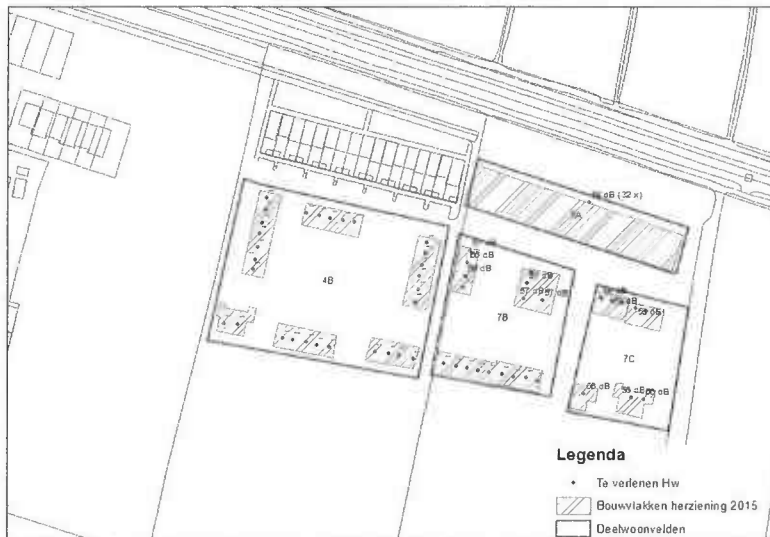
Samenvatting L_{den}

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

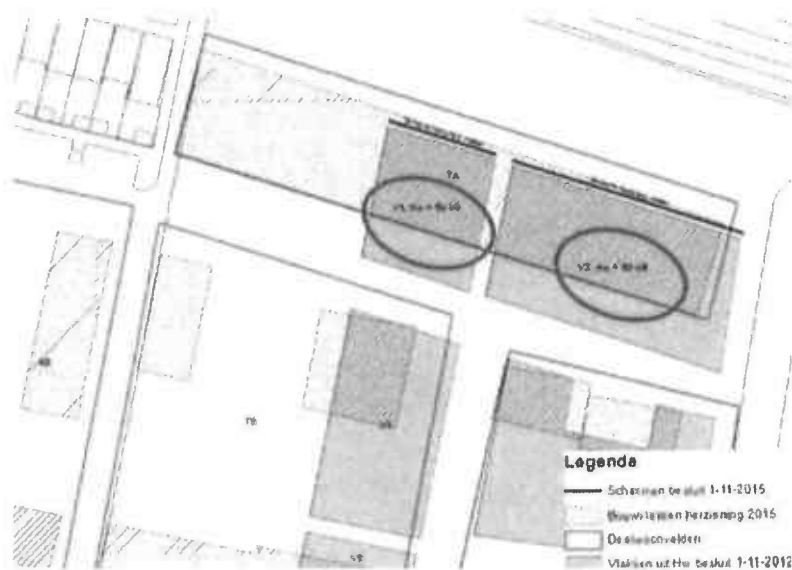
Uit tabel 5 blijkt dat er voor 32 appartementen en 17 woningen een hogere waarde Wet geluidhinder verleend dient te worden. In figuur 7 is per woning of appartementenblok de te verlenen hogere waarde weergegeven.



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 (richtafstand 100 meter) naar categorie 3.1 (richtafstand 50 meter).

Voor één bedrijf is in het bestemmingsplan voor Groote Wetering een maatbestemming opgenomen. Hier is een constructiebedrijf toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1. Uit akoestisch onderzoek blijkt evenwel dat de geluiduitstraling (50 dB(A)) slechts zeer beperkt over de uit te werken woonbestemming reikt. Gelet op de bebouwingsregeling binnen de uit te werken woonbestemming, kan praktisch worden uitgesloten dat hier hoofdgebouwen kunnen worden opgericht. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen en uitwerkingsgebieden is dan ook 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.

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.

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 "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) 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 600 woningen. Gezien het feit dat binnen een radius van 1 km ook andere NIBM-projecten (Groote 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 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 Broekveldseleen

			2012		2015		2022	
			Broekveldseleen	A2 Hergrondniveau	Broekveldseleen	A2 Hergrondniveau	Broekveldseleen	A2 Hergrondniveau
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 de 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 beleid, dat is gebaseerd op het 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 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 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 Rijnland 2015

Sinds 1 juli 2015 heeft Rijnland een nieuwe Keur. Bij het opstellen van deze Keur heeft Rijnland een andere aanpak gebruikt. Er gelden minder regels voor burgers, bedrijven en Rijnland. Het aantal vergunningen en meldingen is ongeveer gehalveerd. Zo geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar

dat kan, maar stellen regels waar dat moet. De Keur is een juridisch document (verordening).

Niet langer zijn de regels gebaseerd op de gebruikelijke 'nee, tenzij' aanpak, maar gaat Rijnland uit van 'ja, tenzij'. De Keur dient tevens ter invulling van de volgende doelstellingen, te weten:

- a. voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met;
- b. bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
- c. vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op grond van de Waterschapswet de bevoegdheid om via een verordening handelingen (werken of werkzaamheden) die het watersysteem beïnvloeden, te reguleren. Zo is er gedrag waaraan Rijnland op voorhand geen nadere eisen of voorschriften stelt en het evenmin vooraf toetst, maar alleen in zijn algemeenheid stelt dat dit gedrag niet mag leiden tot nadelige gevolgen voor het watersysteem. Dit gedrag valt onder de zorgplicht (artikel 3.1).

Het kan ook zo zijn dat er weliswaar een bepaald effect op het watersysteem te verwachten valt, maar dat dit effect niet zodanig groot is dat steeds een individuele toets vooraf noodzakelijk is. Zolang men zich aan bepaalde, algemeen geformuleerde voorschriften houdt, is het risico van het voorgenomen gedrag voor het watersysteem acceptabel. Dit gedrag kan gereguleerd worden via algemene regels (artikel 3.2).

Bij werken en werkzaamheden waarvan het risico zo groot is dat het watersysteem op een nadelige wijze wordt beïnvloed, wil Rijnland vooraf betrokken zijn en de voorgenomen handeling toetsen om te bezien welke effecten de handeling kan hebben op het watersysteem. Voor die werken en werkzaamheden geldt een verbod om deze zonder vergunning te verrichten; door de werken of werkzaamheden vooraf te toetsen, stelt Rijnland voorwaarden in een vergunning waaronder deze handelingen mogen worden verricht. Er is dan dus sprake van een vergunningplicht (artikel 3.3).

Tot slot kunnen er werken of werkzaamheden zijn die Rijnland in zijn geheel niet toestaat. Dit komt zeer zelden voor omdat voor bijna elke soort handeling er wel voorwaarden zijn te bedenken die het risico van de voorgenomen handeling minimaliseren of beheersen. Maar, voor sommige handelingen kan dat niet. Dan geldt er een absoluut verbod (artikel 3.4).

De Keur en bijbehorende uitvoeringsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net.

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.

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 (2012) 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 slechts in een wijziging van de stedenbouwkundige opzet ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2012. De wateropgave voor het plan is binnen het zelfde peilgebied georganiseerd, zowel binnen het plangebied als daarbuiten. De woonvelden 3 en 6 kennen een flexibele ongewijzigde planologische invulling. Gelet op het voorgaande kan geconstateerd worden dat 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 onderzoek 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 Bodegraven-Reeuwijk heeft alle gronden in het plangebied verworven en faciliteert de initiatieven in procedurele zin. Kostenverhaal vindt plaats via de gronduitgifte. De uitvoerbaarheid in financiële zin is hiermee gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

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.

7. Overleg

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid P.M..

7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal overleginstanties. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de Bijlage 12 van de plandoelichting.

Hogere Waarden Wet geluidhinder ONTWERPBESLUIT

Datum besluit :

GEGEVENS LOCATIE

Naam inrichting/locatie : Weideveld te Bodegraven

Adres : Woonvelden 4 en 7

Ons kenmerk : 2015296764

Kavel / Perceel : 

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving. Dit doen we door milieutaken in de hele regio en bouw- en woningtoezichttaken in een deel ervan uit te voeren in opdracht van de aangesloten gemeenten en de provincie Zuid-Holland. Eén van die taken is het vaststellen van hogere geluidwaarden in het kader van de Wet geluidhinder.

Op de locatie Weideveld woonvelden 4, 5, 7 en 8 te Bodegraven wordt woningbouw mogelijk gemaakt. In 2012 zijn voor een deel van het plangebied hogere waarden vastgesteld. Middels een herziening van het bestemmingsplan wordt een vrije indeelbaarheid van de beschikbare ruimte mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet, binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Utrecht-Leiden, in de realisatie van 32 appartementen en 57 grondgebonden woningen. Tevens wil de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de mogelijkheid open houden om in plaats van de 32 appartementen een aantal grondgebonden woningen te realiseren. Figuur 1 in bijlage 1 geeft een overzicht van de velden waarvoor reeds een hogere waarde is verleend en waarvoor hogere waarden middels dit besluit worden herzien.

Gebleken is dat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor het spoorwegverkeerslawaai kan worden voldaan, maar wel aan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 68 dB. Daarom worden hogere geluidwaarden vastgesteld op grond van artikel 107 van de Wet geluidhinder.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk concludeert dat geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk zijn en acht het daarom noodzakelijk om hogere geluidwaarden voor deze locatie vast te stellen.

Op grond hiervan besluit het college van burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk, gelet op de in dit besluit genoemde overwegingen en Hoofdstuk VIIIa van de Wgh, de hogere waarden zoals vermeld in onderstaande tabel 1 vast te stellen:

Tabel 1 Vast te stellen hogere waarden

Bestemming		Geluidsbron	Hogere waarden [dB]
Omschrijving ¹⁾	Aantal		
Appartementen/grondgebonden woningen woonveld 7A	32	Spoor Alphen – Woerden	64
Grondgebonden woningen woonveld 7B	2	Spoor Alphen – Woerden	59
Grondgebonden woningen woonveld 7B	1	Spoor Alphen – Woerden	58
Grondgebonden woningen woonveld 7B	4	Spoor Alphen – Woerden	57
Grondgebonden woningen woonveld 7B	2	Spoor Alphen – Woerden	56
Grondgebonden woningen woonveld 7C	6	Spoor Alphen – Woerden	59
Grondgebonden woningen woonveld 7C	3	Spoor Alphen – Woerden	56

1) Zie figuur 2 in bijlage 1 voor de ligging van de woonvelden.

Voorwaarden

De volgende voorwaarde wordt verbonden aan dit hogere waarden besluit en zal in het bestemmingsplan worden opgenomen:

- De 32 appartementen en/of de grondgebonden woningen binnen woonveld 7A dienen te beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit houdt in een geluidsbelasting van ten hoogste 55 dB.

In te trekken hogere waarden en voorwaarden uit het Besluit van 1 november 2012, ref. 2012029768
De eerder vastgestelde hogere waarden (besluit 1-11-2012) voor de vrij indeelbare bouwvlakken V1 en V2 worden ingetrokken. Het betreft hier het aantal woningen aangegeven in tabel 2.

Tabel 2 In te trekken hogere waarden uit Besluit van 1 november 2012

Bestemming		Geluidsbron	Hogere waarden dB
Omschrijving	Aantal		
Vrij indeelbare bouwvlakken V1 en V2	3	Spoor Alphen – Woerden	64

Gelijktijdig met het intrekken van de in tabel 2 genoemde hogere waarde vervalt de voorwaarde uit het besluit van 1 november 2012 tot het plaatsen van twee geluidsschermen op de rand van de vrij indeelbare bouwvlakken V1 en V2.

Procedure

Voor de voorbereiding van het besluit tot het vaststellen en intrekken van de hogere waarden is de procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang met artikel 110c en 145 van de Wgh gevolgd. De ontwerpbeschikking ligt ter inzage van 10 maart tot en met 20 april 2016.

Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde wordt gecombineerd met het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan Weideveld. Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis en Herstelwet (relativiteitsvereiste) is van toepassing op dit besluit.

Wetgeving

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

In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van spoorwegverkeers lawaai. De Wgh gaat daarbij uit van een voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar, de effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. De voorkeursgrenswaarde geldt op grond van artikel 107 van de Wet geluidhinder (en artikel 4.8 van het Besluit geluidhinder) en bedraagt 55 dB. Een geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde is niet toelaatbaar. De maximale grenswaarde geldt op grond van artikel 107 van de Wet geluidhinder (en artikel 4.11 van het Besluit geluidhinder) en bedraagt 68 dB. Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Het afwegingsproces heeft vorm gekregen in de procedure vaststelling hogere waarden voor geluid.

De eerste stap bij het vaststellen van hogere waarden is onderzoeken of met maatregelen de geluidsbelasting kan worden teruggebracht tot op de voorkeursgrenswaarde of lager. In dat geval is er

geen hogere waarde nodig. Het onderzoek naar maatregelen wordt uitgevoerd op grond van artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder. Wanneer de maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten, wordt het vaststellen van een hogere waarde mogelijk. Dit volgt uit artikel 106 jo. artikel 110a lid 1 en 3 van de Wet geluidhinder. Ook moet, op grond van artikel 110a, lid 6, van de Wet geluidhinder de gecumuleerde geluidsbelasting worden beoordeeld.

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

De op het besluit betrekking hebbende stukken

De volgende stukken hebben betrekking op dit hogere waardenbesluit:

- Akoestisch onderzoek Weideveld herziening woonvelden 4, 5, 7 en 8 te Bodegraven d.d. november 2015 van de ODMH ref. 2015290100.

Motivering

De omgeving is te kenmerken als een woonwijk langs een spoorbaan. Een groot deel van het geluid in de omgeving is afkomstig van een spoorweg.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor het spoorwegverkeerslawaai van 55 dB met ten hoogste 9 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 68 dB wordt echter niet overschreden.

Maatregelen

Maatregelen ter reductie van de geluidniveaus zijn onder te verdelen in:

- Bronmaatregelen;
- Overdrachtsmaatregelen;
- Gevelmaatregelen.

Uit het akoestisch onderzoek valt op te maken dat ter plaatse van de woonvelden 7A, 7B en 7C op de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de spoorbaan Alphen aan den Rijn - Woerden wordt overschreden met 9 dB. Wanneer de mogelijke reductiemaatregelen worden betrokken op dit plan:

- Bronmaatregelen. Maatregelen aan het spoor zijn mogelijk in de vorm van bijvoorbeeld raildempers. Na toepassing van raildempers kan de geluidsbelasting met circa 3 dB worden gereduceerd en wordt de voorkeursgrenswaarde nog steeds overschreden. De kosten van het toepassen van raildempers zijn gezien het effect financieel niet optimaal.
- Overdrachtsmaatregelen. Het plaatsen van schermen langs het spoor is gezien de ligging niet gewenst. De 32 appartementen in deelwoonveld 7A zullen als afscherming fungeren voor de achterliggende woningen. Bij toepassing van grondgebonden woningen zal deze afscherming minder zijn;
- Gevelmaatregelen. De geluidsbelasting bedraagt op ter plaatse van de gevels ten hoogste 64 dB. Vanuit het Bouwbesluit bestaat de eis voor de minimale gevelwering te garanderen (artikel 3.3 Bouwbesluit).

Geluidsluwe buitenruimte en -gevel

In de beleidsregel is opgenomen dat bij een geluidsbelasting hoger dan 60 dB (spoorwegverkeer) tenminste één van de tot de woning behorende buitenruimte en gevel een gecumuleerde geluidsbelasting moet hebben die niet hoger is dan 55 dB (geluidsluw), of in het geval daar niet aan kan worden voldaan, is voorzien van een akoestische maatregelen waardoor een dergelijke buitenruimte is gecreëerd. Bij de ontwikkeling van de appartementen of de grondgeboden woningen in deelwoonveld 7A dienen voorzien te zijn van geluidsluwe gevel en buitenruimte.

Zienswijzen

PM

Kadastrale registratie

Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 110i van de Wet geluidhinder geregistreerd bij het kadaster. De locatie naam locatie ligt op de kadastrale percelen BDG00, sectie H nummers 461 en 811. De locatie van de percelen is weergegeven in de figuur 2 in bijlage 1.

Opmerkingen

De inzage termijnen van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden worden gecombineerd op grond van artikel 145 van de Wet geluidhinder.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het team Geluid, Lucht en Externe Veiligheid, telefoonnummer: 088 – 54 50 000, e-mailadres: info@odmh.nl. Bij correspondentie, vragen of overleg over deze brief verzoeken wij u ons kenmerk 2015296764 te vermelden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk,
namens dezen,

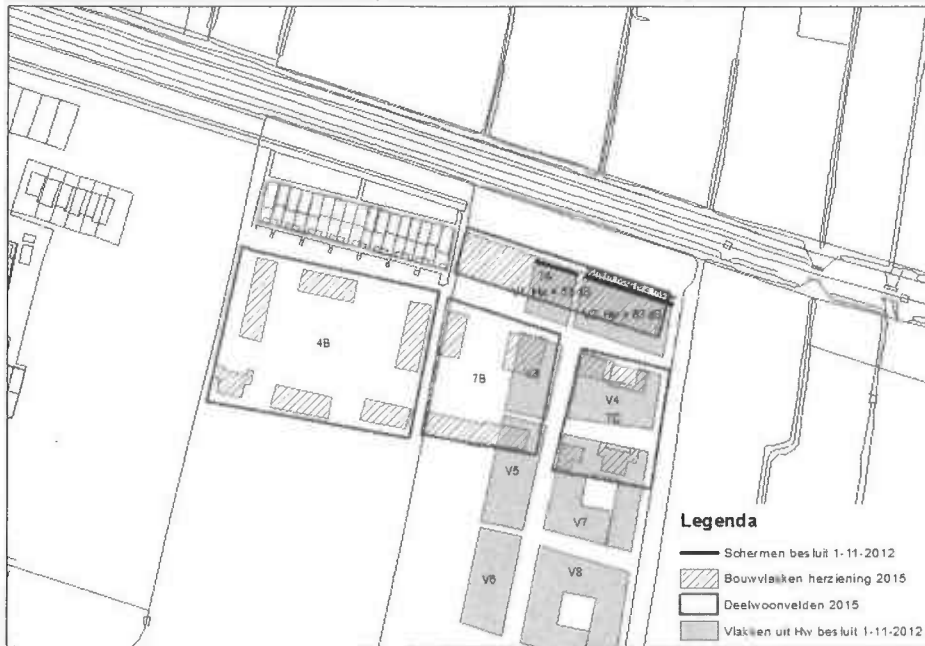
[Redacted signature]

[Redacted signature]

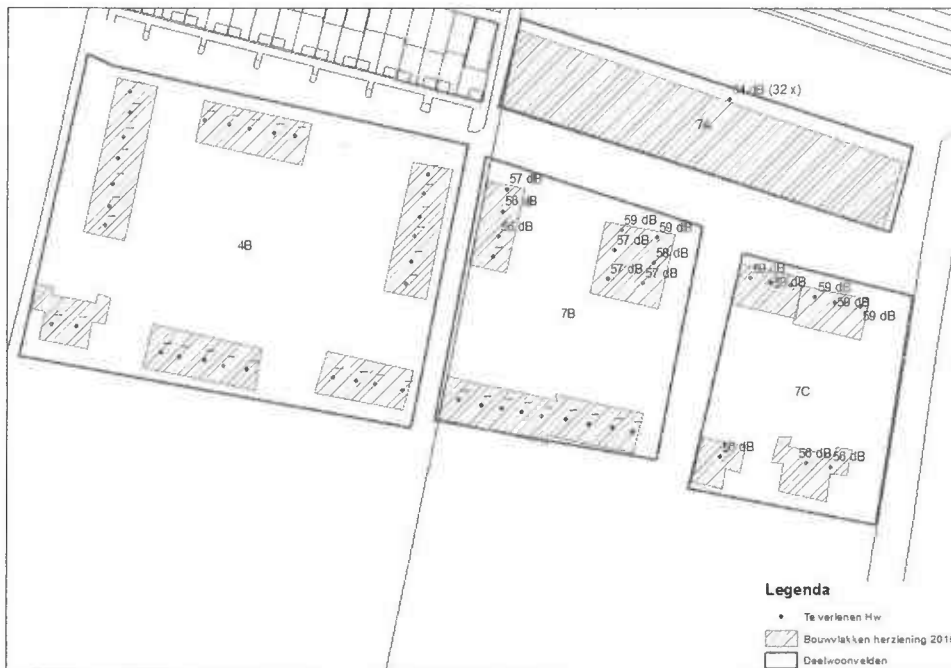
Dit document is digitaal vastgesteld. Er staat daarom geen handtekening onder.

Een afschrift is verzonden aan:

- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Postbus 401, 2410 AK Bodegraven



Figuur 1: Overzicht reeds verleende hogere waarden



Figuur 2: Ligging van de woonvelden

Hogere Waarden Wet geluidhinder ONTWERPBESLUIT

Datum besluit :

GEGEVENS LOCATIE

Naam inrichting/locatie : Weideveld te Bodegraven

Adres : Woonvelden 4 en 7

Ons kenmerk : 2015296764

Kavel / Perceel : XXXXXXXXXX

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving. Dit doen we door milieutaken in de hele regio en bouw- en woningtoezichttaken in een deel ervan uit te voeren in opdracht van de aangesloten gemeenten en de provincie Zuid-Holland. Eén van die taken is het vaststellen van hogere geluidwaarden in het kader van de Wet geluidhinder.

Op de locatie Weideveld woonvelden 4, 5, 7 en 8 te Bodegraven wordt woningbouw mogelijk gemaakt. In 2012 zijn voor een deel van het plangebied hogere waarden vastgesteld. Middels een herziening van het bestemmingsplan wordt een vrije indeelbaarheid van de beschikbare ruimte mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet, binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Utrecht-Leiden, in de realisatie van 32 appartementen en 57 grondgebonden woningen. Tevens wil de gemeente Bodegraven-Reeuwijk de mogelijkheid open houden om in plaats van de 32 appartementen een aantal grondgebonden woningen te realiseren. Figuur 1 in bijlage 1 geeft een overzicht van de velden waarvoor reeds een hogere waarde is verleend en waarvoor hogere waarden middels dit besluit worden herzien.

Gebleken is dat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) voor het spoorwegverkeerslawaai kan worden voldaan, maar wel aan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 68 dB. Daarom worden hogere geluidwaarden vastgesteld op grond van artikel 107 van de Wet geluidhinder.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk concludeert dat geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk zijn en acht het daarom noodzakelijk om hogere geluidwaarden voor deze locatie vast te stellen.

Op grond hiervan besluit het college van burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk, gelet op de in dit besluit genoemde overwegingen en Hoofdstuk VIIIa van de Wgh, de hogere waarden zoals vermeld in onderstaande tabel 1 vast te stellen:

Tabel 1 Vast te stellen hogere waarden

Bestemming		Geluidsbron	Hogere waarden [dB]
Omschrijving ¹⁾	Aantal		
Appartementen/grondgebonden woningen woonveld 7A	32	Spoor Alphen – Woerden	64
Grondgebonden woningen woonveld 7B	2	Spoor Alphen – Woerden	59
Grondgebonden woningen woonveld 7B	1	Spoor Alphen – Woerden	58
Grondgebonden woningen woonveld 7B	4	Spoor Alphen – Woerden	57
Grondgebonden woningen woonveld 7B	2	Spoor Alphen – Woerden	56
Grondgebonden woningen woonveld 7C	6	Spoor Alphen – Woerden	59
Grondgebonden woningen woonveld 7C	3	Spoor Alphen – Woerden	56

1) Zie figuur 2 in bijlage 1 voor de ligging van de woonvelden.

Voorwaarden

De volgende voorwaarde wordt verbonden aan dit hogere waarden besluit en zal in het bestemmingsplan worden opgenomen:

- De 32 appartementen en/of de grondgebonden woningen binnen woonveld 7A dienen te beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit houdt in een geluidsbelasting van ten hoogste 55 dB.

In te trekken hogere waarden en voorwaarden uit het Besluit van 1 november 2012, ref. 2012029768
De eerder vastgestelde hogere waarden (besluit 1-11-2012) voor de vrij indeelbare bouwvlakken V1 en V2 worden ingetrokken. Het betreft hier het aantal woningen aangegeven in tabel 2.

Tabel 2 In te trekken hogere waarden uit Besluit van 1 november 2012

Bestemming		Geluidsbron	Hogere waarden dB
Omschrijving	Aantal		
Vrij indeelbare bouwvlakken V1 en V2	3	Spoor Alphen – Woerden	64

Gelijktijdig met het intrekken van de in tabel 2 genoemde hogere waarde vervalt de voorwaarde uit het besluit van 1 november 2012 tot het plaatsen van twee geluidsschermen op de rand van de vrij indeelbare bouwvlakken V1 en V2.

Procedure

Voor de voorbereiding van het besluit tot het vaststellen en intrekken van de hogere waarden is de procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang met artikel 110c en 145 van de Wgh gevolgd. De ontwerpbeschikking ligt ter inzage van 10 maart tot en met 20 april 2016.

Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde wordt gecombineerd met het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan Weideveld. Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis en Herstelwet (relativiteitsvereiste) is van toepassing op dit besluit.

Wetgeving

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

In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van spoorwegverkeers lawaai. De Wgh gaat daarbij uit van een voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar, de effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. De voorkeursgrenswaarde geldt op grond van artikel 107 van de Wet geluidhinder (en artikel 4.8 van het Besluit geluidhinder) en bedraagt 55 dB. Een geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde is niet toelaatbaar. De maximale grenswaarde geldt op grond van artikel 107 van de Wet geluidhinder (en artikel 4.11 van het Besluit geluidhinder) en bedraagt 68 dB. Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Het afwegingsproces heeft vorm gekregen in de procedure vaststelling hogere waarden voor geluid.

De eerste stap bij het vaststellen van hogere waarden is onderzoeken of met maatregelen de geluidsbelasting kan worden teruggebracht tot op de voorkeursgrenswaarde of lager. In dat geval is er

geen hogere waarde nodig. Het onderzoek naar maatregelen wordt uitgevoerd op grond van artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder. Wanneer de maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten, wordt het vaststellen van een hogere waarde mogelijk. Dit volgt uit artikel 106 jo. artikel 110a lid 1 en 3 van de Wet geluidhinder. Ook moet, op grond van artikel 110a, lid 6, van de Wet geluidhinder de gecumuleerde geluidsbelasting worden beoordeeld.

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

De op het besluit betrekking hebbende stukken

De volgende stukken hebben betrekking op dit hogere waardenbesluit:

- Akoestisch onderzoek Weideveld herziening woonvelden 4, 5, 7 en 8 te Bodegraven d.d. november 2015 van de ODMH ref. 2015290100.

Motivering

De omgeving is te kenmerken als een woonwijk langs een spoorbaan. Een groot deel van het geluid in de omgeving is afkomstig van een spoorweg.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor het spoorwegverkeerslawaai van 55 dB met ten hoogste 9 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 68 dB wordt echter niet overschreden.

Maatregelen

Maatregelen ter reductie van de geluidniveaus zijn onder te verdelen in:

- Bronmaatregelen;
- Overdrachtsmaatregelen;
- Gevelmaatregelen.

Uit het akoestisch onderzoek valt op te maken dat ter plaatse van de woonvelden 7A, 7B en 7C op de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de spoorbaan Alphen aan den Rijn - Woerden wordt overschreden met 9 dB. Wanneer de mogelijke reductiemaatregelen worden betrokken op dit plan:

- Bronmaatregelen. Maatregelen aan het spoor zijn mogelijk in de vorm van bijvoorbeeld raildempers. Na toepassing van raildempers kan de geluidsbelasting met circa 3 dB worden gereduceerd en wordt de voorkeursgrenswaarde nog steeds overschreden. De kosten van het toepassen van raildempers zijn gezien het effect financieel niet optimaal.
- Overdrachtsmaatregelen. Het plaatsen van schermen langs het spoor is gezien de ligging niet gewenst. De 32 appartementen in deelwoonveld 7A zullen als afscherming fungeren voor de achterliggende woningen. Bij toepassing van grondgebonden woningen zal deze afscherming minder zijn;
- Gevelmaatregelen. De geluidsbelasting bedraagt op ter plaatse van de gevels ten hoogste 64 dB. Vanuit het Bouwbesluit bestaat de eis voor de minimale gevelwering te garanderen (artikel 3.3 Bouwbesluit).

Geluidsluwe buitenruimte en -gevel

In de beleidsregel is opgenomen dat bij een geluidsbelasting hoger dan 60 dB (spoorwegverkeer) tenminste één van de tot de woning behorende buitenruimte en gevel een gecumuleerde geluidsbelasting moet hebben die niet hoger is dan 55 dB (geluidsluw), of in het geval daar niet aan kan worden voldaan, is voorzien van een akoestische maatregelen waardoor een dergelijke buitenruimte is gecreëerd. Bij de ontwikkeling van de appartementen of de grondgeboden woningen in deelwoonveld 7A dienen voorzien te zijn van geluidsluwe gevel en buitenruimte.

Zienswijzen

PM

Kadastrale registratie

Dit besluit wordt overeenkomstig artikel 110i van de Wet geluidhinder geregistreerd bij het kadaster. De locatie naam locatie ligt op de kadastrale percelen [REDACTED] De locatie van de percelen is weergegeven in de figuur 2 in bijlage 1.

Opmerkingen

De inzage termijnen van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden worden gecombineerd op grond van artikel 145 van de Wet geluidhinder.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het team Geluid, Lucht en Externe Veiligheid, telefoonnummer: 088 – 54 50 000, e-mailadres: info@odmh.nl. Bij correspondentie, vragen of overleg over deze brief verzoeken wij u ons kenmerk 2015296764 te vermelden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk,
namens dezen,

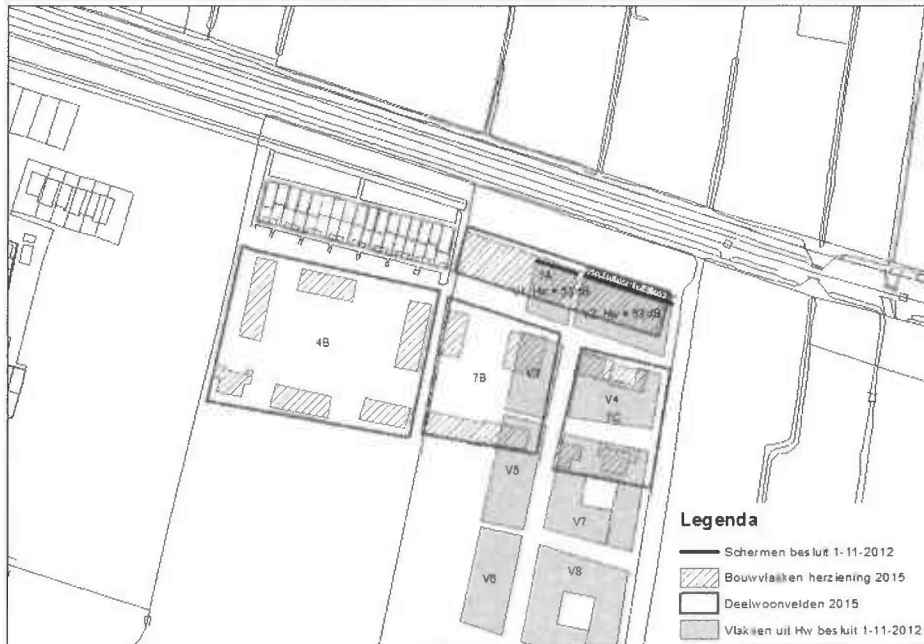
[REDACTED]

[REDACTED]

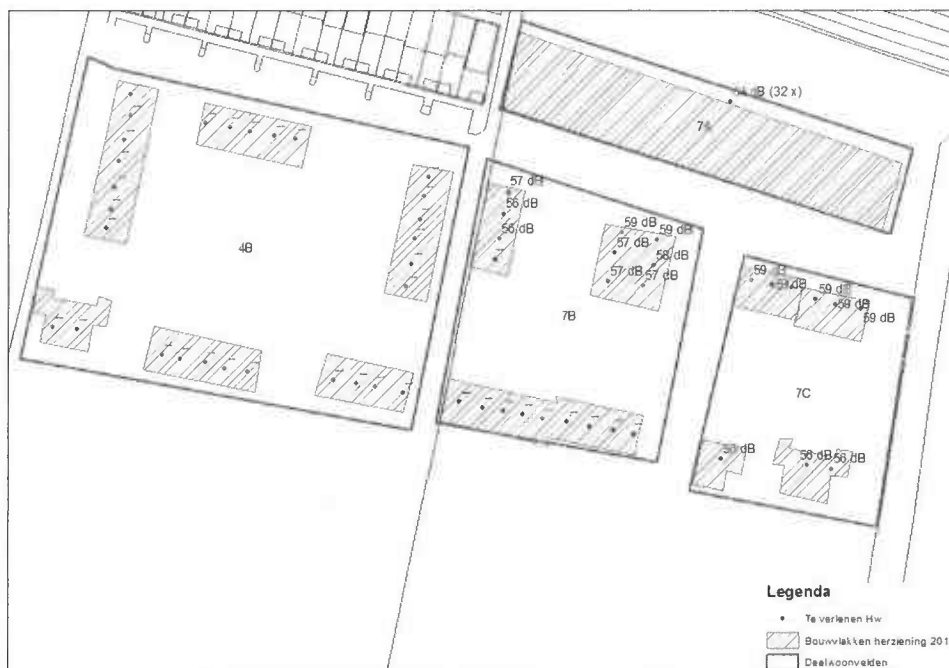
Dit document is digitaal vastgesteld. Er staat daarom geen handtekening onder.

Een afschrift is verzonden aan:

- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Postbus 401, 2410 AK Bodegraven



Figuur 1: Overzicht reeds verleende hogere waarden



Figuur 2: Ligging van de woonvelden

Regels

bestemmingsplan “Weideveld 2016”

Planstatus: voorontwerp

Datum:

Plan identificatie: NL.IMRO.1901.Weideveld2016-BP40

Auteur 

1 Inleidende regels	10
Artikel 1 Begrippen	10
1.1 Plan	10
1.2 Bestemmingsplan	10
1.3 Aanduiding.....	10
1.4 Aanduidingsgrens	10
1.5 Aan- of uitbouw:.....	10
1.6 Angebouwd of vrijstaand bijgebouw.....	10
1.7 Bebouwing.....	10
1.8 Bebouwingspercentage	10
1.9 Begane grond	10
1.10 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.....	11
1.11 Bestaand.....	11
1.12 Bestemmingsgrens	11
1.13 Bestemmingsvlak.....	11
1.14 Bijbehorende bouwwerk	11
1.15 Bouwen.....	11
1.16 Bouwgrens.....	11
1.17 Bouwlaag	11
1.18 Bouwperceel.....	11
1.19 Bouwperceelsgrens	11
1.20 Bouwvlak	12
1.21 Bouwwerk.....	12
1.22 Bouwwijze	12
1.23 Carport.....	12
1.24 Detailhandel	12

1.25 Erfafscheiding	12
1.26 Gebouw	12
1.27 Geluidluwe buitenruimte	12
1.28 Geluidluwe gevel	12
1.29 Hoofdgebouw	13
1.30 Nutsvoorzieningen	13
1.31 Ondergeschikte bouwdelen	13
1.32 Overige bouwwerk	13
1.33 Overkapping	13
1.34 Prostitutie	13
1.35 Seksinrichting	13
1.36 Sociale huurwoning	13
1.37 Sociale koopwoning	13
1.38 Voorgevel.....	13
1.39 Voorgevelrooilijn	14
1.40 Woning	14
1.41 Woon-/werkenheid	14
1.42 Zij-erf	14
Artikel 2 Wijze van meten	14
2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:	14
2.2 De goothoogte van een bouwwerk:	14
2.3 De inhoud van een bouwwerk:	14
2.4 De oppervlakte van een bouwwerk:	14
2.5 De dakhelling:	14
2.6 De bouwdiepte van een hoofdgebouw:	14
2.7 De diepte van aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw:	14
2.8 Peil:	15

2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Groen	16
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	16
3.1.1 Algemeen.....	16
3.2 Bouwregels	16
3.2.1 Algemeen.....	16
3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	16
Artikel 4 Verkeer - Railverkeer	16
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	16
4.2 Bouwregels	17
4.2.1 Algemeen.....	17
4.2.2 Maatvoering nutsvoorzieningen	17
4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	17
4.3 Afwijken van de bouwregels	17
4.3.1 Omgevingsvergunning nutsvoorziening	17
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	17
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	17
5.2 Bouwregels	18
5.2.1 Algemeen.....	18
5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	18
5.3 Afwijken van de bouwregels	18
5.3.1 Omgevingsvergunning nutsvoorziening.....	18
Artikel 6 Water	19
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	19
6.1.1 Algemeen.....	19
6.2 Bouwregels	19
6.2.1 Algemeen.....	19

6.2.2 Maatvoering bouwwerken	19
6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	19
6.3 Specifieke gebruiksregels	19
Artikel 7 Wonen (W).....	20
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	20
7.1.1 Algemeen.....	20
7.1.2 Nadere detaillering van de bestemming	20
7.2 Bouwregels	20
7.2.1 Algemeen.....	20
7.2.2 Hoofdgebouwen	20
7.2.3 Bijbehorende bouwwerken	21
7.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde	22
7.2.5 Nadere eisen.....	22
7.2.6 Afwijkingenregeling.....	23
7.2.7 Ondergronds bouwen.....	23
7.3 Afwijken van de bouwregels	23
7.3.1 Omgevingsvergunning goot en/of bouwhoogte	23
7.4 Specifieke gebruiksregels	23
7.4.1 Strijdig gebruik.....	23
Artikel 8 Woongebied.....	23
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	23
8.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving	23
8.1.2 Nadere detaillering van de bestemming	24
8.2 Bouwregels	24
8.2.1 Algemeen.....	24
8.2.2 Hoofdgebouwen	24
8.2.3 Bijbehorende bouwwerken	25

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	26
8.3 Nadere eisen.....	26
8.4 Afwijken van de bouwregels	27
8.4.1 Omgevingsvergunning goot- en/of bouwhoogte	27
8.4.2 Omgevingsvergunning vervallen kapverplichting	27
8.5 Specifieke gebruiksregels	27
8.5.1 Strijdig gebruik.....	27
Artikel 9 Woongebied - Uit te werken.....	27
9.1 Bestemmingsomschrijving.....	27
9.2 Uitwerkingsregels	28
9.2.1 Algemeen.....	28
9.2.2 Inrichtingseisen	28
9.2.3 Hoofdgebouwen	28
9.3 Bouwregels	29
9.4 Afwijken van de bouwregels	29
9.4.1 Omgevingsvergunning bouwen.....	29
Artikel 10 Leiding - Gas.....	29
10.1 Bestemmingsomschrijving.....	29
10.2 Bouwregels	29
10.3 Afwijken van de bouwregels	29
10.3.1 Omgevingsvergunning.....	29
10.3.2 Advies Leidingbeheerder	29
10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	29
10.4.1 Vergunningsplichtige werken.....	29
10.4.2 Uitzonderingen	30
10.4.3 Verlening	30

10.4.4 Advies Leidingbeheerder	30
Artikel 11 Leiding - Ondergrondse energievoorziening.....	30
11.1 Bestemmingsomschrijving.....	30
11.2 Bouwregels	30
11.3 Afwijken van de bouwregels	30
11.3.1 Omgevingsvergunning.....	30
11.3.2 Advies Leidingbeheerder	30
11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	31
11.4.1 Vergunningsplichtige werken.....	31
11.4.2 Uitzonderingen	32
11.4.3 Verlening	32
11.4.4 Advies Leidingbeheerder.....	32
Artikel 12 Leiding - Water.....	32
12.1 Bestemmingsomschrijving.....	32
12.2 Bouwregels	32
12.3 Afwijken van de bouwregels	32
12.3.1 Omgevingsvergunning.....	32
12.3.2 Advies Leidingbeheerder.....	32
12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	33
12.4.1 Vergunningsplichtige werken.....	33
12.4.2 Uitzonderingen	34
12.4.3 Verlening	34
12.4.4 Advies Leidingbeheerder.....	34
3 Algemene regels	35
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel.....	35
Artikel 14 Algemene bouwregels	35

14.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren.....	35
14.2 Ondergeschikte bouwdelen	35
Artikel 15 Algemene gebruiksregels.....	35
15.1 Gebruiksverbod publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten.....	35
15.2 Strijdig gebruik.....	35
15.3 Geen strijdig gebruik	36
15.4 Strijdig gebruik parkeren	36
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	36
16.1 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten	36
16.2 Omgevingsvergunning10%-bepaling.....	36
16.3 Omgevingsvergunning parkeren	37
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels.....	37
17.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen	37
17.2 Realisatie sociale huur- en/of koopwoningen.....	37
4 Overgangs- en slotregels	38
Artikel 18 Overgangsrecht.....	38
18.1 Overgangsrecht bouwwerken	38
18.1.1 Algemeen.....	38
18.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning	38
18.1.3 Uitzonderingen	38
18.2 Overgangsrecht gebruik	38
18.2.1 Algemeen.....	38
18.2.2 Strijdig gebruik.....	38
18.2.3 Onderbroken gebruik	38
18.2.4 Ultzonderingen.....	38
Artikel 19 Slotregel	39

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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 anderbouwwerk, 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 verkoopruimte 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-/werkeenheid

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 (het denkbeeldig verlengde van) 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 De bouwdiepte van een 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;

2.7 De diepte van aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw:

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

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;

2.8 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).

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/oeverbeschoeiingen, 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, brug of overspanning 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;
- d. voor zover de bestemming Water grenst aan de bestemming Woongebied of Wonen – Uit te werken, mag ten hoogste één steiger per bouwperceel worden gerealiseerd.

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 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. geluidwerende voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals water, 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

- o 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;
 4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

b. Geluidwerende voorziening

- o 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. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan aangegeven;
- g. 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:
 - 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;
- 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 met dien verstande, dat 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;
 - 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.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouw 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 oppervlakte 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 Nadere 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**

- o 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;
 4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;

b. **Groenvoorzieningen**

- o Ter plaatse van de aanduidingen 'groenvoorzieningen' dient tenminste een totale oppervlakte van 7.500. m² groenvoorzieningen te worden gerealiseerd die, voor zover de aanduiding grenst aan de bestemming 'Groen', 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;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
- d. 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.
- e. 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 aanduiding 'Gestapeld';
- f. 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 c ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld';
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6,5 meter;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- i. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 18 meter;
- j. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder het (toekomstige) hoofdgebouw;

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

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidings mag achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. 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;
- d. voor de hoogte van steigers geldt dat deze niet meer bedraagt dan 1 meter boven het waterpeil;
- e. er mag ten hoogste één steiger per bouwperceel worden gerealiseerd.

8.3 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.

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 kap(vorm) een 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 Woongebied - 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 nsvoorzieningen;
- 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:

- o. 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. 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.
- d. 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 Bouwregels

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 werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 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:

- 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.

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.

10.4.3 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.

10.4.4 Advies Leidingbeheerder

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 11 Leiding - Ondergrondse energievoorziening

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Ondergrondse energievoorziening' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van waterpomp en 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, alsmede uit het oogpunt van externe veiligheid.

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 werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 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:

- 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 in 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, alsmede uit het oogpunt van externe veiligheid.

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 werken, 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:

- 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.

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.

15.4 Strijdig gebruik parkeren

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de in lid 14.1 bedoelde parkeergelegenheid voor andere doeleinden, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de

verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeergelegenheid.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 en 8.1.2 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. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

16.2 Omgevingsvergunning 10%-bepaling

Het bevoegd gezag kan, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan een omgevingsvergunning kan worden verleend, een omgevingsvergunning verlenen 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.

16.3 Omgevingsvergunning parkeren

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

- a. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- b. andere besluitvorming ten aanzien van parkeerbeleid en/of parkeernormen aanleiding geeft om af te wijken van de in de bijlage 1 van de regels opgenomen parkeernormen.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

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;

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.

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 Uitzonderingen

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 Uitzonderingen

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.



ONTWERP Raadsbesluit

Datum

Agendapunt

Onderwerp Bestemmingsplan 'Weideveld 2016'

Raadsbesluitnummer

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat over het ontwerpbestemmingsplan P.M. zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. datum, met bijbehorende 'Nota van beantwoording zienswijzen n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

dat hij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen kan verenigen;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1 onder c, onder 4 onderscheidenlijk 5 Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, sub b, c of d Wro noodzakelijk is.

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8, 3.30, 3.31 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening:

besluit

- de 'Nota van beantwoording zienswijzen n.a.v. het ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016' vast te stellen;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- met inachtneming van de wijzigingen zoals benoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. (datum), het bestemmingsplan 'Weideveld 2016' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1901.Weideveld2016-BP80, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gehouden op datum.

De griffier,

De voorzitter,

drs. J.H. Rijs

mr. C. van der Kamp

CONCEPT

Bodegraven, Weideveld woonvelden 4, 5, 7 en 8

Wet geluidhinder

Ontwerpbesluit vaststellen hogere waarden

Burgemeester en wethouders zijn van plan het volgende besluit te nemen:

- **Op de locatie Weideveld woonvelden 4, 5, 7 en 8 te Bodegraven wordt woningbouw mogelijk gemaakt. In 2012 zijn voor een deel van het plangebied hogere waarden vastgesteld. Middels een herziening van het bestemmingsplan wordt een vrije indeelbaarheid van de beschikbare ruimte mogelijk gemaakt. Het besluit tot het vaststellen van hogere waarden wordt gecombineerd met het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan Weideveld.**

Inzage

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken liggen met ingang van 10 maart 2016 tot en met 20 april 2016 ter inzage tijdens de openingstijden van het Klantcontactcentrum, Julianastraat 6 in Bodegraven (Bij Everts), telefoon 0172-522 522. Voor inzage buiten de openingstijden kunt u een afspraak maken.

Zienswijze

U kunt uw schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbesluit gedurende deze periode indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk, per adres Omgevingsdienst Midden-Holland, Postbus 45, 2800 AA Gouda, onder vermelding van kenmerk 2015296764. Voor mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Midden-Holland, telefoon 088-5450 000.

Belanghebbenden die tijdig hun zienswijzen naar voren brengen over een ontwerpbesluit, kunnen later beroep instellen tegen het definitieve besluit.

Deze bekendmaking staat ook op de website van de Omgevingsdienst Midden-Holland, www.odmh.nl.



Ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016'



Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van donderdag 10 maart 2016 gedurende zes weken (tot en met woensdag 20 april 2016), het ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016' ter inzage ligt.

In het huidige bestemmingsplan is een juridisch-planologisch kader vastgelegd voor de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Weideveld tot woongebied. In het ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016' wordt voor het deel van het plangebied ten noorden van de centrale watergang een meer globale bestemming opgenomen. Hierdoor kan eenvoudiger op veranderende stedenbouwkundige inzichten worden ingespeeld.

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt (globaal) begrensd door de spoorlijn Leiden-Utrecht aan de noordzijde, de Broekveldselaan aan de westzijde, het bedrijventerrein Groote Wetering aan de zuidzijde en het verlengde van de oostgrens van voornoemd bedrijventerrein aan de oostzijde.

Beschikbaar

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met bijbehorende stukken voor een ieder op de volgende wijzen ter inzage:

- digitaal via de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl (ID-nummer: NL.IMRO.1901.Weideveld2016-BP40);
- digitaal als pdf-bestand op de gemeentelijke website: <https://gemeente.bodegraven-reeuwijk.nl/overzicht-ruimtelijke-plannen> (ontwerpbestemmingsplan 'Weideveld 2016');
- op papier en digitaal tijdens de openingsuren in het Klantcontactcentrum 'Bij Everts' aan de Julianastraat 6 in Bodegraven.

De bronbestanden van het ontwerp bestemmingsplan kunt u inzien via: <http://ruimtelijkeplannen.bodegraven-reeuwijk.nl>.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn kan iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan, naar keuze schriftelijk of mondeling, indienen. Schriftelijke zienswijzen dienen gericht te worden aan de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk, Postbus 401, 2410 AK Bodegraven. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze dient een afspraak te worden gemaakt met het cluster Ruimtelijke Ordening, bereikbaar via telefoonnummer 0172-522522.

De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan waarbij de eventueel ingediende zienswijzen zullen worden betrokken.



provincie **HOLLAND**
ZUID

E-formulier aanbieden ruimtelijk plan

Postadres
Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 [redacted]
kennisgevingroplan@pzh.nl

Datum
woensdag 9 maart 2016

Bijlagen (incl. deze samenvatting)
1

Hieronder vindt u de samenvatting van het door u ingevulde formulier.

Wat is de naam van het plan:	Weideveld 2016
Woonkern:	Bodegraven
Korte beschrijving van het plan:	Realisatie van een uitbreidingswijk, Weideveld. Het betreft een herziening van het bestemmingsplan Weideveld 2012.
Welk type plan betreft het:	bestemmingsplan
Wat is de status van het plan:	ontwerp
Wordt in dit plan gebruik gemaakt - voor een of meerdere onderdelen - van een ontheffing van de provincie:	nee
Is er in het plan een wijzigingsbevoegdheid en / of een uitwerkingsplicht opgenomen:	ja
Is er een voorontwerp van het plan bij de provincie ingediend:	nee
U biedt een ontwerp bestemmingsplan aan. Op de volgende pagina kunt u aangeven welke provinciale belangen er eventueel in het geding zijn.	
Bevat het plan mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen:	ja
Bevat het plan één of meer van de volgende ontwikkelingen:	Geen van bovenstaande ontwikkelingen is van toepassing
Vink aan welke onderwerpen in het plan voorkomen. U kunt meerdere mogelijkheden aanvinken.	het plan biedt ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling(en) (ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen)
Waar vindt de stedelijke ontwikkeling plaats:	Binnen bestaand stads-en dorpsgebied
Past de beoogde ontwikkeling binnen een door gedeputeerde staten aanvaarde regionale woonvisie:	ja
Is er voor de beoogde ontwikkeling sprake van een positief en gemotiveerd advies van de regio over de behoefte aan woningen:	ja
Past de beoogde ontwikkeling binnen een door gedeputeerde staten na 1 juli 2015 aanvaarde regionale kantorenvisie:	niet van toepassing
Bevat het plan een motivering van de actuele behoefte: (art 2.1.1. lid 1 a)	ja
In welke paragraaf is deze motivering	4.1

beschreven:

Wordt gebruik gemaakt van artikel 3.3. verordening ruimte, afwijkingsmogelijkheid voor bestaande bouw en gebruiksrechten en/of afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk:

nee

Vinden er ruimtelijke ontwikkelingen plaats binnen beschermingscategorie 1 (zie artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte):

nee

Is sprake van: *

Inpassen

In welke paragraaf is dat gemotiveerd:

4.2

Blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk:

ja

In welke paragraaf is dit gemotiveerd:

4.2

Worden er richtpunten aangetast:

nee

Worden door de ruimtelijke ontwikkeling

nee

de wezenlijke kenmerken en waarden significant aangetast van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen: (het provinciale compensatiebeleid is van toepassing, art.2.2.1. lid 4 Verordening ruimte)

Neemt het groepsrisico (rond

nee

inrichtingen, buisleidingen, transportassen en luchthavenactiviteiten) toe als gevolg van een stedelijke ontwikkeling, waarbij de berekende waarde voor het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt:

Op grond van de informatie die u heeft gegeven blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen, het plan hoeft niet te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

Hieronder heeft u ruimte voor het maken van opmerkingen of het stellen van vragen.

Het betreft een herziening van het bestemmingsplan Weideveld (2012) waardoor een deel van het plangebied een globale eindbestemming Wonen krijgt. Er wordt voldaan aan de regionale programmeringsafspraken.

CBS-code:

Gemeente:

Naam:

Adres (postbus):

Postbus 401

Postcode:

2410 AK

Plaatsnaam:

Bodegraven

E-mailadres:

@bodegraven-reeuwijk.nl

Telefoonnummer:

Heeft u nog vragen? U vindt een toelichting op onze website: www.zuid-holland.nl.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de volgende parkeernormering wordt gerealiseerd.

Type woning	Parkeernorm per woning
Sociale huur- of koopwoning	1,6
Rijwoning middenduur (€185.000-€300.000,-)	1,8
Rijwoning – gestapelde woning duur (>€300.000,-)	2
2-1 kapwoning	2
Vrijstaande woning	2
Wijze van berekenen	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage (oprit min 5,0 meter diep)	0,8
Lange oprit zonder garage of carport	1,0
Dubbele oprit zonder garage (oprit min 4,5 m breed)	1,7
Garage (bij woning) zonder oprit	0,4
Garage (niet bij woning)	0,5
Garage met enkele oprit (oprit min. 5,0 meter diep)	1,0
Garage met lange oprit	1,3
Garage met dubbele oprit (oprit min. 4,5 meter breed)	1,8

14.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in 14.1 opgenomen parkeernormen, indien:

- op andere wijze of op een andere locatie in de nodige parkeerruimte wordt voorzien;
- het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaatsvindt.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.4.1 Parkeren

Ten behoeve van de bestemmingen Wonen, Woongebied en Wonen-Uit te werken dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien waarbij de parkeerbehoefte wordt berekend overeenkomstig de volgende parkeernormering:

Type woning	Parkeernorm per woning
Sociale huur- of koopwoning	1,6
Rijwoning middenduur (€185.000-€300.000,-)	1,8
Rijwoning – gestapelde woning duur (>€300.000,-)	2
2-1 kapwoning	2
Vrijstaande woning	2
Wijze van berekenen	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage (oprit min 5,0 meter diep)	0,8
Lange oprit zonder garage of carport	1,0
Dubbele oprit zonder garage (oprit min 4,5 m breed)	1,7
Garage (bij woning) zonder oprit	0,4
Garage (niet bij woning)	0,5
Garage met enkele oprit (oprit min. 5,0 meter diep)	1,0
Garage met lange oprit	1,3
Garage met dubbele oprit (oprit min. 4,5 meter breed)	1,8

15.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in 15.4.1 opgenomen parkeernormen, indien:

- a. op andere wijze of op een andere locatie in de nodige parkeerruimte wordt voorzien;
- b. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaatsvindt.

Berekening parkeerbalans

8-2-2016

Woonveld 1
Gebied 2

Parkeerbehoefte

Code	Type	aantal	norm	subtotaal
	Sociale huur en koop		1,6	0
	Middendure rijenwoning		1,8	0
	Middendure appartement		1,8	0
	Dure rijenwoning	15	2	30
	2^1 kap woning	10	2	20
	Vrijstaande woning	1	2	2
	Dure appartementen		2	0
		26		<u>52</u> totaal behoefte

Geprojecteerde plaatsen

	Openbare ruimte	23	1	23
	Enkele oprit zonder garage		0,8	0
	Dubbele oprit zonder garage	15	1,7	25,5
	Garage zonder oprit	2	0,4	0,8
	Garage met enkele oprit		1	0
	Garage met lange oprit	11	1,3	14,3
	Garage met dubbele oprit		1,8	0
				<u>63,6</u> totaal geprojecteerd

saldo geprojecteerd - behoefte 11,6 overschot

Berekening parkeerbalans (huidig beleid)

8-2-2016

Woonveld 1

Gebied 2

Parkeerbehoefte

Code	Type	aantal	norm	subtotaal
	Sociale huur en koop		1,6	0
	Middendure rijenwoning		1,9	0
	Middendure appartement		1,8	0
	Dure rijenwoning	15	1,9	28,5
	2^1 kap woning	10	2,1	21
	Vrijstaande woning	1	2,2	2,2
	Dure appartementen		2	0
		26		<u>51,7</u> totaal behoefte

Geprojecteerde plaatsen

	Openbare ruimte	23	1	23
	Enkele oprit zonder garage		1	0
	Dubbele oprit zonder garage	15	2	30
	Garage zonder oprit	2	0	0
	Garage met enkele oprit		1	0
	Garage met lange oprit	11	1	11
	Garage met dubbele oprit		2	0
				<u>64</u> totaal geprojecteerd

saldo geprojecteerd - behoefte 12,3 overschot

Verder heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat de tapwatercapaciteit minimaal hetzelfde is als gebruikelijk bij gasketels.

Het systeem met levering van warmte (in plaats van gas) heeft in de woningen vooral tot gevolg dat er niet op gas gekookt kan worden. Voordelen zijn dat er geen opstellingsruimte nodig is voor een ketel en geen rookgasdoorvoer, omdat de warmte niet in de woning maar centraal in de wijk wordt opgewekt. Voor het overige is de kwaliteit minimaal gelijk aan bij gasketels.

Op basis van de aanbiedingen van de energiebedrijven zal een definitief besluit genomen worden over toepassing en het type van het warmtesysteem.

5.5 parkeren

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

De normen die voor Weideveld zijn gehanteerd en vertaald zijn in het ontwerp, staan in nevenstaande tabel (CROW-normen (ASVV)). De in de tabel gestelde normen zijn inclusief een aandeel voor bezoekers in de wijk.

Hanteren van nevenstaande normen leidt in het ontwerp van Weideveld tot een gemiddelde van 1,8 parkeerplaats. Een deel van de parkeerplaatsen wordt in het openbaar gebied gerealiseerd, een deel op eigen terrein.

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

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp zal per woonveld een parkeerbalans worden opgesteld.

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

parkeernormen

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

correcties parkeerplaatsen eigen terrein

huidig beleid	
Sociale huur en sociale koop	1,6
Middeldure rijenwoning	1,9
Middelduur appartement	1,8
Dure rijenwoning	1,9
Geschakelde woning	1,9
2-1 kap woning	2,1
Vrijstaande woning	2,2
Dure appartementen	2,0

5.6 w

Het is vereist dat de uitgangspunten voor de Oost.

5.6.1 k

Het peil in de versie van de dr is 1,50 m.

Voorwaarde gebied, per jaar mag de percentage

5.6.2 k

Om de kw volume noc de vorm va Behalve bij verkeers- e van de br doorvaarba Waar brugg water is de in overleg. Keurvergur Uitgangspu onderkant ontwerp van deze u er een mo 0,70 m x 1, Voldoende noodzakelij op de wate van wonin komt, bevc

5.6.3 r

Het nootst een droog afvalwater de locatie

5.6.4 c

50 % van c inplant va worden aa

PLANSCHADERISICOANALYSE

Project:

Weideveld

Gloudemans 

Postbus 455
5240 AL ROSMALEN
Bezoekadres: Hintham 117c te Rosmalen
T +31(
F +31(
I www.gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Juridisch kader	3
1.3.	Indirecte - en directe schade	3
1.4.	Omschrijving project en locatie	4
1.5.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken	4
2.	Toerekening (voorzienbaarheid).....	6
2.1.	Maatschappelijk risico	6
2.2.	Actieve- en passieve risicoaanvaarding	6
3.	Ruimtelijke beoordeling.....	9
3.1.	Planologische vergelijking.....	9
3.1.1.	Vigerende planologische regime	9
3.1.2.	Nieuwe planologische regime	16
3.2.	Peildatum	17
3.3.	Planologische wijziging	17
4.	Conclusie	23

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij brief van 3 februari 2015 heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse¹ op te stellen voor de mogelijkheden die worden geboden door het nieuwe bestemmingsplan "Weideveld 2016".

Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een worstcasescenario. Deze analyse brengt de mogelijke "indirecte schade" in beeld.

1.2. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen².

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft bij indirecte schade voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait).

1.3. Indirecte - en directe schade

Planschade kan zich in twee vormen manifesteren. Bij "indirecte schade" lijdt iemand schade omdat er nieuwe, voor hem nadelige planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op gronden in de omgeving van de onroerende zaak (zaken) waarvan hij of zij eigenaar is, of waartoe hij of zij anderszins gerechtigd is. Directe schade is de schade die een eigenaar lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op het eigen perceel worden beperkt dan wel wegvallen. Bij directe schade zijn de ruimtelijk gevolgen (de schadefactoren) voor de omgeving niet zozeer van belang. Het betreft de waarde van het eigen perceel al dan niet met opstallen.

¹ Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte planschaderisicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

² ECLI:NL:RVS:2013:CA2082

Voor die waarde zijn de maximale mogelijkheden (gebruik en bebouwing) uiteraard wel van belang. Bij "directe planschade" dient daarom niet zozeer bepaald te worden wat de oude en nieuwe "maximale mogelijkheden" zijn, doch aan welk planologische regime het betrokken object zijn "hoogste waarde" ontleent.

1.4. Omschrijving project en locatie

De ontwikkeling wordt voorgestaan van een woongebied Weideveld dat deels al invulling heeft gekregen. De planologische situatie van het gehele plangebied zal wijzigen. De beoogde veranderingen vinden met name plaats in het (noord-)oostelijk deel en in het centrale deel van het plangebied. Aan het thans centrale groene centrum van het gebied is een woonbestemming gegeven. Daarnaast is voor de noordoostelijke rand een andere stedenbouwkundige invulling gewenst en wordt hogere bebouwing voorzien.

Vooralsnog wordt uitgegaan van een toevoeging van 412 woningen.

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostkant van Bodegraven zoals hieronder is opgenomen.



Locatie

Het plangebied betreft het gebied binnen de plangrens van het bestemmingsplan "Weideveld". Binnen dit gebied is een aantal uitwerkingsplannen vastgesteld. Voor het gehele plangebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding genaamd "Weideveld 2016".

1.5. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan worden gegeven. Wij betrekken in onze beoordeling die objecten die naar onze mening in meer of mindere mate binnen de invloedssfeer van het project zijn gelegen.

Het onderzoek heeft zich beperkt tot de volgende relevante schadegevoelige objecten in de omgeving:

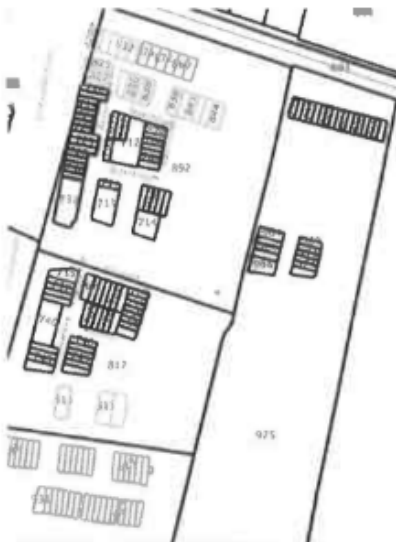


-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



Het plangebied is voor een deel al ontwikkeld. Binnen het plangebied zijn al (nieuwe) woningen opgericht en zijn ook (bouw)kavels gelegen met daarop een uit te werken woonbestemming. Voornoemde onroerende zaken (gebouwde en onbebouwde kavels) kunnen ook als potentieel schadegevoelig worden aangemerkt. Op onderstaande luchtfoto en kadastrale tekening is te zien welk gebied reeds is bebouwd. Het betreft de woningen aan de:

- Akkermunt;
- Boterbloem;
- Sleutelbloem;
- Klaproos;
- Madelief;
- Vogelwikke;
- Penningkruid;
- Gentiaan;
- Goudsbloem;
- Ereprijs.



Ten oosten van het plangebied zijn geen woningen gelegen althans niet op een afstand waardoor deze ruimtelijke gevolgen zouden kunnen ervaren als gevolg van de planologische wijziging.

2. Toerekening (voorzienbaarheid)

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico).

2.1. Maatschappelijk risico

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijke risico valt. De wetgever heeft in hetzelfde artikel opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

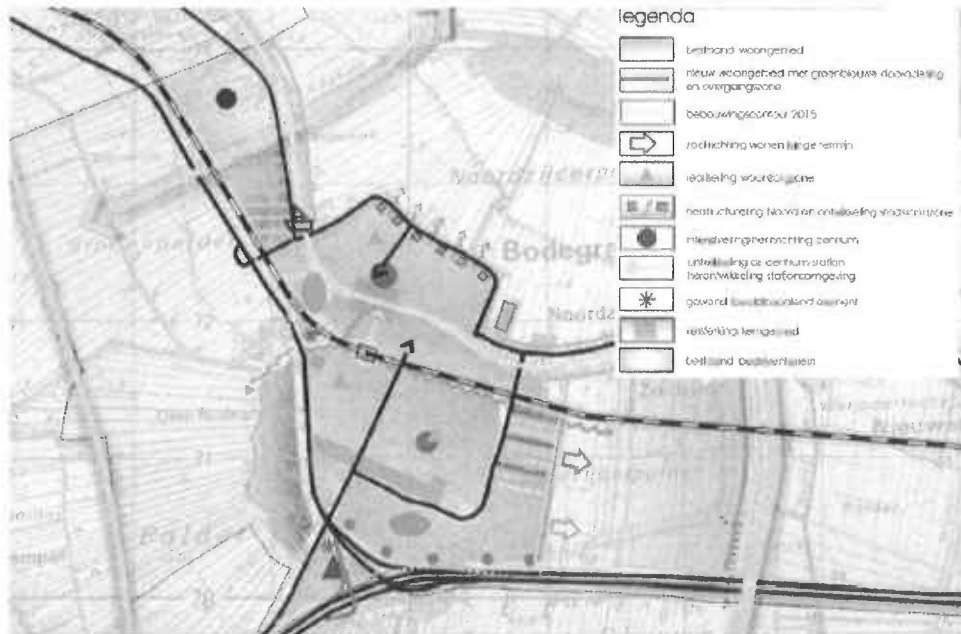
Doel van een planschaderisicoanalyse is om een worstcasescenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. Ten einde de meest nadelige situatie in beeld te brengen, sluiten wij aan bij het wettelijk forfaitaire percentage van 2% en wordt in deze analyse volstaan met de mededeling dat een hoger percentage niet uit te sluiten is. Niet uit te sluiten is dat bij de beoordeling van een concrete aanvraag om een tegemoetkoming in de schade, een in te schakelen deskundige anders oordeelt en een hogere drempel aanwezig acht.

2.2. Actieve- en passieve risicoaanvaarding

De voorzienbaarheid kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval geacht wordt de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard. Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Naar onze mening is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het (ontwerp)bestemmingsplan "Weideveld" met uit te werken bestemmingen als ruimtelijk relevant plan gepubliceerd wordt en ter inzage is gelegd.

Niet uit te sluiten is dat de datum van voorzienbaarheid nog eerder is gelegen vanwege andere concrete ter visie gelegen beleidsdocumenten waaruit de voorgestane ontwikkeling was af te leiden. Een voorbeeld daarvan kan zijn de op 29 januari 2004 door de gemeenteraad van Bodegraven vastgestelde structuurvisie "Vitaliteit op een knooppunt". Het ontwerp heeft ter visie gelegen vanaf 9 mei 2003. Een fragment van de bij de structuurvisie behorende plankaart is hieronder opgenomen.



Uitsnede plankaart structuurvisie

Onderhavige locatie is opgenomen als nieuw woongebied/zoekgebied.

Een benadeelde die na bovengenoemd tijdstip van 9 mei 2003 (peildatum voorzienbaarheid) een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt vanwege voorzienbaarheid niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

Een redelijk denkend en handelend koper hoeft bij de invulling van een voorzienbare woonbestemming niet expliciet uit te gaan van grondgebonden woningen, doch ook mogelijk van gestapelde woningbouw, aldus woningbouw in de breedste zin van het woord (vergelijk voor deze overweging: ABRvS 9 augustus 2006, zaaknummer 200509420 (gemeente Tilburg)).

In onder andere een uitspraak van de ABRvS van 21 december 2011, zaaknummer 201101503 (Schouwen-Duiveland) oordeelt de Afdeling dat de schade voor een partij voorzienbaar was, omdat het geldende planologische regime ten tijde van aankoop reeds de mogelijkheid bood tot ontwikkeling van de gronden. Dat nadien het planologische regime meermalen is gewijzigd, al dan niet in gunstige zin, maakt dat niet anders volgens de Afdeling aangezien in het geval van aanvaarding alleen de planologische situatie op de datum van aankoop van belang is. In aanvulling op het bovenstaande kan dit betekenen dat de voorzienbaarheid wordt "doorbroken". Het bestemmingsplan "Weideveld" heeft ervoor gezorgd dat aan het plangebied concrete invulling is gegeven waaraan een koper bepaalde verwachtingen mag ontlelen. Daar waar op grond van de structuurvisie kon en mocht worden verwacht dat binnen het gehele plangebied woningen mochten komen, heeft het bestemmingsplan "Weideveld" gezorgd voor een nadere detaillering en een andere te verwachten invulling.

Een tweede peildatum voor voorzienbaarheid heeft alsdan te gelden namelijk het moment waarop het ontwerp van het bestemmingsplan "Weideveld 2016" ter visie is gelegd vanaf 10 maart 2016.

Voor de voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding) is dan ook het moment van aanvaarding (het investeringsmoment) essentieel. Indien hiervoor aanleiding is, zal in deze analyse bij een vastgesteld planologisch nadeel het aspect voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding) worden meegenomen.

3. Ruimtelijke beoordeling

3.1. Planologische vergelijking

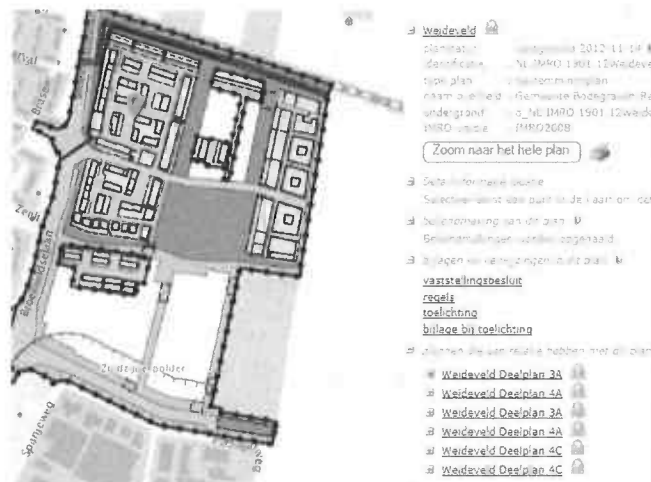
Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden tenzij verwezenlijking met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

In de (tussen)uitspraak van 17 april 2013 inzake de gemeente Ridderkerk (ECLI:NL:RVS:2013:BZ7707) oordeelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling en/of ABRvS) dat hoewel de uitwerkingsplicht bij een letterlijke lezing van art. 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro niet kan worden beschouwd als oorzaak van schade in de zin van die bepaling, dat onverlet laat dat sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aannemelijk is dat de uit te werken bestemming vroeg of laat (in beginsel binnen een planperiode van 10 jaar) zal (moeten) worden uitgewerkt. Naar het oordeel van de Afdeling brengt dit met zich dat de mogelijkheden van de uit te werken bestemming bij de planvergelijking niet buiten beschouwing mogen worden gelaten. Met die mogelijkheden dient aldus rekening te worden gehouden dat nagegaan dient te worden wat ten tijde van de inwerkingtreding van het betrokken besluit naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming van de gronden zou zijn. In dat verband komt onder meer betekenis toe aan de uitwerkingsregels, de toelichting bij het bestemmingsplan en de mate waarin een en ander naar aard en omvang, binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologische beleid past.

In deze analyse is een tweedeling gemaakt tussen woningen buiten het plangebied en woningen binnen het plangebied. Voor de planologische vergelijking is voor de woningen buiten het plangebied vooral de verandering aan de westzijde relevant, omdat daar de meest potentiële schadegevoelige objecten zijn gelegen. Voor de woningen binnen het plangebied is de verandering in het middengebied en noordoostelijk gelegen deel met name relevant.

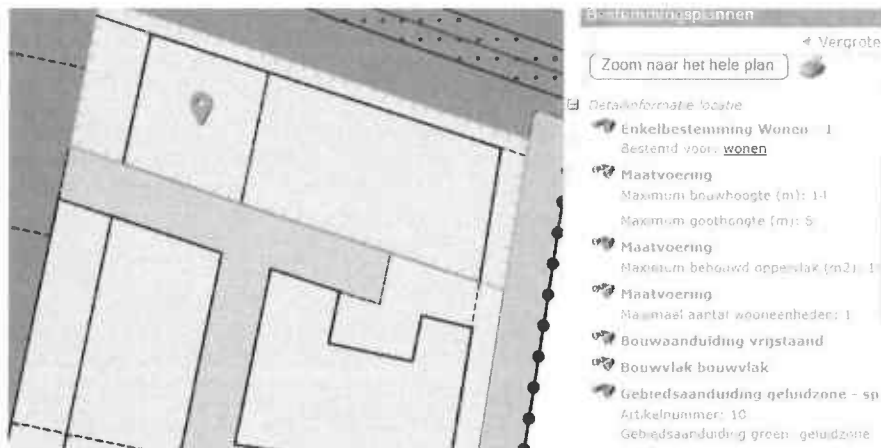
3.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan "Weideveld" welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Bodegraven op 14 november 2012 (nummer) NL.IMRO.1901.12Weideveld-BP80) en nadien de onherroepelijke status heeft verkregen. Een fragment van de verbeelding is hieronder opgenomen. Hierop staan ook afgebeeld de uitwerkingsplannen die hierna nog nadere bespreking krijgen.

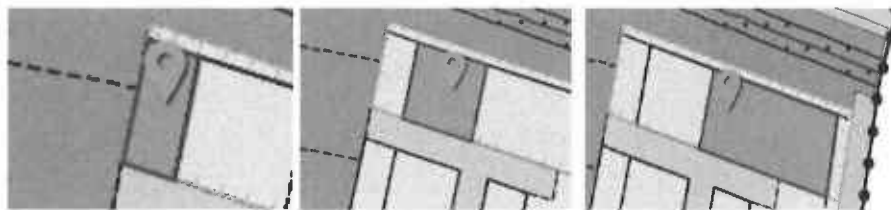


Fragment verbeelding

In het middengebied en zuidelijk gebied zijn uit te werken bestemmingen verankerd (licht geel). Op de donker gele gebieden liggen rechtstreekse woonbestemmingen. In het noordelijk deel (noordwesten en noordoosten) liggen enkelbestemmingen ten behoeve van de bestemming "Wonen". Ten noordoosten geldt een variërende bouwhoogte van 9 en 14 meter. Ten noorden parallel aan het spoor mag de bouwhoogte van de woningen 12 meter bedragen. Deze woningen hebben een aanduiding geluidscherm.



Noordoosten



Bijgebouwen

Hoogte 14 meter

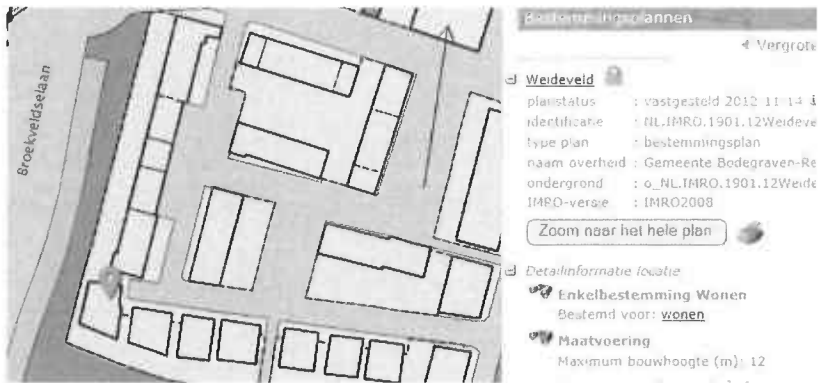
Hoogte 9 meter

Ten noordwesten mogen woningen worden opgericht met een bouwhoogte variërend van 10 t/m 12 meter. Meer zuidelijk gelegen nabij de kruising Kolblei met de Broekveldselaan is, zoals hieronder afgebeeld, een hoogte van 17,5 meter gestapelde woningbouw mogelijk met aanduiding parkeergarage.

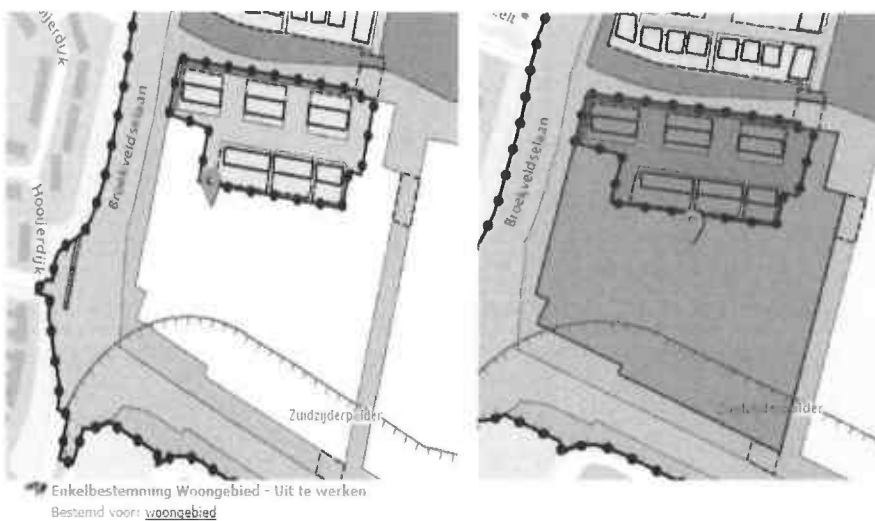


Noordwesten

Nog meer zuidelijk zijn woningen mogelijk met een hoogte tussen de 10 en 12 meter. Hieronder is met een rode pijl een bouwvlak aangeduid waarop ook nog gestapelde woningbouw mogelijk is.

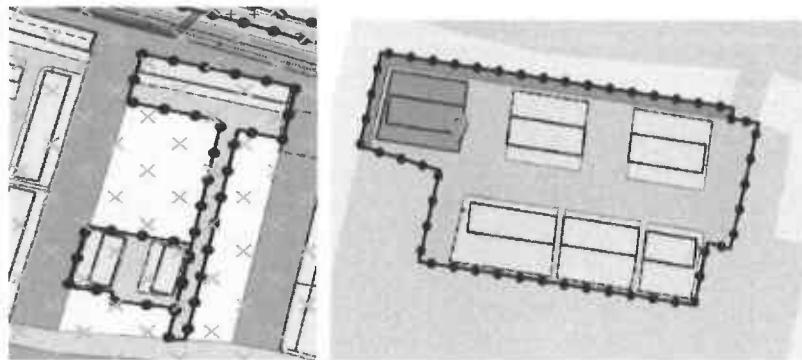


In het zuiden van het plangebied ligt geen directe bestemming maar een uit te werken woonbestemming zoals hieronder inzichtelijk gemaakt.



In het noordelijk deel en het meest zuidelijk deel zijn eveneens een aantal uit te werken bevoegdheden gelegen welke naderhand uitwerking hebben gekregen door middel van uitwerkingsplannen, namelijk:

- Weideveld Deelpan 4A, vastgesteld 24 september 2013;
- Weideveld Deelplan 4C, vastgesteld 12 november 2015;
- Weideveld Deelplan 3A, vastgesteld 27 oktober 2015.



Weideveld, Deelplannen

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl. Bij de beoordeling zijn de regels betrokken zoals digitaal te raadplegen en waarvan de belangrijkste hieronder zijn opgenomen.

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.

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.

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, dan wel aan een hogere grenswaarde welke gelijktijdig met de vaststelling van het uitwerkingsplan is verleend.

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 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw in de bouwwijze "gestapeld" mag niet meer dan 18 m¹ bedragen.

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.

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. geluidwerende voorzieningen;
één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de in 8.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

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

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;
- 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.

Parkeergarage

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

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 m¹ dan wel, in plaats van (een gedeelte van) de muur;
- een afscherpende constructie met een minimale bouwhoogte van 3 m¹, welke wordt gevormd door een aaneenschakeling van gevels van gebouwen.

Bouwregels

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.

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 mogen 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.

Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

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

- a. de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het "bouwvlak" en ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- b. binnen het "bouwvlak" worden aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m¹ van de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat het voorgaande niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m¹ dan wel 0,25 m¹ boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m¹.

Vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen

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

- a. vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

- b. binnen het "bouwvlak" mogen bijgebouwen uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m¹ achter de voorgevelrooilijn;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m¹;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m¹.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het "bouwvlak" en de aanduiding "bijgebouwen" mag niet meer bedragen dan 1 m¹;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de overige gronden mag niet meer bedragen dan 2 m¹.

Bebouwde oppervlakte

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

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

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

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' die is gelegen vóór de voorgevel telt de bebouwde oppervlakte niet mee bij het bepaalde onder a.

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen;
- c. bebossing;
- d. voet- en fietspaden;
- e. calamiteitenontsluiting;
- f. ontsluitingswegen;
- g. recreatief medegebruik;
- h. waterlopen en waterpartijen, waterretentie en waterhuishouding;
- 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.

Voor ontsluitingswegen geldt het volgende:

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

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming. 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 m¹;

- b. de bouwhoogte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 m¹;
- 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 m¹.

3.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het nieuwe ontwerpbestemmingsplan, genaamd "Weideveld 2016", waarvan door bureau "Dhondt" conceptverbeeldingen zijn opgesteld d.d. 11-12-2015 (nummer S15031) en 20-1-2016 (nummer S15031). De regels zijn opgesteld door "Interegion Groep BV". Een relevant fragment van de verbeelding is hieronder opgenomen.



Fragment verbeelding

De zuidelijke "eilanden" zullen een Uit te werken Woonbestemming behouden (aangeduid als WG-U). De planregels wijzigen nagenoeg niet ten opzichte van het bestemmingsplan "Weideveld" uit 2012. Verschil is dat het maximaal aantal woningen eruit is gehaald voor het woongebied uit te werken en is vervangen door een maximaal aantal woningen van 412 voor alle "woon" bestemmingen gezamenlijk. Dit geldt voor de bestemmingen "Woongebied" en "Wonen-Uit te werken" gezamenlijk (de gedetailleerde) bestemming "Wonen" valt er buiten.

Op de noordelijke plandelen zullen (op bovenstaande tekening aangeduid met WG) grondgebonden woningen worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 6,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter.

Op één locatie gelegen in het noordoosten, aangeduid op de verbeelding met WG en aanduiding "gestapeld" (gs) en in het oostelijk middengedeelte aangeduid met WG en aanduiding "gestapeld" (gs) zullen gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt met een maximale bouwhoogte van respectievelijk 15 en 18 meter.

In het noordwestelijke plandeel aan de centrale ontsluitingsweg, eveneens aangeduid met WG (gs), zijn gestapelde woningen mogelijk gemaakt met een maximum bouwhoogte van 18 meter.

Binnen de "Wonen-Uit te werken" bestemming zijn als hoofdgebouw gekwalificeerd grondgebonden woningen en appartementengebouwen. Gestapelde woningbouw is aldus ook mogelijk passend binnen het aantal genoemde wooneenheden.

Binnen het plangebied zijn al woningen via uitwerkingsplannen, de hierboven genoemde deelplannen en door middel van een procedure op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) tot ontwikkeling gekomen.

3.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade wordt gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

3.3. Planologische wijziging

Aan de hand van schadefactoren zoals een beperking van het uitzicht, aantasting van de privacy en toename van overlast (geluid en licht) is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

Schadegevoelige onroerende zaken gelegen buiten het plangebied

In het onderhavige geval is het van belang te onderkennen zoals verduidelijkt onder punt 3.1. dat de uit te werken bevoegdheden reeds schade kunnen hebben veroorzaakt zulks voor zover naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming van de gronden zou zijn. In 2013 is in de jurisprudentie een omslagpunt gekomen en heeft de Afdeling geoordeeld dat een uit te werken bestemming weliswaar niet wordt genoemd onder artikel 6.1 Wro maar wel schade kan veroorzaken en om die reden ook niet buiten de planologische vergelijking kan worden gelaten. De Afdeling heeft daarbij overwogen dat nagegaan dient te worden wat tijde van de inwerkingtreding van het betrokken besluit naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming zou zijn. In dat verband komt onder meer betekenis toe aan de uitwerkingsregels, de toelichting bij het bestemmingsplan en de mate waarin een en ander naar aard en omvang, binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologische beleid past.

Hiermee in verband staat het gegeven dat bovenstaande schade als gevolg van de uit te werken bestemmingen verjaard kan zijn. Sinds 1 september 2005 is het wettelijk geregeld dat het recht op planschade kan verjaren. Hiertoe is een periode opgenomen van vijf jaren na onherroepelijk worden van het schadeveroorzakende besluit. Van een verjaring van het bestemmingsplan Weideveld en van de uitwerkingsplannen is geen sprake. Nadrukkelijk wordt hier vermeld dat onderhavige analyse niet toeziet op eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan "Weideveld" en de uitwerkingsplannen (deelplannen).

Door de planologische wijziging ontstaat een intensivering in het noordoostelijk gelegen gebied alwaar thans gestapelde woningen (W1GS) mogelijk worden gemaakt met een hoogte van 18 meter terwijl het vigerende bestemmingsplan "Weideveld" grondgebonden woningen toestaat met een hoogte variërend van 9 t/m 14 meter.

In de nabijheid van bovenstaande locatie zijn voornamelijk agrarische bedrijven gelegen aan de Zuidzijde, waaronder een dierenartsenpraktijk, zoals op onderstaande luchtfoto afgebeeld.



Luchtfoto

Deze onroerende zaken althans de woongedeelten zijn gelegen op een afstand van circa 150 meter van de gewraakte locatie. Dat in vergelijking met het huidige regime gestapelde woningbouw mogelijk wordt gemaakt, heeft voor deze onroerende zaken geen ruimtelijke gevolgen. De eigen bebouwing (bijgebouwen) van deze onroerende zaken zorgen ook voor een afschermdende werking.

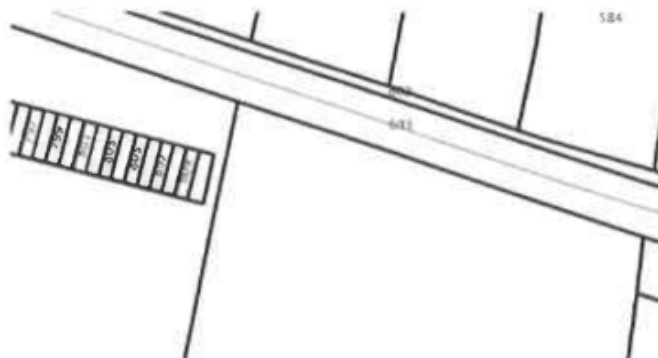
In de overweging dat er geen nadeel ontstaat, heeft ondergetekende betrokken dat ter plaatse aan de zuidzijde agrarische bedrijven met agrarische bedrijfswoningen zijn gelegen. Ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor aspecten zoals, uitzicht, privacy en dergelijke wordt door de Afdeling minder groot geacht dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarvan voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort (vergelijking hiervoor: ABRvS 30 mei 2007, LJN: BA6002, nummer 200608652/1). Bij herhaling heeft de Afdeling aanvaard dat de waarde van bedrijfspanden en gronden niet of nauwelijks wordt beïnvloed door toenemende ruimtelijke veranderingen bijvoorbeeld door geluid. Te verwijzen is onder andere naar een uitspraak van de ABRvS van 25 april 2007, LJN: BA3756, No.200605656/1 en ABRvS 13 maart 1997, No G09.93.0167 in relatie tot vliegverkeer.

Ondergetekende neemt als uitgangspunt dat bovenstaande bedrijven niet worden belemmerd in hun uitbreidingsmogelijkheden of bedrijfsvoering anderszins door "oprukkende woningbouw". Hierbij wordt overwogen dat er op grond van het huidige regime al woningen mogelijk zijn die eventueel de uitbreidingsmogelijkheden, voor zover deze er zijn, al belemmeren.

Schadegevoelige onroerende zaken gelegen binnen het plangebied

Ten aanzien van de deelgebieden binnen het plangebied stelt ondergetekende ten eerste een wijziging vast in het noordoostelijk deel zoals hierboven ook al beschreven.

De percelen aan de [REDACTED] onder andere de percelen: kadastraal bekend gemeente Bodegraven, sectie [REDACTED], krijgen aan de oostzijde gestapelde bebouwing die hoger is dan opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Weideveld". Bovendien komt de bebouwing dichterbij op gronden alwaar binnen het bestemmingsplan "Weideveld" een groenbestemming is opgenomen waarop bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.



De hoogte wordt ten behoeve van gestapelde woningbouw 18 meter en was 14 meter hoog voor een vrijstaande woning. Hierdoor ontstaat een intensivering van gebruik en bebouwing met toenemende visuele hinder, inkijk, geluid en schaduwvorming. Meegenomen wordt een intensivering van het gebruik omdat ook wooneenheden op de verdiepingen worden toegestaan. Het nadeel voor de woningen aan de Sleutelbloem 89 en 91 kwalificeert ondergetekende als licht vanwege de zijdelingse oriëntering en de afstand van 40 meter.

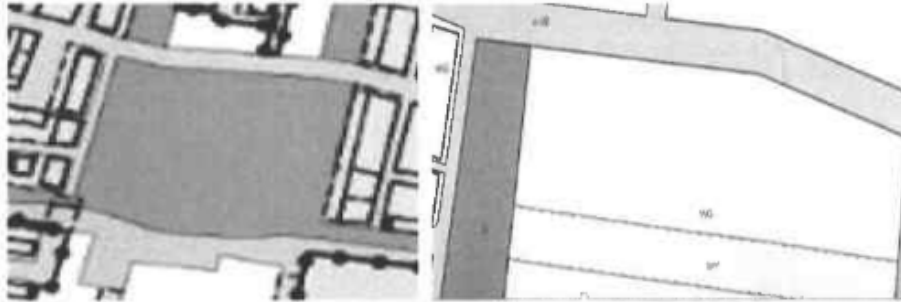


In het noordwestelijk gelegen deel (aan de Klaproos) wordt ten aanzien van de in planologische zin mogelijk gemaakt gestapelde bouw, de bouwhoogte verhoogd van 15 m¹ naar 18 m¹. Ondergetekende is van mening dat deze toename van 3 meter voor de omgeving geen substantiële extra ruimtegevolgen met zich brengt met een objectief te waarderen planologisch nadeel tot gevolg. In ieder geval zal het nadeel dusdanig gering zijn dat deze niet uitstijgt boven het forfaitaire wettelijke percentage van 2% dat op grond van het eigen te dragen normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening en risico behoort te komen.

Een derde wijziging is in het middendeel waar te nemen. De nieuwe verbeelding van het bestemmingsplan "Weidegebied 2016" laat in het middengebied zien dat een "groen"-bestemming wordt bestemd tot "woon"-bestemming. Vanwege de ligging midden in het plangebied heeft deze wijziging voor de omgeving buiten het plangebied geen relevante gevolgen.

Voor de omliggende onroerende zaken binnen het plangebied kan echter wel een planologische nadeel ontstaan.

Binnen de bestemming "Groen" waren alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan (zoals een voetbalkooi of skatebaan) en door de woonbestemming worden woningen in planologische zin mogelijk gemaakt. Ten aanzien van beide regimes wordt rekening gehouden met de hieruit maximaal te verwachten ruimtelijke gevolgen.



Vigerende bestemming "Weideveld"

toekomstige bestemming "Weideveld 2016"

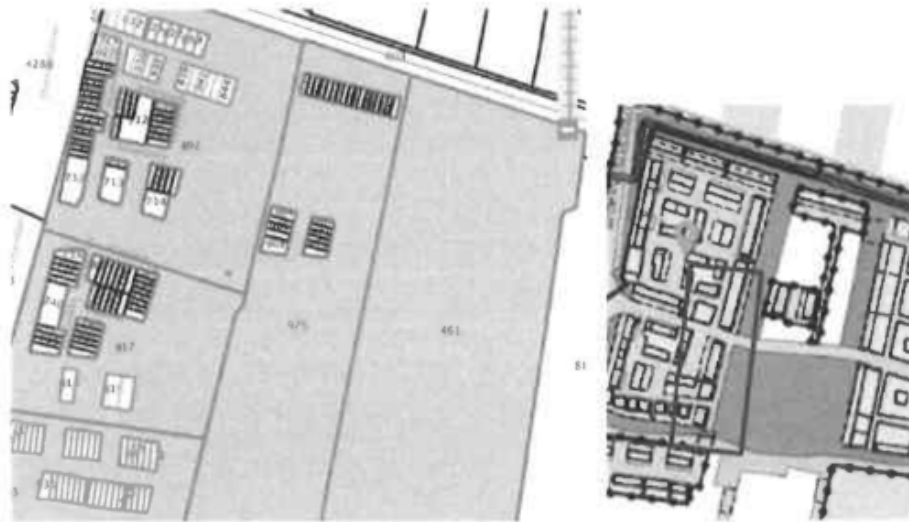
Door de nieuwe woonbestemming ontstaat voor de nabije omgeving een toenemende intensivering van: uitzicht, inkijk, privacy-aantasting, geluid, schaduwvorming, verminderde zonlichttoetreding en een verminderde situeringswaarde. In de planologische vergelijking wordt meegenomen dat binnen de bestemming "groen" ook ruimtelijke gevolgen te verwachten zijn zoals geluid en een uitzichtbeperking vanwege de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De omliggende onroerende zaken krijgen (per saldo) te maken met een planologisch nadeel.

Uit kadastraal onderzoek blijkt dat de grond waarop bovenstaande ontwikkeling plaatsvindt, alsmede de omliggende grond, in eigendom is van de gemeente zelf. Het betreft onder andere het hieronder met rood omcirkelde woongebied, een nog nader uit te werken woongebied in het zuiden van het plangebied.



Gezien de afstand en oriëntering ontstaat voor het hierboven met blauw omcirkelde uitgewerkte woongebied geen nadeel vanwege de hierboven beschreven ontwikkeling.

De gemeente heeft behalve een nadeel een planologisch voordeel omdat de grond in waarde stijgt vanwege de verandering van groen naar een woonbestemming. Het nadeel (lagere uitgifteprijs) is minder groot dan het voordeel dat ontstaat. Het voordeel houdt in een hogere waarde (grondprijs) van circa a512b(groen) naar een veel hogere uitgifteprijs ten behoeve van woningen van om en nabij (gemiddeld) tussen de a512b(geschatte uitgifteprijs). Onbekend is de exacte oppervlakte van dit deelgebied. De grond in eigendom van de gemeente is hierna (links) met groen gearceerd. Anders dan bij reeds bestaande woningen is ondergetekende van mening dat een verminderde ligging van een bouwkaavel een hogere waardedaling tot gevolg heeft. Voor een bouwkaavel gelegen aan een groengebied schat ondergetekende een hogere uitgifteprijs in van om en nabij 10%. Hierop wordt later teruggekomen.



Voor de reeds opgerichte woningen aan de westzijde geldt dat tussen het te wijzigen middengebied en de bestaande woningen in planologische zin nog woningen kunnen worden opgericht. Dit was ook al onder het voorgaande regime: het bestemmingsplan Weideveld (zie hierboven: rode kader). Deze woningen (in planologische zin) op gemeentegrond zorgen voor een afscherpende werking althans zorgen ervoor dat de verandering in het middengebied geen planologisch nadeel geeft.

Een nadeel zou wel kunnen ontstaan voor enkele woningen gelegen in deelplan 4C zoals hieronder verduidelijkt.



In het bijzonder de percelen kadastraal bekend: gemeente Bodegraven, sectie [redacted] Tussen het hierboven beschreven middengebied waarin de groenbestemming wijzigt naar een woonbestemming en de hierboven beschreven kadastrale percelen ligt nog een ander deelgebied. Dit deelgebied was onder het bestemmingsplan "Weideveld" bestemd tot Wonen uit te werken en wijzigt naar een rechtstreekse woonbestemming.



Gezien de redelijk te verwachten invulling van de uit te werken woonbestemming en de rechtstreekse woonbestemming stelt ondergetekende ook voor deze onroerende zaken (Bodegraven, ████████████████████) geen planologisch nadeel vast. Bovendien zou een nadeel vanwege voorzienbaarheid (concreet en abstract) voor eigen rekening en risico komen.

Voor het overige is binnen het plangebied als gevolg van een hogere toegestane bouwhoogte of gewijzigde bebouwing anderszins geen wijziging vast te stellen met een planologische nadeel tot gevolg.

4. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan "Weideveld" met uitwerkingsplannen (deelplannen) en het nieuwe bestemmingsplan "Weideveld 2016" zal er een planologisch nadeligere situatie ontstaan voor de woningen aan de [redacted]. Een nadeel ontstaat ook voor zuidoostelijk gelegen gronden in eigendom van de gemeente waarop thans de bestemming WG-U rust.

In onderstaand overzicht is het totaal aan vergoedingen opgenomen rekening houdende met een (beperkt) normaal maatschappelijk risico van 2%.

Adres	Waardevermindering met maatschappelijk risico van 2% ingevolge artikel 6.2 lid 2 Wro
[redacted]	a5l2b
[redacted]	a5l2b
Totaal	€ [redacted]

Adres	Waarde voor in €	Waarde na €	Planschade	tegemoetkoming
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	a5l2b
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	a5l2b

Vanaf het moment dat het ontwerp Structuurvisie "Vitaliteit op een knooppunt" ter inzage is gelegd op 9 mei 2003 was de ontwikkeling ter plaatse ten behoeve van woningbouw te voorzien. Ondergetekende is echter van mening dat het bestemmingsplan "Weideveld" de voorziene verwachtingen heeft "doorbroken". Dit betekent dat de aankopers van bovenstaande woningen aan de [redacted] (in maart en mei 2014) hun verwachtingen ten aanzien van de invulling van de ruimtelijke omgeving mochten baseren op het bestemmingsplan "Weideveld" en de schadeveroorzakende maatregel bestemmingsplan "Weideveld 2016" meer in het bijzonder de ontwikkeling ten oosten van hun woningen (hogere bebouwing en dichterbij) niet te voorzien was. Concreet is deze maatregel niet te voorzien (actieve risicoaanvaarding). In abstracte zin zou wellicht een hoger normaal maatschappelijk risico aangenomen kunnen worden welke in onderhavige analyse vanwege het meest nadelig scenario is beperkt tot het wettelijk forfait van 2%.

Het is lastiger om de waardedalingen van de gronden gelegen ten zuidoosten binnen de bestemming WG-U in te schatten. Deze gronden hebben thans een WG-U bestemming en worden "warmer" naarmate de tijd vordert. Ondergetekende heeft begrepen dat er op deze gronden een bouwclaim rust ten behoeve van een ontwikkelaar. Bijkomend element hierbij is dat de voorzienbaarheid bij de aankoop van de gronden een rol van betekenis kan spelen. Weliswaar is er een nadeel maar dit nadeel is te voorzien vanaf het moment dat het bestemmingsplan "Weideveld 2016" ter visie is gelegd op 10 maart 2016.

In een formele planschadeprocedure heeft als peildatum te gelden de datum waarop het schadeveroorzakende (bestemmings)plan in werking is getreden. Deze datum ligt op het moment van opstellen van deze analyse nog in de toekomst. Uitzonderlijke situatie is dat de schadegevoelige onroerende zaken, in het onderhavige geval, de gronden, te maken krijgen met een ontwikkeling en een daarbij horende waardestijging (warme grond). Op dit moment kan ten aanzien van de waarde van de gronden worden gesteld dat naar analogie van het onteigeningsrecht een "complexprijs" heeft te gelden. Bij een gebiedsontwikkeling, zoals de ontwikkeling van een woonwijk wordt de waarde van een daarin opgenomen perceel niet op zichzelf vastgesteld, maar alleen in samenhang met alle percelen in het plangebied. In een ontwikkelingsgebied wordt de prijs van deze gronden aangeduid als de zogenaamde ruwewbouwgrondprijs ofwel complexprijs. Binnen de onteigeningssysteematiek voorkomt de égalisatieregel dat eigenaren worden geconfronteerd met de specifieke nadelen of voordelen van de bestemming op hun grond. Een verandering van een bestemming binnen een plangebied heeft dan ook geen gevolgen voor de waarde (complexprijs) van de gronden. Op het tijdstip van deze analyse is er dan ook nog geen sprake van een waardedaling.

Naarmate de tijd vordert en de gronden juridisch en technisch bouwrijp worden, kan er wel een nadeel ontstaan. Een bouwkaavel is naar de mening van ondergetekende voor wat betreft de waarde gevoeliger voor de omgeving dan een bebouwde kavel. De planschade kan dan ook hoger uitvallen wanneer de kavel niet bebouwd is in vergelijking met de latere situatie waarbij de kavel wel bebouwd is. Ter verduidelijking heeft ondergetekende hieronder een aantal scenario's opgenomen waaruit de invloed van de tijdsontwikkeling op de waarde van de gronden en de ontwikkeling van de planschade naar voren komt.

De gemeente heeft aangegeven dat nog niet bekend is welke invulling de gronden exact krijgen. Variant 1 betreft een invulling met 7 rijwoningen (inschatting a5l2b) en 16 appartementen in een appartementengebouw (inschatting € a5l2b per appartement). Als uitgangspunt wordt genomen dat de helft van de appartementen gezien de oriëntering een nadeel zullen ervaren. Variant 2 is een invulling met 6 vrijstaande woningen (inschatting a5l2b).

Varianten	Waarde voor in €	Waarde na €	Planschade	tegemoet koming	Aantal
Complexprijs					
Juridische - en bouwrijpe kavel van 500 m ²					
Variant : (rijwoningen en appartement en)					
Variant 2					

De tegemoetkoming in de schade ten aanzien van de zuidoostelijk gelegen gronden varieert afhankelijk van de tijd tussen de a5l2b

Aldus gedaan ter plaatse in de maand april 2016,



Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Klantcontactcentrum
(Burgerzaken):
Julianastraat 8
2411 CV Bodegraven

Gemeentehuis:
Raadhuisplein 1
2411 BD Bodegraven

Postbus 401
2410 AK Bodegraven

T 0172 - 522 522

www.bodegraven-reeuwijk.nl
info@bodegraven-reeuwijk.nl

SAOZ
Postbus 29196
3001 GD ROTTERDAM

Datum verzonden

Ons kenmerk Z-11-00264 / UIT-15-48084

Uw kenmerk

Behandeld door

Bijlage(n)

Onderwerp Offerteaanvraag planschaderisicoanalyse Weideveld

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij verzoek ik u om vrijblijvend offerte uit te brengen voor het opstellen van een planschaderisicoanalyse voor het project Weideveld te Bodegraven. Ik vraag u bij het uitbrengen van uw offerte rekening te houden met het onderstaande.

Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoost kant van Bodegraven. Het plangebied betreft het gebied binnen de plangrens van bestemmingsplan Weideveld, vastgesteld op 14 november 2012. Binnen dit gebied zijn ook een aantal uitwerkingsplannen vastgesteld.

Voor het voornoemde plangebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Een concept van de nieuwe planverbeelding treft u bijgaand aan. De zuidelijke eilanden (in de conceptverbeelding aangeduid als W5) zullen een Uit te werken Woonbestemming behouden (die planregeling zal dus niet wijzigen ten opzichte van de bestemming uit het bestemmingsplan Weideveld 2012). De noordelijke plandelen zullen in het nieuwe bestemmingsplan een globale woonbestemming krijgen. Er zullen binnen alle plandelen (die in de conceptverbeelding worden aangeduid met W1) grondgebonden woningen worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 6,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Op één locatie (gelegen in het noordoosten, aangeduid met W1G5)) zullen gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt, met een maximale bouwhoogte van 18 meter. Voor de gronden in het noordwestelijke plandeel, aan de centrale ontsluitingsweg, eveneens aangeduid met W1G5, zullen ook gestapelde woningen mogelijk blijven met een maximum bebouwingshoogte van 15 meter. De gronden aangeduid met W2/W3/W4 zijn reeds bestemd via uitwerkingsplannen, die raadpleegbaar zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vooralsnog wordt uitgegaan van een toevoeging van 412 woningen.

Offerte

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Decos Code 39, 36

heeft opmaak toegepast: Markeren

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Decos Code 39, 36

heeft opmaak toegepast: Markeren

heeft opmaak toegepast: Markeren

heeft opmaak toegepast: Markeren

heeft opmaak toegepast: Markeren

heeft opmaak toegepast: Markeren

heeft opmaak toegepast: Markeren

De planschaderisicoanalyse zal betrekking hebben op het plangebied zoals hierboven beschreven. Binnen dit gebied is de gemeente bezig met een herstructurering. Voor de gemeente is het van belang om helder beschouwd en inzichtelijk te hebben of er sprake is van planschaden en, zo ja, wat de planschade-effecten van het totale project Weideveld zijn op de aangrenzende percelen en op de reeds ontwikkelde percelen binnen het plangebied.

In uw offerte lezen wij graag:

1. Een beschrijving van de door u uit te voeren werkzaamheden;
2. Een totaalprijs voor de door u uit te voeren werkzaamheden en op te leveren producten;
3. De door u te hanteren planning waarin in ieder geval opgenomen de data waarop concept- en definitieve rapportage gereed zijn.

Informatieve documenten

Het bestemmingsplan 'Weideveld' en de uitwerkingsplannen 'Weideveld Deelplan 4A' 'Weideveld, deelplan 3A' en 'Weideveld, deelplan 4C' zijn te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als bijlage bij deze brief is, ter indicatie, ook het Stedenbouwkundig Plan Weideveld meegestuurd. Het bestemmingsplan 'Buitengebied-1979' zullen wij bij opdrachtverlening verstrekken. Wij gaan ervan uit met de bovenstaande documenten voldoende basis beschikbaar te hebben gesteld voor het uitvoeren van de gevraagde planschaderisicoanalyse. Indien u van mening bent dat er nadere stukken benodigd zijn om te komen tot de gevraagde analyse, dan verzoek ik u om dat in uw aanbieding expliciet aan te geven.

Planning

Graag ontvangen wij uiterlijk 23 februari uw offerte voor het opstellen van een planschaderisicoanalyse. Indien u geen offerte wenst uit te brengen, verzoeken wij u dit binnen 1 week na verzending van deze brief kenbaar te maken. Wij streven er naar om, ervan uitgaande dat de uitgebrachte offertes geen vragen oproepen, binnen een week na de ontvangst van de offertes opdracht te verlenen.

Met opmerkingen: Ik denk eerder toch.
heeft opmaak toegepast: Markeren

Algemene voorwaarden

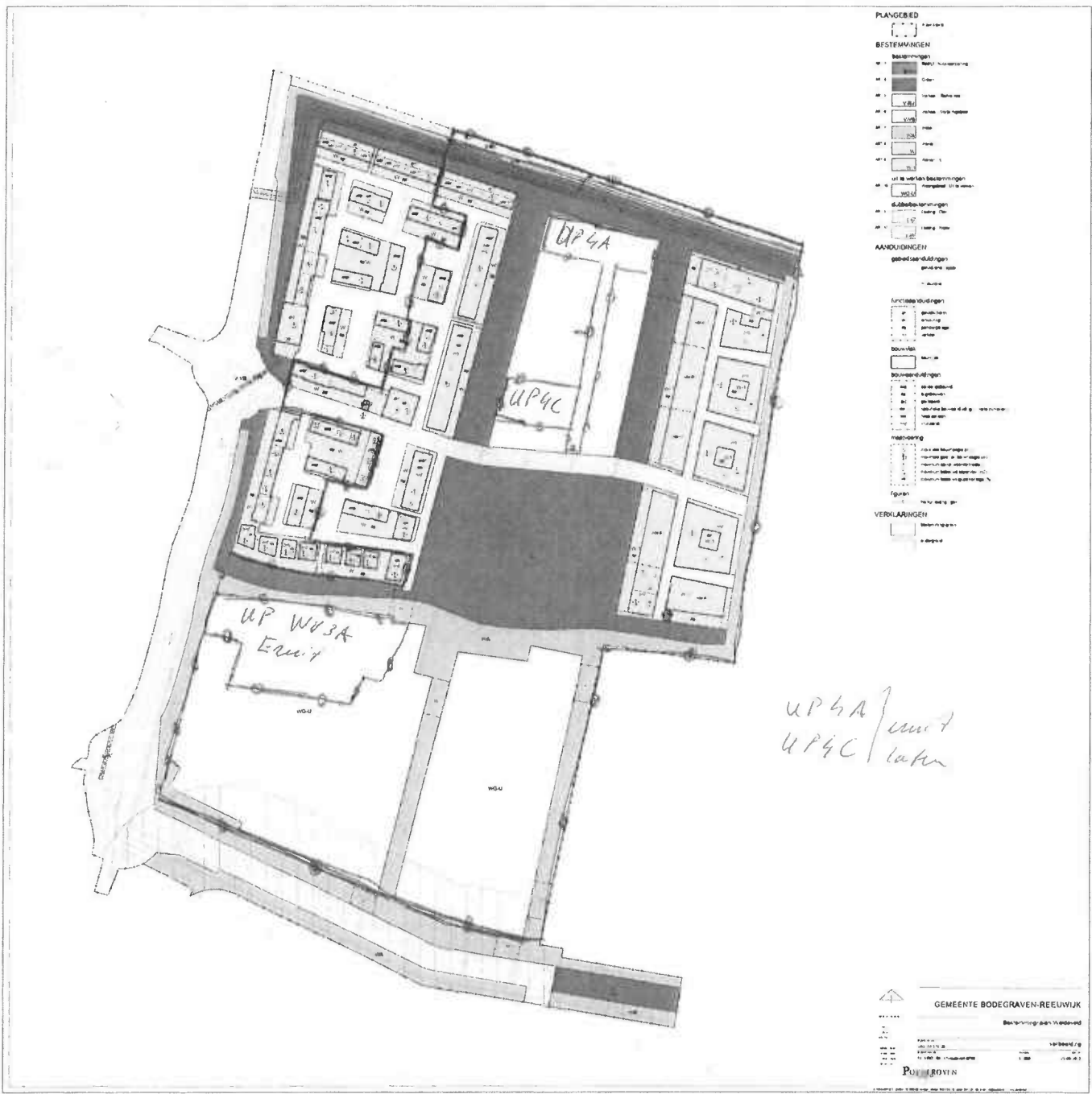
Op de opdracht zijn de Algemene inkoopvoorwaarden 2013 voor leveringen en diensten van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk van toepassing. Deze voorwaarden verstrekken wij u hierbij.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [redacted] bereikbaar op maandag t/m donderdag via telefoonnummer [redacted] of via e-mailadres [redacted]@bodegraven-reeuwijk.nl. U wordt verzocht de offerte ook aan dit e-mailadres te verzenden.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,

[redacted]



UP4A / eenw
 UP4C / laken

PLANGEBIED
 1:1
 1:2
 1:3
 1:4
 1:5
 1:6
 1:7
 1:8
 1:9
 1:10
 1:11
 1:12
 1:13
 1:14
 1:15
 1:16
 1:17
 1:18
 1:19
 1:20
 1:21
 1:22
 1:23
 1:24
 1:25
 1:26
 1:27
 1:28
 1:29
 1:30
 1:31
 1:32
 1:33
 1:34
 1:35
 1:36
 1:37
 1:38
 1:39
 1:40
 1:41
 1:42
 1:43
 1:44
 1:45
 1:46
 1:47
 1:48
 1:49
 1:50

BESTEMMINGEN
 1:1
 1:2
 1:3
 1:4
 1:5
 1:6
 1:7
 1:8
 1:9
 1:10
 1:11
 1:12
 1:13
 1:14
 1:15
 1:16
 1:17
 1:18
 1:19
 1:20
 1:21
 1:22
 1:23
 1:24
 1:25
 1:26
 1:27
 1:28
 1:29
 1:30
 1:31
 1:32
 1:33
 1:34
 1:35
 1:36
 1:37
 1:38
 1:39
 1:40
 1:41
 1:42
 1:43
 1:44
 1:45
 1:46
 1:47
 1:48
 1:49
 1:50

AANDUIDINGEN
 gebiedsaanduidingen
 1:1
 1:2
 1:3
 1:4
 1:5
 1:6
 1:7
 1:8
 1:9
 1:10
 1:11
 1:12
 1:13
 1:14
 1:15
 1:16
 1:17
 1:18
 1:19
 1:20
 1:21
 1:22
 1:23
 1:24
 1:25
 1:26
 1:27
 1:28
 1:29
 1:30
 1:31
 1:32
 1:33
 1:34
 1:35
 1:36
 1:37
 1:38
 1:39
 1:40
 1:41
 1:42
 1:43
 1:44
 1:45
 1:46
 1:47
 1:48
 1:49
 1:50

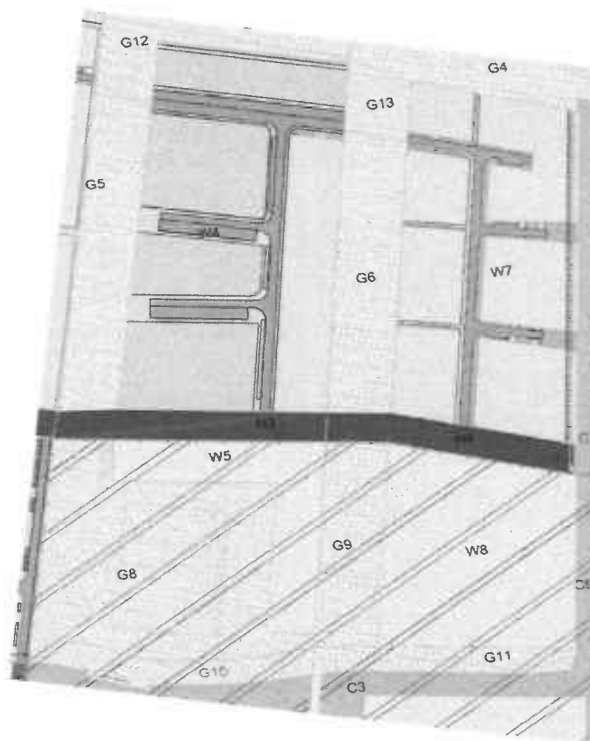
VERKLARINGEN
 1:1
 1:2
 1:3
 1:4
 1:5
 1:6
 1:7
 1:8
 1:9
 1:10
 1:11
 1:12
 1:13
 1:14
 1:15
 1:16
 1:17
 1:18
 1:19
 1:20
 1:21
 1:22
 1:23
 1:24
 1:25
 1:26
 1:27
 1:28
 1:29
 1:30
 1:31
 1:32
 1:33
 1:34
 1:35
 1:36
 1:37
 1:38
 1:39
 1:40
 1:41
 1:42
 1:43
 1:44
 1:45
 1:46
 1:47
 1:48
 1:49
 1:50

GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK
 Bestemmingsplan Reeuwijk
 1:1
 1:2
 1:3
 1:4
 1:5
 1:6
 1:7
 1:8
 1:9
 1:10
 1:11
 1:12
 1:13
 1:14
 1:15
 1:16
 1:17
 1:18
 1:19
 1:20
 1:21
 1:22
 1:23
 1:24
 1:25
 1:26
 1:27
 1:28
 1:29
 1:30
 1:31
 1:32
 1:33
 1:34
 1:35
 1:36
 1:37
 1:38
 1:39
 1:40
 1:41
 1:42
 1:43
 1:44
 1:45
 1:46
 1:47
 1:48
 1:49
 1:50

POPULOVIN

Vergelijking ruimtegebruik Weideveld 4 5 7 8
d.d. 2-12-2015

A - Plan Timpaan				B - Plan huidig				Vershil A-B
m ²				m ²				
Totaal		80.319		80.098				
Uitgeefbaar		38.122		36.344				1.778
waarvan	Verhard	15.249	40%	14.538	40%			711
	niet-verhard	22.873	60%	21.806	60%			1.067
		-		-				-
Openbaar		42.197	% plangebied	43.754	% plangebied			-1.557
waarvan	Verhardingen	23.593	29%	15.893	20%			7.700
	Groen	15.604	19%	25.279	32%			-9.675
	Water	2.997	4%	2.582	3%			415





Memo concept

Onderwerp Weideveld; uitbreiding tuinen binnen bestemming Water.
Registratienummer
Datum 15 januari 2019
Aan J.L. van den Heuvel
Van [REDACTED]

Inleiding

De woningen in Weideveld, deelplannen 7 en 8 zijn in P.M. maand opgeleverd. Een aantal bewoners heeft aanpassingen aan de tuin gedaan, of is voornemens om dat op korte termijn te doen.

Daarbij wordt door enkele bewoners de tuin aan de zijde van de watergang opgehoogd, door het aanbrengen van een keerwand. Binnen de bestemming Water worden de gronden dan gebruikt als tuin. Dit gedeelte van de tuin wordt in sommige gevallen verhard of bebouwd.

We hebben beoordeeld of deze werkzaamheden vergunningvrij mogen worden uitgevoerd c.q. het gebruik past in het bestemmingsplan.

Vergunningvrije mogelijkheden?

De keerwand zou (met enige interpretatie) kunnen worden aangemerkt als een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil. Dit mag vergunningvrij worden gerealiseerd tot een hoogte van maximaal 1 meter. Hiervoor gelden 2 voorwaarden:

- De hoogte wordt gemeten tot de bodem van de watergang. Naar verwachting wordt die hoogte overschreden.
- De gronden waarbinnen deze voorziening moet worden opgericht moet aan te merken zijn als erf. Doordat er een andere bestemming geldt (Water) wordt niet aan de definitie van erf voldaan (althans het bestemmingsplan verbiedt die inrichting).

Conclusie: de werkzaamheden mogen niet zonder vergunning worden uitgevoerd.

Bestemming Weideveld 2016; bestemming Water

De gronden waarbinnen de ophoogwerkzaamheden plaatsvinden zijn bestemd voor Water.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met de bijbehorende voorzieningen zoals **bermen**, duikers, dammen, **keermuren**, paden, **oevers/oeverbeschoeiingen**, 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;

Het gebruik van de gronden voor tuin past niet binnen de bestemming Water. De aanleg van een keermuur is mogelijk, maar alleen ten dienste van de bestemming Water.

Het werk kan daarnaast (naar verwachting) niet worden beschouwd als een steiger (een steiger mag slechts een oppervlakte hebben van 2,5 m² en niet hoger dan 1 meter boven het waterpeil).

In het plan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor beperkte afwijkingen, hiermee zou de bestemming Woongebied beperkt kunnen worden vergroot.

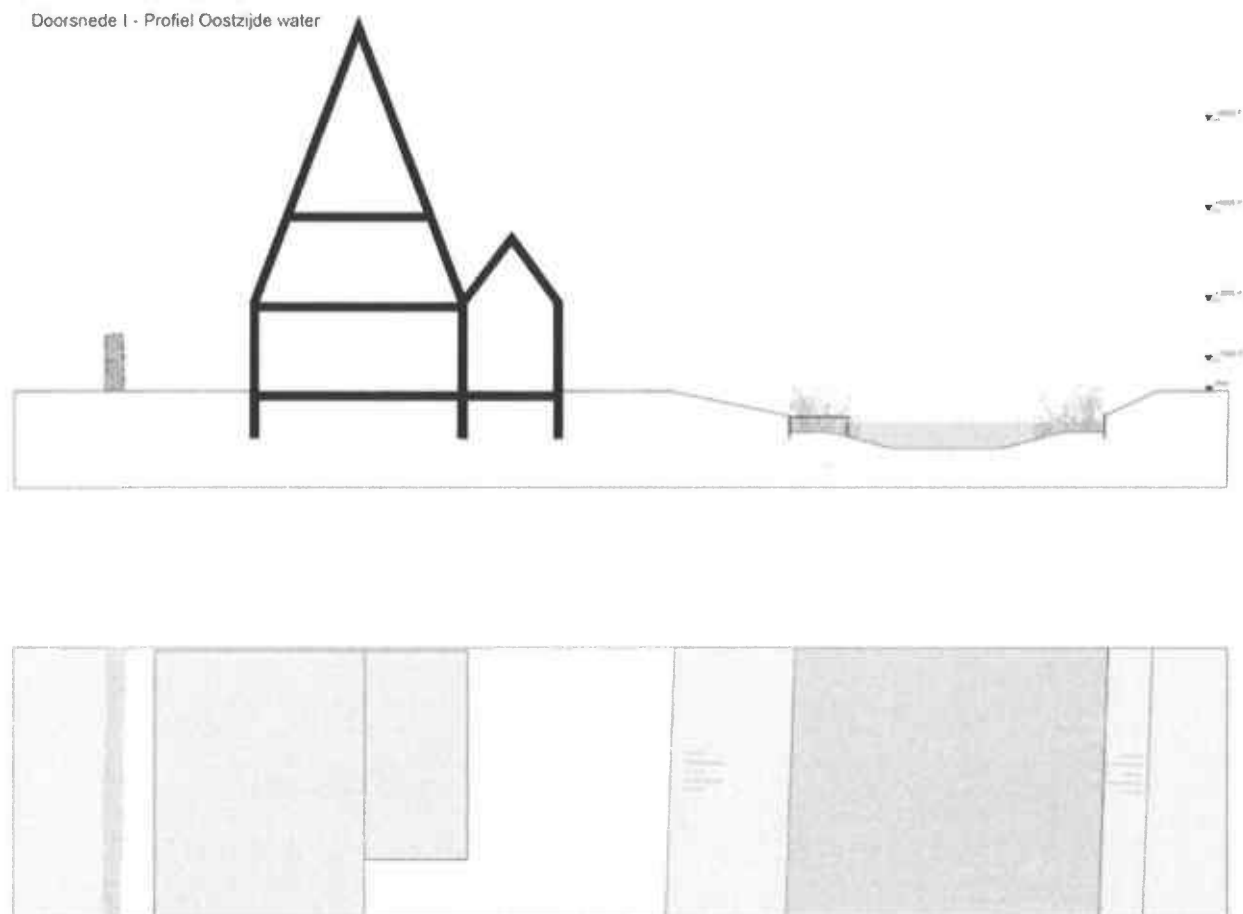
Het college mag het plan wijzigen voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen *ten behoeve van de praktische uitvoering* van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m mag bedragen en het bestemmingsvlak niet meer dan 10% mag worden vergroot, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;

Conclusie: de werkzaamheden passen niet in het bestemmingsplan. Een beperkte wijziging van de bestemming is mogelijk.

Afwijken van het bestemmingsplan?

Voor de vraag of ten behoeve van de (voorgenomen) werken, zou moeten worden afgeweken van de planregels van het bestemmingsplan (via voornoemde wijzigingsbevoegdheid of hierna nog te benoemen buitenplanse afwijking) is het Beeldkwaliteitplan voor Weideveld van belang.

Het beeldkwaliteitsplan gaat echter uit van de aanleg een natuurlijk talud met natuuroevers en een enkele steiger. In onderstaande afbeelding is dat gevisualiseerd.



Conclusie: er zijn geen directe ruimtelijke/landschappelijke aanknopingspunten om af te wijken van het bestemmingsplan.

Buitenplans afwijken?

Afwijken via een kruimel is naar mijn (eerste) indruk ook niet mogelijk? Art 4, lid 3 bijlage II bij het Bor: bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 10 meter en een maximale oppervlakte van 50 m² is m.i. niet van toepassing. Wellicht is onder deel 11 nog mogelijk; een tijdelijke afwijking voor 10 jaar (en dan daarna bp herzien).

Blok 1 regionaal afgestemd

Weideveld (1,2,4,7)	238
Weideveld, fase 3	88
Weideveld, fase 5	69
Weideveld, fase 6	79
Weideveld, fase 8	10
Subtotaal	484

Blok 2A (nog niet regionaal afgestemd)

Weideveld, fase 9	38
Subtotaal	522
Gerealiseerd in deelplan 1 en 2	117
Totaal	639

Nog te realiseren

Deelplan 3 + 6	177 (exclusief 35 deelplan 3A)
Deelplan 1 + 2	92
Deelplan 4,5,7,8	260
Totaal	529
Gerealiseerd tot 31-12-2014	117
	646

Bestemmingsplan Weideveld

Woonveld 1	182 112 (maatvoeringsaanduiding) + 70 (zonder maatvoeringsaanduiding)
Woonveld 2	69 22 (maatvoeringsaanduiding) + 47 (zonder maatvoeringsaanduiding)
Woonveld 3,4,6	287
Woonveld 7,8	33
	571

Gerealiseerd per 1-1-2015

114 deelplan 1+2
3 deelplan 2

subtotaal per 1-1-2015

117

Gerealiseerd/te realiseren na 1-1-2015

26 deelplan 1
17 deelplan 4
35 deelplan 3 A
11 deelplan 4C

subtotaal na 1-1-2015

89

Totaal

206