

Toelichting en voorschriften, behorende bij
het bestemmingsplan "Overtocht"
van de gemeente Bodegraven

Opdrachtgever:
het college van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Bodegraven

Wissing stedenbouw en
ruimtelijke vormgeving b.v.

Raadsbesluit d.d. 22 december 1994

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>pag.</u>
1. Inleiding	1
2. Beëindiging van bepaalde functies en opties vanuit de centrumontwikkeling.	2
3. Bestemming van bebouwing die afwijkt van het vigerend plan.	3
4. Aanpassing en wijziging van vigerende bestemmingen die niet of niet volgens het vigerende plan zijn of worden uitgevoerd.	3
5. Verkeersstructuur	4
6. Bestaande bedrijven	4
7. Wet geluidhinder	5
8. Bodemonderzoek	11
9. Juridische aspecten	17
10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	-
11. Resultaten van het overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985.	-
12. Economische uitvoerbaarheid	25

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan "Overtocht" van de gemeente Bodegraven.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Overtocht" is een herziening van:

- Het vigerende uitbreidingsplan in onderdelen Overtocht van de voormalige gemeente Zwammerdam, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 2 april 1958 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 18 augustus 1958;
- Een gedeelte van het vigerend bestemmingsplan Oud-Bodegraven/Damme-kant, vastgesteld bij besluit van 13 november 1968, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, bij besluit van 31 december 1969, alsmede gedeeltelijk goedgekeurd bij het Koninklijk Besluit van 6 september 1972 nr. 29;
- De 1e herziening van het bestemmingsplan Oud-Bodegraven/Dammekant, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 25 maart 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 2 juli 1975, nr. 267.

Het plangebied is gelegen tussen de spoorbaan Leiden-Utrecht, de Oude Rijn, de Oud-Bodegraafseweg en de achterzijde van de woningen gelegen langs de Vlietkade.

Binnen het plangebied komen in de bestaande situatie de volgende functies voor:

- bedrijfsfuncties in diverse categorieën;
- woonfuncties;
- functies ten behoeve van bijzondere doeleinden in de vorm van onderwijs-, sociaal-culturele en religieuze voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- een begraafplaats;
- een korenmolen;
- een kinderboerderij ter plaatse van de voormalige zustertuin.

Reden voor het opstellen van het plan zijn:

- beëindiging van bepaalde functies binnen het gebied en opties vanuit de centrumontwikkeling op de vrijkomende gebieden;

- actualisering en aanpassing van vigerende bestemmingsregelingen binnen het plangebied "Overtocht" aan de W.R.O.;
- bestemming van bebouwing, die door toepassing van de procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is gerealiseerd;
- aanpassing en, indien nodig, wijziging van vigerende bestemmingen die tot op heden niet zijn geëffectueerd of niet geheel volgens het vigerende plan zijn uitgevoerd;
- aanpassing van de verkeersstructuur.

2. Beëindiging van bepaalde functies en opties vanuit de centrumontwikkeling

Een aanzienlijk deel van het gebied is braak liggend terrein dat voorheen als sportvelden in gebruik was. De daar gevestigde sportvereniging is overgeplaatst naar het sportpark in Broekvelden.

Het gebouw waarin de pastorie van de rooms katholieke kerk en de Willibrordusschool was gevestigd, aan de Oud-Bodegraafseweg, is inmiddels gesloopt.

Een nieuwe pastorie annex aula is inmiddels achter de Rooms-Katholieke Kerk gerealiseerd binnen het gebied.

Bij elkaar komt een gebied beschikbaar van ca. 2 ha. dat door de nieuwe weg door Overtocht, de Doortocht, uitstekend ontsloten wordt vanaf de hoofdverkeersstructuur en dat via de Willemstraat een directe relatie heeft met het kernwinkelgebied ten zuiden van de Oude-Rijn.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat juist vanuit het centrum gezien veel belangstelling bestaat het gebied ter ondersteuning van het centrum te ontwikkelen.

Zo gaan de gedachten uit naar:

- . een parkeervoorziening voor ca. 125 auto's als overloop voor de winkelas Prins Hendrikstraat en omgeving;
- . een supermarkt van vooralsnog 1.000 m² v.v.o., waaraan blijkens het distributie planologisch onderzoek uit 1990 in de kern ten zuiden van de Oude-Rijn behoefte bestaat;
- . bedrijven in grootschalige detailhandel die in de kern met ruimtegebrek en bereikbaarheid te kampen hebben, zouden ter ondersteuning van het centrum, in de naaste omgeving van het centrum en op een goed bereikbare plaats met voldoende parkeergelegenheid, plaats moeten kunnen vinden;

. voldoende ruimte voor uitloop en goede bereikbaarheid van de bestaande basisschool en Mavo, alsmede de aanwezige kinderboerderij.

Het Overtochtgebied voldoet in hoge mate aan de wensen voor realisering van grootschalige detailhandel, de nieuw vestiging van een supermarkt en in combinatie daarmee een overloop-parkeercapaciteit van 125 personenauto's.

Ook het inmiddels gerealiseerde parochiehuis met aula is in relatie tot de aanwezigheid van de rooms katholieke kerk en de begraafplaats een vanzelfsprekendheid.

De open ruimte van de zusters tuin bij de scholen in Overtocht kan mede dienst doen als uitloopruimte voor bewoners van het aansluitende deel van de oude kern.

3. Bestemming van bebouwing die afwijkt van het vigerend plan

In hoofdzaak gaat het om bebouwing waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven door Gedeputeerde Staten, zoals de woonbebouwing langs de Oude-Rijn op de plaats van het voormalige patronaatsgebouw.

4. Aanpassing en wijziging van vigerende bestemmingen die niet of niet volgens het vigerende plan zijn of worden uitgevoerd

Het betreft hier:

- het tracé van de Doortocht dat in afwijking van het vigerende plan is uitgevoerd (fase 1) en wordt uitgevoerd (fase 2).
- de binnen het vigerende bestemmingsplan "Oud-Bodegraven/Dammekant" wegbestemde woningen in de omgeving Vlietkade en Molenkade. Hoewel de situering en bereikbaarheid van die woningen in sommige gevallen niet zodanig is dat ze thans nog zou worden nagestreefd, is de kwaliteit van de woningen en de woonsfeer van dien aard, dat in die situaties nog vele jaren goed kan worden gewoond.

Om die reden is danook besloten de woningen thans te bestemmen.

- de vigerende bestemming "openbare of bijzondere bebouwing" die nu is beperkt tot de thans aanwezige bijzondere bebouwing met enige uitbreiding en de zusters tuin. Daarbij is erop gelet dat de bestaande condities voor de windvang van de Korenmolen aan de Overtocht niet worden aangetast door vanuit de richting van de meest heersende zuid-westenwind over een afstand van circa 200 m geen hogere bebouwing toe te staan dan 4 m.

Voor het resterende deel komt het gebied gelegen tussen de Doortocht, de Overtocht en de Oud-Bodegraafseweg beschikbaar voor de hiervoor beschreven centrumontwikkeling.

De overige objecten binnen het plangebied zijn bestemd overeenkomstig het huidige gebruik, met uitzondering van de timmerwerkplaats die ligt bij de plaats waar de Vliet in de Oude-Rijn komt. Aan de werkplaats is een woonbestemming gegeven naar aanleiding van particuliere initiatieven ter plaatse een appartementengebouw te realiseren.

5. Verkeersstructuur

De verkeersstructuur binnen het plan Overtocht is mede bepaald door het verkeersstructuurplan, dat ten behoeve van de Bodegraafse uitbreidingen en het in procedure gebrachte bestemmingsplan "Oude kern Bodegraven" is opgesteld. Van dit verkeersstructuurplan is binnen het gebied Overtocht de eerste fase inmiddels uitgevoerd door de aanleg van de Doortocht (1e fase).

De Oud-Bodegraafseweg is in het aangrenzende bestemmingsplan "Oude kern Bodegraven opgenomen. Evenals in het vigerende plan "Oud-Bodegraven/Dammekant" is een nieuwe weg opgenomen tussen de Overtocht en Oud-Bodegraafseweg, de Doortocht. Deze weg is nodig ter ontlasting van de Overtocht en de Oude-Bodegraafseweg alsmede voor de ontsluiting en bediening van het slachthuisterrein en het gebied gelegen tussen het slachthuisterrein en de Overtocht. Tevens dient de Doortocht om de bedrijven in Dronenwijk vanaf de hoofdverkeersstructuur bereikbaar te maken buiten de woonwijk Dronenwijk om.

Inmiddels is met de aanleg van de weg een aanvang genomen en is de eerste fase, aansluiting op de Overtocht, gerealiseerd. Het tracé van de weg is zodanig gekozen, dat enige uitbreiding van de bestaande bedrijven mogelijk blijft.

6. Bestaande bedrijven

Zoals eerder vermeld, zijn in het plangebied een aantal bestaande bedrijven, te weten: een exportslachterij, een garagebedrijf, een constructiewerkplaats en enige ambachtelijke bedrijven gevestigd.

In één van de bestaande bedrijfsloodsen is voorts een bouwmarkt gevestigd. Deze bedrijven vallen qua milieubelasting in de categorieën 3 en 4 van bijlage 1.

Deze bedrijven zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd.

7. Wet Geluidhinder

7.1. Inleiding

De geluidsbelastingen in het gebied worden veroorzaakt door twee categorieën geluidsbronnen. Te onderscheiden zijn wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai. In het onderstaande zullen de gevolgen en consequenties van beide behandeld en toegelicht worden.

7.2. Wegverkeerslawaaai

In het kader van de herziene Wet Geluidhinder dienen alle in het gebied voorkomende wegen te worden onderzocht, alsmede wegen waarvan de onderzoekszone (een deel van) het gebied bestrijkt. De te onderzoeken wegen zijn de N-11, Dammekant, Overtocht, Doortocht en de Oud Bodegraafseweg.

Met betrekking tot wegverkeerslawaaai kan het plangebied onderverdeeld worden in een deel dat als stedelijk gebied aangemerkt kan worden en een gebied dat valt binnen de onderzoekszone van de N-11 en daarom, conform de begripsbepalingen van de Wet Geluidhinder (herzien maart 1993), als buitenstedelijk gebied beschouwd dient te worden.

De rijksweg N-11 heeft een onderzoekszone van 250 meter. De Oud Bodegraafseweg Dammekant en Overtocht hebben een onderzoekszone van 200 meter. De Doortocht valt gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van de N-11. Daardoor geldt voor deze weg een onderzoekszone van 200 of 250 meter, afhankelijk van het feit of het wegdeel respectievelijk buiten, binnen de onderzoekszone van de N-11 valt en er dus sprake is van een binnen-, buitenstedelijke situatie.

7.3. Gebruikte gegevens en uitgangspunten

In het kader van de verplaatsing van de N-11, naar een ligging ten zuiden van de spoorbaan, is in 1990 een akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen hiervan voor geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de onderzoekszone van deze weg (zie "Akoestisch onderzoek voor de geluidgevoelige bestemmingen vanwege de aanleg van Rijksweg 11 in de gemeente Bodegraven", februari 1990).

Een deel van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan valt binnen deze onderzoekszone; de geluidgevoelige bestemmingen betreffen voornamelijk de woningen gelegen aan de Vlietkade.

Daar de gemiddelde jaarintensiteit in 1992 de geprognostiseerde waarde voor het jaar 2000 van 20.000 motorvoertuigen per etmaal reeds overschreed, is met behulp van Standaardrekenmethode 1, uitgaande van een groeipercentage van 1,5%, de intensiteit bepaald voor het jaar 2005, alsmede de hiermee samenhangende (autonome) stijging van de geluidsbelasting.

De verkeersintensiteiten van de Oud Bodegraafseweg, Dammekant, Doortocht en Overtocht zijn bepaald aan hand van model Bla (zie rapport "Aktualisering verkeersprognose ten behoeve van het project Broekveldselaan", mei 1992), waarbij uitgegaan wordt van doortrekking van de Broekveldselaan, uitbreiding van woningbouw en bedrijventerrein.

Bij de intensiteitsberekeningen zijn de gevolgen van nieuwe detailhandel en overige bedrijfsdoeleinden (gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplan) meegenomen.

Een belangrijke wijziging in de verkeersstructuur is dat de Doortocht optreedt als nieuwe hoofdverbinding tussen de Oud Bodegraafseweg en de Overtocht.

De afsluiting van de Vrije Nesse voor vrachtverkeer heeft een toename van 40 (extra) vrachtauto's op de structuurwegen (Dammekant, Doortocht en een gedeelte van de Oud Bodegraafseweg) tijdens de spits tot gevolg.

Op de N-11 is het geluidsniveau gedurende de nachtperiode (23.00-07.00 uur) maatgevend; op de overige bestudeerde wegen is de dagperiode (07.00 - 19.00 uur) de maatgevende periode.

Gebruik is gemaakt van de volgende intensiteiten:

		Etmaalintensiteit (motorvoertuigen/etmaal)		percentage vrachtverkeer (2005)
	1992	1993	2005	
N-11	21000	----	25500	14%
Dammekant		4350	5600	13%
Overtocht		4560	1600	7%
Oud Bodegraafseweg noord		3400	800	7%
Oud Bodegraafseweg midden		3290	500	7%
Oud Bodegraafseweg zuid		4350	5150	13%
Doortocht oost		----	4650	13%
Doortocht west		----	4900	13%

Bij de N-11 is de 14% vrachtverkeer onderverdeeld in 10% middelzwaar en 4% zwaar vrachtverkeer. Bij de Dammekant, de Oud Bodegraafseweg zuid en de Doortocht is het percentage vrachtverkeer van 13% onderverdeeld in 10% middelzwaar en 3% zwaar vrachtverkeer. Bij de overige wegen bestaat het verkeer voor 7% uit vrachtverkeer. Hiervan is 5,5% middelzwaar en 1,5% zwaar vrachtverkeer.

Andere, voor de berekening van de geluidsniveaus van belang zijnde gegevens zijn:

- voor de N-11 geldt een maximumrijdsnelheid van 100 km/uur; voor de overige wegen geldt een maximumrijdsnelheid van 50 km/uur;
- de verharding van de N-11 bestaat uit ZOAB; bij de andere wegen is dit asfalt;
- de berekeningen zijn uitgevoerd met Standaardrekenmethode 1 en/of 2;
- de waarneemhoogtes zijn gelegen op 2,00, 4,50 en incidenteel op 7,00 meter hoogte ten opzichte van het aangrenzende maaiveld;
- de van toepassing zijnde waarden zijn afhankelijk van de situatie, stedelijk of buitenstedelijk (waarden zie bijlage);
- bij de N-11 wordt uitgegaan van variant 2; hierbij zijn schermen toegepast met een hoogte van 2,00 en 2,50 meter.

7.4. Resultaten en conclusies

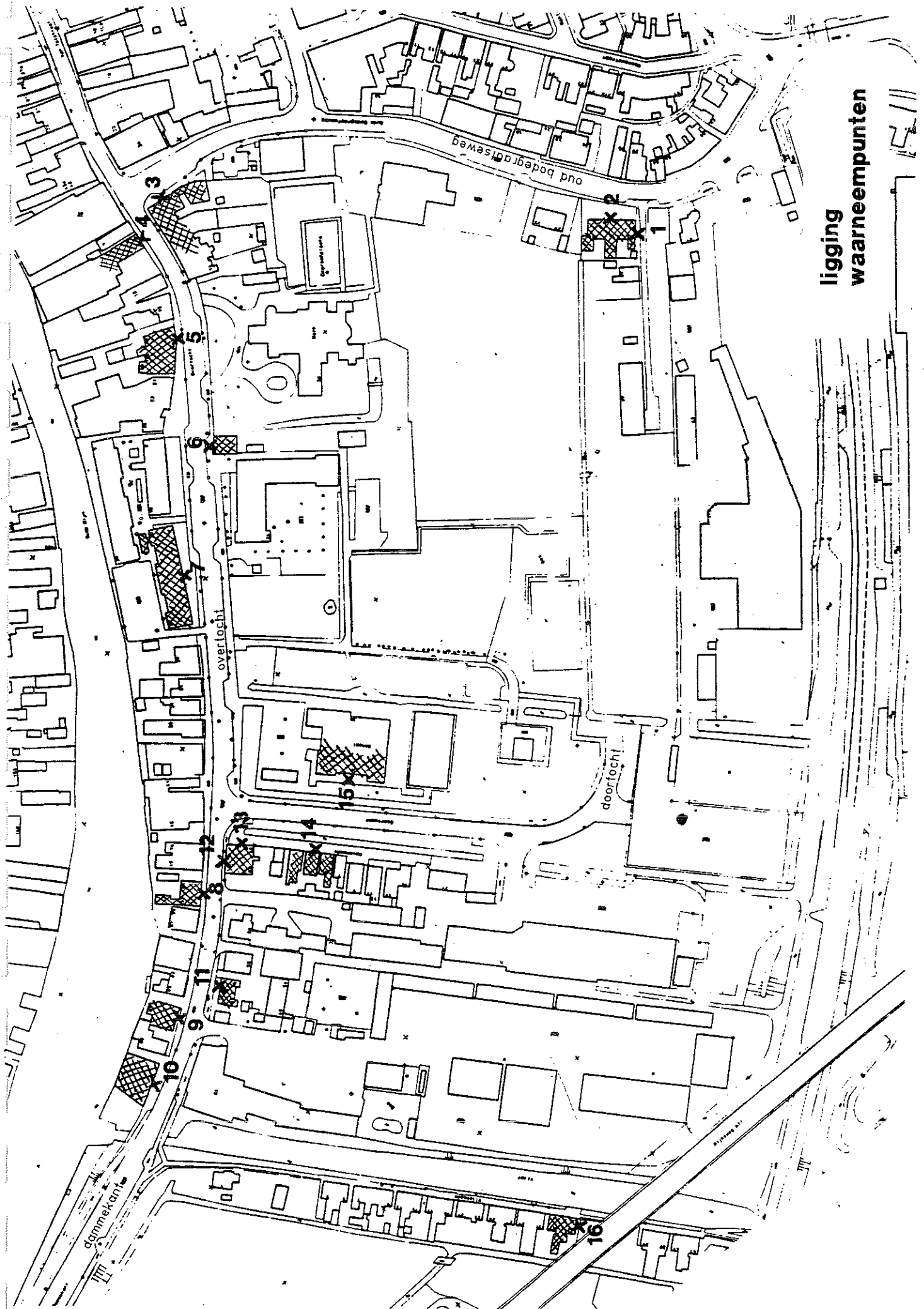
Uitgaande van het "Akoestisch onderzoek voor de geluidgevoelige bestemmingen vanwege de aanleg van Rijksweg 11 in de gemeente Bodegraven" (februari 1990) en keuze van variant 2, wordt voor het waarneempunt 202 (zie bijlage 2a) een waarde gevonden van 49 dB(A) (na aftrek van 3 dB(A) door toepassing van artikel 103 Wet Geluidhinder). Na correctie, in verband met de toegenomen intensiteit, van 1,1 dB(A) resulteert dit in een eindwaarde van 50 dB(A). De waarde voor het waarneempunt 203 wordt na correctie 47 dB(A).

De met behulp van SRM 1 bepaalde indicatieve waarde voor het waarneempunt 203 van 73 dB(A) aanschouwende, kan worden geconcludeerd dat door de verplaatsing van de rijksweg N-11 de akoestische situatie van de woningen in het plangebied "Overtocht" aanzienlijk verbeterd; zodanig zelfs dat in de nieuwe situatie geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden.

Voor wat betreft de overige wegen in het plangebied kan op basis van de uitgevoerde berekeningen worden geconcludeerd dat de geluidbelasting op gevels van woningen gelegen aan de Oud Bodegraafseweg zuid, de Doortocht en de Dammekant toeneemt ten gevolge van een verhoogde intensiteit op deze wegen.

De Doortocht is op dit moment een doodlopende straat. Om de functie als doorgaande weg te kunnen vervullen zal een deel nieuw aangelegd dienen te worden. Hierdoor is volgens de Wet geluidhinder sprake van een nieuwe situatie voor wat betreft de door het verkeer op de Doortocht veroorzaakte geluidsbelasting op gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

De gevonden waarden zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), zodat ontheffing aangevraagd dient te worden. Deze ontheffing kan aangevraagd worden (tot maximaal 65 dB(A)) op grond van het feit dat de akoestische situatie van een veel groter aantal woningen verbeterd dan verslechterd; op de Overtocht en op een deel van de Oud Bodegraafseweg zal de verkeersintensiteit en dus ook de geluidbelasting namelijk aanzienlijk afnemen (zie tabel).



ligging
waarneempunten

Voor de waarneempunten gelegen aan de Oud Bodegraafseweg, Overtocht en Dammekant geldt, met uitzondering van waarneempunt 10 waar woningbouw de bestaande timmerwerkplaats zal vervangen, dat er sprake is van een bestaande situatie. Wanneer nu de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) (zie tabel) en er dus sprake is van een saneringssituatie, dan zal het desbetreffende geval gemeld dienen te worden bij de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Voor het nieuwe appartementengebouw aan de Dammekant (waarneempunt 10) zal bij de provincie ontheffing aangevraagd dienen te worden. Dit kan geschieden op grond van het argument dat er sprake is van vervangende bebouwing. Bovendien ligt aan de projectie van het appartementengebouw een stedenbouwkundige argument ten grondslag; het gebouw zal op de locatie waar de Vliet in de Oude Rijn uitmondt, aan de rand van de kern en nabij het centrum van Bodegraven, fungeren als herkenningspunt cq. focal point; daarbij duidelijk een accent plaatsend in het lint van oeverwalbebouwing langs de Oude Rijn.

Overzicht gevelbelastingen (in dB(A)) in 2005

(incl. 5 dB(A) aftrek ex. artikel 103 Wet geluidhinder)

Waarneempunt	Geluidsbron:			Ontheffing
	Oud-Bodegraafseweg	Overtocht Dammekant	Doortocht	
1	52 (52)		61	ja
2	52 (55)		49	nee
3	51 (57)	48 (52)		nee
4	45 (51)	58 (61)		nee
5	32 (37)	56 (60)		nee
6		56 (50)		nee
7		52 (56)		nee
8		64 (61)	45	nee
9		63 (60)		nee
10		63 (60)		ja
11		62 (59)		nee
12		64 (62)	47	nee
13		55 (54)	55	ja
14			56	ja
15			56	ja

Tussen haakjes zijn de gevelbelastingen ten gevolge van de huidige intensiteiten (1993) vermeld.

7.5. Railverkeerslawaaï

In het kader van het bestemmingsplan "Sporbaan" (juni 1992) is door Van Dorsser een akoestisch onderzoek verricht ten aanzien van het geluid dat geproduceerd wordt bij van spoorbaanverdubbeling. Daar een deel van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan gelegen is binnen de onderzoekszone (100 meter) van het berekende spoorbaantrajectdeel, zijn de gehanteerde gegevens en gevonden resultaten overgenomen en in dit bestemmingsplan verwerkt. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen van het bij dit bestemmingsplan behorend rapport "Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Overtocht" van de gemeente Bodegraven" (Wissing, september 1993).

7.6. Resultaten en conclusies

Twee van de waarneempunten uit het akoestisch onderzoek zijn gelegen binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, namelijk de punten 17 en 18 (voor ligging zie bijlagen). Het betreft waarneempunten gelegen op de gevels van bestaande woningbouw aan de Vlietkade en aan de Oud Bodegraafseweg. Voor waarneempunt 17 wordt een waarde gevonden van 71 dB(A) in de bestaande situatie en 70 dB(A) na spoorbaanverdubbeling, wat inhoudt dat ondanks de afname nog steeds sprake is van een saneringssituatie en dat maatregelen (aan de bron door schermen of aan de gevel) genomen dienen te worden om de geluidsbelasting terug te dringen.

Voor waarneempunt 18 worden waarden gevonden van respectievelijk 62 dB(A) voor de bestaande situatie en 63 dB(A) na spoorbaanverdubbeling. Dit heeft geen consequenties met betrekking tot de Wet Geluidhinder, daar het bestaande woningbouw betreft en de stijging niet meer is dan 2 dB(A) en gelegen is onder de 65 dB(A) (saneringsgrens). Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

8. Bodemonderzoek

8.1. Inleiding (onderzoek mei 1991)

Op verzoek van Van den Oudenrijn b.v. is een indicatief bodemonderzoek verricht op een terrein gelegen aan de Bodegraafse dijk te Bodegraven door Lexmond Milieu-Adviezen b.v.

Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met de geplande verkoop van het terrein. Het onderzochte terrein betreft een graslandperceel in gebruik als sportveld. De oppervlakte van het onderzochte terrein bedraagt ongeveer 8000 m². Het terrein is momenteel braakliggend.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit met betrekking tot chemische verontreinigingen.

Het indicatieve milieu-onderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen.

In het gepresenteerde rapport is verslag gedaan van de bodemopbouw en zijn de resultaten van zowel het zintuiglijk als het chemisch onderzoek weergegeven.

De verzamelde gegevens zijn getoetst aan de richtlijnen uitgegeven door het ministerie van V.R.O.M. In deze tabel worden concentraties van de verontreinigingen gekoppeld (indicatief) aan de kwaliteit van de bodem. De toetsingswaarden zijn geen wettelijke normen, maar richtlijnen.

Na toetsing aan bovengenoemde richtlijnen, vindt de beoordeling van de onderzochte locatie plaats. Deze beoordeling is samen met de eventuele adviezen ondergebracht in de conclusies.

8.2. Historisch onderzoek

Voor zover bekend was de onderzochte locatie in het verleden in agrarisch gebruik.

In de huidige situatie is het terrein in gebruik als sportveld. De genoemde locatie is in eigendom van de Rooms Katholieke kerk te Bodegraven. Nabij de noord-oostelijke terreingrens bevond zich een, in het verleden gesloopte, opstal.

Nabij de Bodegraafse dijk bevindt zich, een in het verleden gedempte, watergang. Ten tijde van de veldwerkzaamheden zijn lithologisch geen bijzonderheden aangetoond, welke zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van een gedempte watergang.

8.3. Conclusies

Uit de resultaten van het zintuiglijk en chemisch onderzoek kunnen we concluderen dat de bodem van het onderzochte terrein aan de Bodegraafsedijk te Bodegraven niet verontreinigd is met zware metalen, VOC1, EOX, VAK, PAK, cyanide en minerale olie.

De t.o.v. de A-waarde verhoogd aangetoonde gehalten aan zink (peilbuis 3) en arseen (peilbuis 7) in het grondwater zijn acceptabel.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde zintuiglijke en chemische onderzoek adviseren wij geen nader onderzoek uit te voeren.

Wij achten het onderzochte terrein ten aanzien van de chemische bodemkwaliteit geschikt voor alle doeleinden.

8.4. Inleiding (onderzoek mei 1992)

In opdracht van de gemeente Bodegraven is een verkennend milieutechnisch bodemonderzoek verricht op het toekomstig wegtracé van verlenging van de Doortocht te Bodegraven door Lexmond Milieu-Adviezen B.V.

Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met de aanleg van een weg en de hiermee samenhangende milieutechnische beoordeling van de bodemkwaliteit. Het onderzochte terrein betreft een graslandperceel met een sloot. De oppervlakte van het onderzochte terrein bedraagt ongeveer 2400 m². Het terrein is geheel onverhard en geheel onbebouwd.

Doel van een dergelijk onderzoek is vast te stellen of het gebruik van het terrein heeft geleid tot chemische verontreinigingen in de bodem en daarmee tot aantasting van de bodemkwaliteit.

Het verkennend bodemonderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in de aard, de plaats van voorkomen en de concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem. Het terrein kan op basis van historische gegevens in dit opzicht als onverdacht worden aangemerkt.

In het rapport wordt de bodemopbouw beschreven en zijn de resultaten van zowel het zintuiglijk als het chemisch onderzoek weergegeven.

De verzamelde gegevens zijn getoetst aan de richtlijnen uitgegeven door het Ministerie van V.R.O.M. In deze toetsingstabel worden concentraties van verontreinigingen (indicatief) gekoppeld aan de kwaliteit van de bodem. De toetsingswaarden zijn geen wettelijke normen, maar richtlijnen.

Na toetsing aan bovengenoemde richtlijnen, is de onderzochte situatie beoordeeld. Deze beoordeling is samen met de adviezen ondergebracht in de conclusies.

8.5. Historisch onderzoek

Voor zover bekend hebben er op het onderzochte terrein geen milieubelastende activiteiten plaatsgevonden. Het gebruik van het terrein is tot op heden agrarisch.

8.6. Conclusies

Uit de resultaten van het zintuiglijk en chemisch onderzoek blijkt dat het bemonsterde bodemmateriaal ter plaatse van de nieuw aan te leggen weg in het verlengde van de Doortocht te Bodegraven niet verontreinigd is met zware metalen (met uitzondering van lichte lood- en zinkverontreinigingen in de toplaag), VOC1, EOX, VAK, cyanide en minerale olie. PAK wordt licht verhoogd aangetroffen.

Het bemonsterde slib is matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met zink, arseen en PAK.

De aangetroffen verontreinigingen in de grond zijn acceptabel. De verontreinigingen in het bemonsterde slib resulteren in een klasse-2 indeling volgens het beleid van de provincie Zuid Holland. Dit betekent dat er geen noodzaak is het slib af te voeren.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde zintuiglijk en chemisch onderzoek wordt geadviseerd geen nader onderzoek uit te voeren.

Wij achten het onderzochte terrein geschikt voor de geplande verlenging van de Doortocht. Grondoverschotten kunnen hierbij dienst doen als eventueel dempingsmateriaal voor de sloot.

8.7. Inleiding (onderzoek december 1994)

Het onderzochte terrein bevindt zich tussen de Doortocht, de Overtocht en de Oude Bodegraafseweg in Bodegraven (zie bijlage 1.1.). De oppervlakte van het onderzochte terrein bedraagt ongeveer 1,5 ha. Het terrein is onverhard.

Verspreid over het terrein hebben zich in het verleden meerdere opstallen bevonden. De boringen 15, 26 en 27 zijn op locaties van voormalige bebouwing gezet.

Op het onderzochte terrein bevindt zich een gedempte sloot, in deze gedempte sloot zijn de boringen 20, 21, 22 en 23 gezet (zie bijlage 1.2).

De boringen 31, 7 en 11 zijn gezet in een brandplek. Hier zijn grote hoeveelheden houtskool aangetroffen.

Het westelijke gedeelte van het terrein is in gebruik als kinderboerderij/speelbos.

Een gedeelte van het terrein nabij de katholieke kerk was tot enkele jaren geleden in gebruik als sportveld, daarvoor was het, voor zover bekend, in agrarisch gebruik. Een in 1991 uitgevoerd onderzoek (91.1771/MB, mei 1991) dat op dit gedeelte van het terrein is uitgevoerd heeft geen verontreiniging met zware metalen, VOC1, EOX, VAK, PAK, cyanide of minerale olie aangetoond. Een in 1992 uitgevoerd onderzoek naar de chemische bodemkwaliteit van het geplande wegtracé (92.2611/RL, april 1992) heeft ook geen aantasting van de chemische bodemkwaliteit aangetoond.

8.8. Onderzoeksopzet

Het onderzochte terrein is globaal verdeeld in drie in historie en gebruik van elkaar verschillende gedeelten:

- oude bebouwing, inclusief het geplande wegtracé;
- kinderboerderij en speelbos;
- voormalig sportveld.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie van de NVN 5740 voor verdachte locaties. Extra aandacht is besteed aan de bodem onder de brandplekken, de gedempte sloot en de gesloopte opstallen.

8.9. Conclusies

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Bodegraven. Het doel was de chemische bodemkwaliteit vast te stellen ten behoeve van de uitgifte van grond voor nieuwbouw en de aanleg van een weg.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie van de NVN 5740 voor verdachte locaties.

De bovengrond van het onverdachte terreindeel is licht verontreinigd (overschrijding A-waarden) met kwik, koper, EOX en lood.

Zintuiglijk is plaatselijk puin, houtskool, koolas en olie aangetroffen.

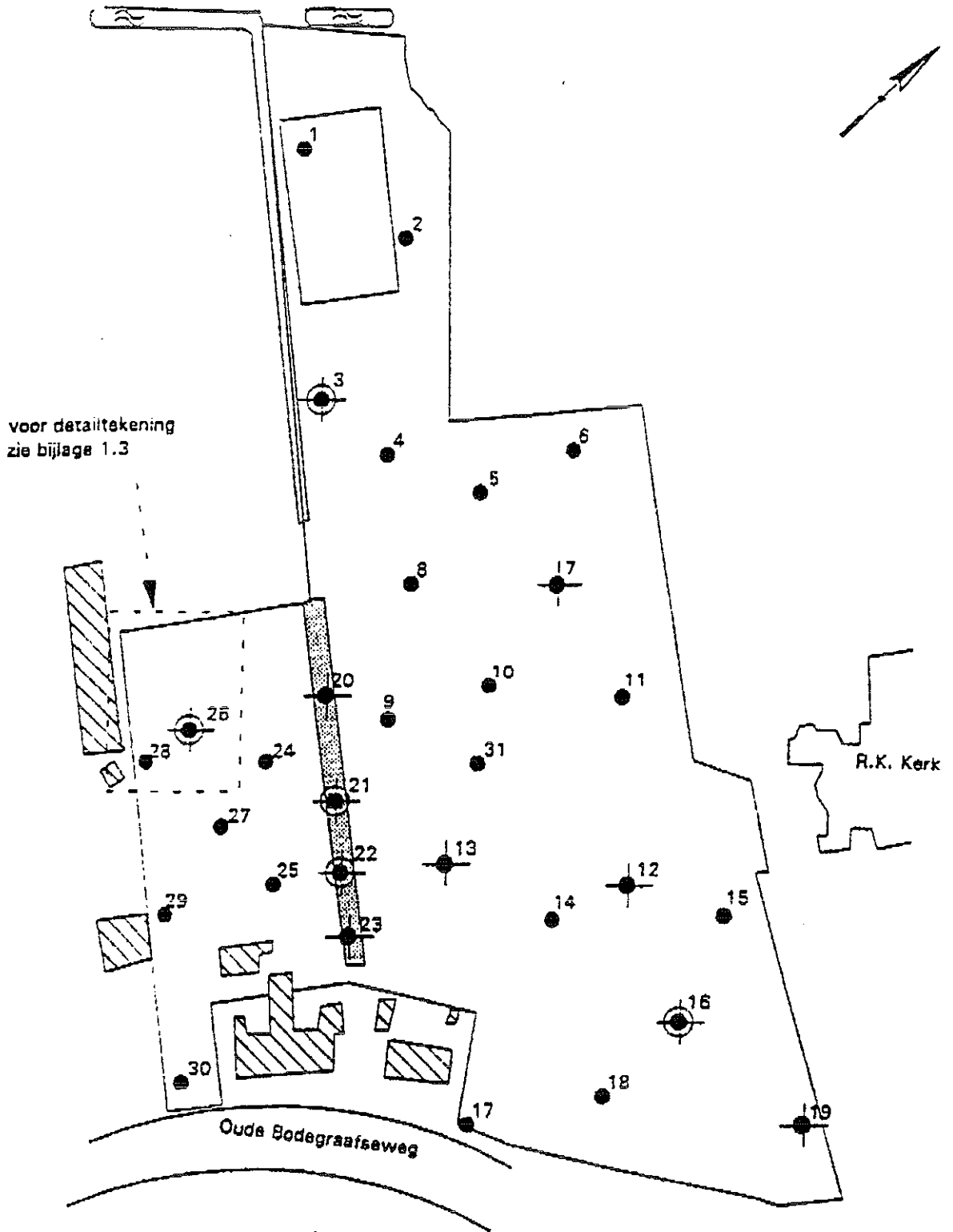
Bij de analyse van een grond- en watermonster afkomstig uit boring 26 op de aanwezigheid van minerale olie zijn ruime overschrijdingen van de A-, respectievelijk de B-waarde voor minerale olie gemeten. Op basis van de gehalten dient de bodem ter plekke te worden gesaneerd. De oppervlakte van de verontreiniging bedraagt ongeveer 48 m². De af te voeren hoeveelheid grond zal ongeveer 57 ton bedragen.





8.10. Aanbevelingen


Houtskool en koolas dienen onder milieukundige begeleiding te worden ontgraven. Na analyse van het verzamelde materiaal kan, afhankelijk van de resultaten van de analyse, worden besloten het materiaal af te voeren of op een verantwoorde wijze op locatie te gebruiken.

Ten aanzien van de gedempte sloot dient er rekening mee te worden gehouden dat eventueel bij het bouwrijp maken van het terrein vrijkomende grond beperkt is her te gebruiken. De chemische bodemkwaliteit in de gedempte sloot geeft geen aanleiding voor nader onderzoek.

De vervuiling met minerale olie bij boring 26 dient te worden gesaneerd. De vervuilde grond dient onder milieukundige begeleiding te worden ontgraven.



-  Watergang
-  Boring tot 0,5 m-mv
-  Boring tot 2,0 m-mv
-  Boring tot 2,5 m-mv

 LEXMOND MILIEU - ADVIEZEN B.V.	PROJEKT: 93.4699/PZ
	SCHAAL 1: 1000
	DATUM: Dec. '93

8.11. Terrein Gasfabriek

In opdracht van de provincie Zuid-Holland is door TAUW Infra Consult B.V. in het kader van een saneringsonderzoek, als fase 1 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het voormalig gasfabrieksterrein aan de Overtocht. Op de locatie zijn in het verleden reeds verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd.

Uit deze onderzoeken blijkt dat de grond op de locatie verontreinigd is met PAK's, lood, minerale olie en cyanide in gehalten boven de C-waarde. Daarnaast worden in mindere mate koper, nikkel en zink aangetroffen. In het grondwater zijn de belangrijkste verontreinigingen eveneens PAK's, lood, minerale olie en cyanide. De verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn plaatselijk tot een diepte van 7 m -mv aangetroffen.

Het slib van de diverse watergangen rond de locatie is eveneens verontreinigd met bovengenoemde componenten.

Het doel van het onderzoek is een (nadere) afperking van de in de voorgaande onderzoeken vastgestelde verontreinigingen van grond, grondwater en slib.

In voorliggend rapport zijn alle onderzoeksgegevens van voorgaande onderzoeken op het gasfabrieksterrein alsmede het door TAUW Infra Consult B.V. uitgevoerde aanvullend onderzoek opgenomen.

8.12. Conclusies

Geconcludeerd kan worden dat uit de gevoerde onderzoeken blijkt dat een groot deel van het voormalige gasfabrieksterrein ernstig verontreinigd is met diverse componenten. Er wordt geadviseerd om een saneringsonderzoek uit te laten voeren waarin een aantal varianten worden uitgewerkt en beoordeeld op milieuhygiënische, financiële en uitvoeringstechnische aspecten.

Voorafgaand aan het saneringsonderzoek uit te laten voeren waarin een aantal varianten worden uitgewerkt en beoordeeld op milieuhygiënische, financiële en uitvoeringstechnische aspecten.

Voorafgaand aan het saneringsonderzoek dient duidelijkheid te ontstaan omtrent de gevalsdefinitie van het project, met name omtrent de afbakening van de verontreiniging die toegeschreven kunnen worden aan de voormalige gasfabrieksactiviteiten.

Het is onbekend wanneer het saneringsonderzoek zal gaan plaatsvinden.

8.13. Biolocaties

De oude locatie van Rijnwarmte is thans bebouwd. Wanneer nieuwbouw zal worden gepleegd zal nader onderzoek verricht worden of het terrein verontreinigd is en welke maatregelen zullen moeten worden genomen.

9. Juridische aspecten

9.1. Bestemmingsregeling

Naast de meer algemene bepalingen, zoals die zijn weergegeven in artikel 1 "Begripsbepalingen", artikel 2 "Wijze van meten" en artikel 3 "Dubbeltelbepaling" kent het bestemmingsplan een veertiental bestemmingsregelingen.

9.2. Bestemmingen

Artikel 4 Woondoeleinden W

Deze bestemming is een samengestelde bestemming: naast woondoeleinden zijn deze gronden bestemd tot verkeersdoeleinden woonomgeving. Ook zijn deze gronden bestemd tot winkel, voor zover gronden op de plankaart nader staan aangeduid met "winkel toegestaan". De bestemming woondoeleinden W betreft de in het plangebied bestaande en nieuw te bouwen woningen; hierin is een onderscheid gemaakt tussen de hoogte van de bebouwing en tussen woningcategorieën. Tevens is een veiligheidszone LPG opgenomen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd. In de voorschriften wordt binnen het bebouwingsvlak de woning alsmede de oppervlakte aan bijgebouwen geregeld, waaronder tevens een uitbreiding van de woning alsmede aanbouwen worden begrepen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen dit bebouwingsvlak worden gebouwd. Voorzover gebouwen op de plankaart voorzien zijn van de aanduiding "karakteristieke bebouwing" verdienen deze extra aandacht in het kader van slopen verbouwen danwel restaureren.

De totale bebouwingsomvang is nader bepaald door een bebouwingspercentage. De oppervlakte bijgebouwen die bij woningen is toegestaan bedraagt ten hoogste 45 m². Deze oppervlakte kan via vrijstelling worden vergroot tot maximaal 60 m².

Daarnaast is het via vrijstelling mogelijk 100 m² aan bijgebouwen te realiseren ten behoeve van vrije beroepen en mindervaliden.

De beroepsuitoefening aan huis van zogenaamde huisgebonden beroepen is in dit plan in eerste instantie uitgesloten. De vrijstellingsbevoegdheden zijn gebonden aan bepaalde voorwaarden. In de begripsbepalingen bij de voorschriften zijn de begrippen "vrij beroep", "beroepsuitoefening aan huis" en "mindervaliden" nader verklaard.

Dit onderscheid in de genoemde begrippen is gemaakt, omdat het beoefenen van een vrij beroep volgens vaste jurisprudentie al zonder meer in de woning is toegestaan, mits de woonfunctie behouden blijft.

Voor de beroepsuitoefening aan huis geldt deze jurisprudentie niet. De oppervlakte voor de aan huis gebonden beroepen, kan binnen dit plan via vrijstelling tot 40 m² in de woning worden toegestaan.

Bedoelde vrijstelling is bij de gebruiksbepalingen opgenomen. De mindervalidenregeling is opgenomen om op een adequate wijze een aangepaste woning te kunnen realiseren.

Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden

Met betrekking tot de in het plangebied toe te laten bedrijven is vanuit milieu-hygiënische overwegingen aansluiting gezocht bij een bedrijvenlijst gebaseerd op het boekje "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Deze bedrijvenlijst (Staat van bedrijfsactiviteiten) is als bijlage 1 achter de planvoorschriften opgenomen. In navolging van de gekozen terminologie in het genoemde boekje wordt in dit plan niet meer gesproken van Staat van inrichtingen doch van Staat van bedrijfsactiviteiten, aangezien de laatste term beter tot uitdrukking brengt dat het in een bestemmingsplangaat om de planologisch relevante activiteit en niet (primair) om het milieutechnische begrip "inrichtingen". Met de inwerkingtreding van de Wet milieubeheer per 1 maart 1993 is de Hinderwet komen te vervallen. Derhalve wordt in de planvoorschriften niet meer gesproken van "hinderwetplichtige bedrijven", doch van "vergunningplichtige bedrijven in de zin van de Wet milieubeheer".

Met de inwerkingtreding van het, bij de Wet milieubeheer behorende, Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb) per 1 maart 1993 is eveneens het Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder (Wgh) komen te vervallen. In artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, juncto artikel 41 van de Wet geluidhinder (nieuw) worden de voormalige A-inrichtingen aangeduid als "inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken". Deze definitie is ook gebruikt in de begripsbepalingen van de voorschriften van het onderhavige plan (zie artikel 1 sub v).

Een lijst van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wgh is als bijlage 2 achter de planvoorschriften opgenomen.

Binnen de onderhavige bestemming zijn niet-vergunningplichtige bedrijven in de zin van de Wet milieubeheer toegestaan, alsmede bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), alsmede naar het oordeel van burgemeester en wethouders daarmee naar hun aard gelijk te stellen bedrijven. Tevens zijn enkele in het plangebied voorkomende categorie 3 en 4 bedrijven als zodanig bestemd. Op de plankaart is daartoe een speciale aanduiding opgenomen. Inrichtingen in de zin van artikel 41 Wgh, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (voormalige A-inrichtingen) worden in dit plan niet toegelaten.

In de voorschriften is voorts bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor bedrijven uit de categorieën 3 en 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede daarmee naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijk te stellen bedrijven, mits het geen inrichtingen betreft "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken", als bedoeld in artikel 41 Wgh.

Naast de reeds genoemde categorieën van bedrijven zijn toegestaan een zogenaamd doe 't zelf bedrijf en een grootschalige detailhandel, ter plaatse waar op de plankaart de desbetreffende aanduidingen voorkomen. Tevens zijn ambachtelijke en garagebedrijven toegestaan. Bedrijven dienen op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Tenslotte mogen kantoordoeleinden op de verdiepingen boven de begane grondlaag worden gerealiseerd.

De op het terrein aanwezige L.P.G.-installatie is op de plankaart voorzien van een 80 m veiligheidszone.

Wat betreft de bebouwingsregels kan worden opgemerkt dat de gebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd. De maximale goothoogte van de gebouwen is op de plankaart ingetekend. Een bij een bedrijf behorend bouwperceel mag tot ten hoogste 80% worden bebouwd.

Artikel 6 Detailhandelsdoeleinden

Op gronden met deze bestemming is het mogelijk een supermarkt te vestigen ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding supermarkt voorkomt. Tevens is het mogelijk één of meer kantoren te vestigen, ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "kantoor toegestaan" voorkomt.

Daarnaast is een vrijstellingsbevoegdheid voor kleinschalige detailhandel opgenomen. Deze vrijstellingsbevoegdheid geldt evenwel niet voor branches in de voedings- en genotsmiddelen- en in de drogisterijsector.

Voorwaarde is wel dat eventuele kantoren niet op de begane grond mogen worden gerealiseerd. Voorts is, ten behoeve van een voldoende afscherpende massavorming ten opzichte van het aangrenzende parkeerterrein, bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding de goothoogte ten minste 6 m dient te bedragen. Voor het overige is slechts grootschalige detailhandel met uitzondering van garagebedrijven toegestaan. De maximale goothoogte is op de plankaart ingetekend.

Artikel 7 Gemengde doeleinden

Binnen de bestemming "gemengde doeleinden" zijn de volgende functies toegestaan: bedrijven, waaronder tevens begrepen garagebedrijven en ambachtelijke bedrijven, kantoren en grootschalige detailhandel. Voornoemde bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover ze niet vergunningplichtig zijn in de zin van de Wet milieubeheer en wanneer ze wel vergunningplichtig zijn, doch de categorie 2 als bedoeld in de staat van bedrijfsactiviteiten niet overschrijden. Wel is het mogelijk via vrijstelling categorie 3 bedrijven toe te laten.

Bebouwing is toegestaan binnen het aangegeven bebouwingsvlak tot een maximale hoogte zoals op de plankaart is aangegeven. Voorts is bepaald dat kantoren uitsluitend op de verdiepingen boven de begane grondlaag mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is ter plaatse waar de desbetreffende aanduiding voorkomt een tuincentrum toegestaan.

Artikel 8 Bijzondere doeleinden

De bestemming betreft enkele openbare functies, zoals een school en een kerk, op het terrein tussen de Overtocht, de Doortocht en de Oud Bodegraafseweg. Voorzover bebouwing van cultuurhistorische betekenis is zijn deze op de plankaart nader aanduiding met "karakteristieke bebouwing".

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken als fietsenbergingen en schuilgelegenheden c.q. bergingen. De maximale goothoogte van de gebouwen en het maximale bebouwingspercentage zijn op de plankaart ingetekend. Indien geen bebouwingspercentage is ingetekend, mogen de bebouwingsvlakken volledig worden bebouwd.

Artikel 9 Begraafplaats

Deze bestemming betreft de bestaande begraafplaats aan de Oud Bodegraafseweg. Deze gronden mogen worden bebouwd tot ten hoogste 5 % van het bestemmingsvlak.

Artikel 10 Molen

De molen alsmede de bijbehorende woning zijn bestemd tot molen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd tot behoud en herstel van de voorkomende cultuurhistorische waarden. Er is een gedifferentieerde bebouwingsregeling met betrekking tot de goothoogte van de gebouwen.

Artikel 11 Verkeersdoeleinden

De bestemmingsregeling is zodanig, dat "soepel" alle in het plangebied voorkomende wegen en straten kunnen worden heringericht.

Artikel 12 Verkeersdoeleinden autoweg

Deze bestemming betreft de rijksweg 11.

Artikel 13 Groenvoorzieningen

Deze bestemming is toegekend aan enkele in het plangebied voorkomende groenplekken. Met name de zogenaamde "Zustertuin". Tevens is een veiligheidszone L.P.G. op deze gronden aangegeven.

Artikel 14 Nutsdoeleinden

De aanwezige nutsgebouwen zijn als zodanig bestemd.

Artikel 15 Waterhuishoudkundige doeleinden

Deze bestemming betreft de in het plangebied voorkomende watergangen. Daarnaast is een veiligheidszone L.P.G. op de plankaart opgenomen.

Artikel 16 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

Deze bestemming betreft een strook grond tot 4 meter uit de rivier welke primair is bestemd voor het beheer van de oevers. Secundair zijn deze gronden bestemd voor woondoeleinden, een molen, waterhuishoudkundige doeleinden en groenvoorzieningen, voor zover deze bestemmingen met de primaire bestemming samenvallen.

Artikel 17 Waterkeringsdoeleinden (dubbelbestemming)

Gronden met deze bestemming zijn primair bestemd voor waterkering alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, namelijk artikel 4 Woondoeleinden W, artikel 5 Bedrijfsdoeleinden, artikel 11 Verkeersdoeleinden, artikel 12 Verkeersdoeleinden autoweg en artikel 13 Groenvoorzieningen.

Onverminderd het bepaalde in deze artikelen mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 8 meter. Voordat burgemeester en wethouders bouwvergunning verlenen voor bebouwing als bedoeld in de secundaire bestemmingen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap en/of de Dienst Verkeer en Vervoer van de provincie Zuid-Holland.

9.3. Overige bepalingen

Artikel 18 Gebruik van gronden en bouwwerken

In het eerste lid is het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld. De gebruiksbepalingen bevatten, naast een meer algemeen verbod om gronden en bouwwerken anders dan overeenkomstig de gegeven bestemming te gebruiken, nog een aantal nader genoemde verboden.

Voor de (onbebouwde) gronden zijn dat bijvoorbeeld het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Een belangrijk element wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen indien strikte toepassing van de voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Het opnemen van deze vrijstelling (ook wel toeverformule genoemd) is een eis van de Kroon en is gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 W.R.O.. Mede gezien de Arob-jurisprudentie zal het andere gebruik moeten aansluiten bij het in lid 1 genoemde gebruik. Toepassing van de vrijstelling mag niet leiden tot een formele bestemmingswijziging.

Artikel 19 Aanlegvergunning

Ten behoeve van de bescherming van de belangen van de op de plankaart aangeduide ondergrondse leiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Dit aanlegvergunningstelsel geldt voor het uitvoeren van bepaalde grondbewerkingen, het aanbrengen van diepwortelende beplanting, alsmede voor het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen dieper dan 0,3 m.

Artikel 20 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O.

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van nutsgebouwtjes. Deze bevoegdheid beperkt zich tot de bestemmingen bedrijfsdoeleinden, detailhandelsdoeleinden, gemengde doeleinden, bijzondere doeleinden en groenvoorzieningen.

Vervolgens zijn aan dit artikel enige procedureregels verbonden, indien burgemeester en wethouders de voorgenomen wijziging zullen effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bezwaren bij burgemeester en wethouders in te dienen. Voorzover procedureregels van toepassing zijn, is er in het betreffende artikel naar verwezen.

Tot slot is voor burgemeester en wethouders de bevoegdheid opgenomen de Staat van inrichtingen te wijzigen, in die zin dat inrichtingen in een lagere categorie ingedeeld kunnen worden, indien technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 21 Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 W.R.O.

Deze vrijstellingen zijn gebaseerd op artikel 15, lid 1.a. W.R.O., en hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer nutsgebouwtjes van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in maatvoeringen en in bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 22 Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen onder lid 1 hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid 2 betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voorzover dit gebruik afwijkt op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Artikel 23 Strafbepaling

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, indien tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt.

Artikel 24 Titel van het plan

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan.

9.4. **Plankaart**

Op de bij dit bestemmingsplan behorende kaart (W.109-537) zijn de diverse bestemmingen aangegeven. De plankaart is getekend op een topografische ondergrond op een schaal 1:1000.

9.5. **Ondergrondse leiding**

De in het plangebied voorkomende ondergrondse leiding is als zodanig aangeduid. In de voorschriften is de regeling opgenomen dat geen bebouwing mag worden gerealiseerd binnen 3 meter van deze leiding. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan vrijstelling verlenen mits de leidingbeheerder is gehoord. Ten behoeve van de bescherming van de belangen van de leiding is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland
d.d.

0109cove.jw

10. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

10.1 Wettelijk kader

Ingevolge artikel 12, tweede lid onder c van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 dienen in de toelichting op een bestemmingsplan ondermeer de uitkomsten en een rapportage over de inspraak van de bevolking als bedoeld in artikel 6 a van de Wet te zijn neergelegd.

10.2 Inspraak ingevolge artikel 6 a WRO

Naar aanleiding van de openbare bekendmaking ter voldoening aan het bepaalde in de Inspraakverordening Stads- en Dorpsvernieuwing heeft het voorontwerp voor een ieder ter inzage gelegen in de periode van 24 februari 1994 tot en met 7 april 1994. Op 17 maart 1994 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Verslag informatiebijeenkomst

Welkomstwoord

De heer Karssen, wethouder van o.a. Ruimtelijke Ordening, heet de aanwezigen welkom. Hij stelt degenen voor die betrokken zijn bij de totstandkoming van het plan. De heer J. Wagenmakers (namens het stedenbouwkundig bureau) en de heer F. van Leeuwen (van de sector VROM, planontwikkeling).

Aan de orde is het voor-ontwerp bestemmingsplan 'Overtocht'. Het plangebied is gelegen tussen de spoorbaan Leiden-Utrecht, de Oude Rijn, de Oud-Bodegraafseweg en de achterzijde van de woningen gelegen langs de Vlietkade. Omdat diverse bestemmingsplannen die het gebied voorheen besloegen zijn verouderd, wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

De procedure

De heer Karssen geeft weer hoe de procedure verloopt tot uiteindelijk het plan rechtskracht heeft verkregen. Gedurende de inspraakperiode worden de burgers in de gelegenheid gesteld hun mening te geven over de visie die in het voorontwerp bestemmingsplan is neergelegd. Deze fase heeft een informeel karakter. Het overleg is bedoeld om in een vroeg stadium te peilen hoe men denkt over het voorgenomen beleid en hoe de planmakers zo mogelijk optimaal rekening kunnen houden met de wensen die leven onder de bevolking. Aan de hand van de naar voren gebrachte aspecten zal het college het plan heroverwegen. Daarna zal het plan officieel ter inzage worden gelegd en zullen de beroepstermijnen gaan lopen. Bekendmaking van het stadium van het plan en de beroepstermijnen zal geschieden door publicatie in het Bodegraafs Nieuwsblad en de Staatscourant.

Toelichting op het plan

De heer Wagenmakers geeft vervolgens een toelichting op het plan. Hij kenschetst het plangebied: Daar een aanzienlijk deel van het plangebied nu braakliggend terrein is, is gezocht naar een goede invulling van het gebied. In dit gebied zal een supermarkt worden gevestigd (daaraan was blijkens onderzoek behoefte). Tevens zouden bedrijven in grootschalige detailhandel, die in de kern met ruimtegebrek en

bereikbaarheid te kampen zouden hebben, in de naaste omgeving van het centrum op een goed bereikbare plaats met voldoende parkeergelegenheid een plaats moeten kunnen vinden. Voor een goede verkeersafwikkeling in Bodegraven wordt zeer essentieel geacht dat de Doortocht wordt aangesloten op de Oud Bodegraafseweg. (Om de aanleg zo spoedig mogelijk te kunnen realiseren, wordt thans een art. 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening procedure doorlopen. Daarmee kan worden geanticipeerd om het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan.) Door het nemen van verkeersmaatregelen en de doortrekking van de Doortocht zal een gedeelte van de Oud-Bodegraafseweg en Overtocht verkeersluw worden. Ontsluiting van het parkeerterrein bij de nieuwe supermarkt zal niet vanaf de Oud-Bodegraafseweg, maar vanaf de Doortocht geschieden.

De in het vigerende bestemmingsplan wegbestemde woningen langs de Vlietkade zullen in het nieuwe plan weer worden bestemd omdat de kwaliteit van de woningen en de woonsfeer zo goed zijn. Daarom kan niet met recht worden gekozen om deze woningen ook in het nieuwe bestemmingsplan weg te bestemmen. Van de bestaande bedrijven in het plangebied, te weten een exportslachterij, een garagebedrijf, een constructiewerkplaats, enige ambachtelijke bedrijven en een bouwmarkt vallen een aantal qua milieubelasting in de categorieën 3 en 4. Categorie 4 bedrijven zijn in geval van nieuwvestiging niet mogelijk, maar hebben voor het voorliggende bestemmingsplan vrijstelling. De 'Oude Zusteruin' zal een definitieve vorm en juridische bescherming in het nieuwe plan krijgen.

Beantwoording van vragen

Na een korte pauze wordt ingegaan op de gestelde vragen.

In het plan wordt geen extra mogelijkheid gecreëerd voor woningbouw. Dit komt door de aanwezige bedrijven in categorie 3 en 4. Hierdoor is het niet mogelijk om op korte afstand woningen te bouwen. Bovendien kan onze gemeente als gevolg van provinciaal- en rijksbeleid slechts een zeer beperkt aantal woningen bouwen.

Het is nog niet de intentie van het college dat behalve grootschalige detailhandel ook ruimte wordt geboden aan kleinschalige detailhandel in dit plangebied omdat concentratie van het winkelgebied in de oude kern nog steeds uitgangspunt van beleid is. Overigens is het beleid met betrekking tot het centrumgebied Oude Kern Bodegraven nog niet geheel uitgekristalliseerd, met name ook omdat de provincie een geheel andere visie heeft op woningbouw dan de gemeente. Wel kan nog worden gezien wat de rek is in het plan Overtocht ter ondersteuning van het centrum.

Nabij de supermarkt zullen circa 140 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarvan circa 125 in de blauwe zone. De parkeerplaats zal vanaf de Doortocht te bereiken zijn. Er wordt niet voor gekozen om ook een aansluiting van de parkeerplaats te maken op de Oud-Bodegraafseweg. Immers deze weg zal een verkeersluw karakter moeten krijgen.

Door aanpassing van de kruisingen Oud Bodegraafseweg/Doortocht en Overtocht/Doortocht zal het verkeer als het ware automatisch via de Doortocht rijden. Dit wordt vooral bereikt door aanleg van vloeiende bochten. Daar waar de nieuwe Doortocht zal aansluiten op de Oud-Bodegraafseweg zal een gedeelte van de tuin van een woning van de gemeente worden benut om een vloeiende bochtverbreding mogelijk te maken. Het al dan niet instellen van éénrichtingsverkeer op een gedeelte van de Oud-Bodegraafseweg kan niet in een bestemmingsplan

worden geregeld. Dergelijke maatregelen zullen in afzonderlijke besluiten moeten worden genomen.

Doordat op de nieuwe Doortocht vrachtverkeer vanuit of naar het bedrijfsterrein in de Dronenwijk zal gaan, zal de weg een breedte krijgen van 7 m, in plaats van de gebruikelijke 6,5 m. De weg wordt niet nóg breder gemaakt omdat dan de weg te veel zal uitnodigen om harder te gaan rijden, waardoor de verkeersveiligheid in het geding zou komen.

De MAVO bij de Oude Zusteruin zal door fusie worden opgeheven. Ter plekke zal hoogst waarschijnlijk een tuincentrum komen. Dit past binnen het plan. Wellicht zullen de parkeerplaatsen die worden aangelegd bij het tuincentrum ook kunnen worden benut door buurtbewoners. De gemeente is hierover met de toekomstige eigenaar in onderhandeling. Hierdoor kunnen de auto's die nu worden geparkeerd op de Doortocht op deze parkeerplaats worden geparkeerd. Doordat dan geen auto's meer op de Doortocht worden geparkeerd zal het vrachtverkeer de bocht Overtocht/Doortocht beter kunnen nemen.

Sluiting

Onder dankzegging voor ieders aanwezigheid sluit de heer Karssen de bijeenkomst. Bijgevoegd treft u aan een inrichtingsschets van het gebied. Hieraan kunnen uiteraard geen rechten worden ontleend.

Schriftelijke reacties n.a.v. de inspraak

De heer Fuchs, Dronenhoek 9

- geageerd wordt tegen een 'lichte mate van bebouwing' langs de Doortocht en het daarvoor opofferen van een deel van de Oude Zusteruin.

reactie

Wij menen dat er geen sprake is van opoffering van de Oude Zusteruin. Een deel van de tuin waar bebouwing kan komen wordt elders in het plangebied gecompenseerd. De tuin zal een definitieve vorm krijgen. Wat betreft de bebouwing langs de Doortocht constateren wij dat daarmee in een Bodegraafse behoefte wordt voorzien om ruimte te bieden aan bedrijven die qua omvang niet direct in het centrum thuishoren maar omdat het ondernemingen betreft die publiek trekken, zeker niet op een bedrijfsterrein als 'Broekvelden-de Grootte Wetering thuishoren.

- geageerd wordt tegen nieuw-vestiging van niet-winkelbedrijven en uitbreiding van bestaande bedrijven langs de Doortocht. Hij constateert dat de verlengde Doortocht een van de zwaarst belaste verkeersroutes van de toekomst zal worden.

reactie

Deze weg zal de Overtocht en de Oud-Bodegraafsweg moeten ontlasten en dient tevens voor een betere ontsluiting van het slachthuisterrein en het gebied gelegen tussen het slachthuisterrein en de Overtocht. Door verlenging van de Doortocht worden de bedrijven in de Dronenwijk vanaf de hoofdverkeersstructuur bereikbaar buiten de woonwijk Dronenwijk om. Wij bestrijden de opvatting dat nieuwvestiging van bedrijven en uitbreiding van bestaande bedrijven binnen de rondweg moet worden tegengegaan. Op basis van verkeersprognoses kunnen wij niet constateren dat er een onaanvaardbare verkeersdruk zal ontstaan op de verlengde Doortocht.

VREEKEN EN MEIJER BV MAKELAARDIJ O.G.

- Verzocht wordt te bezien of een specifiek perceel grond met de bestemming bedrijfsdoeleinden en de aanduiding 'doe-het-zelf bedrijf toegestaan' ook de bestemming kantoor kan krijgen.

reactie

Evenals bij de bestemming 'gemengde doeleinden' zal in de voorschriften worden opgenomen dat kantoren uitsluitend op de verdiepingen boven de begane grondlaag mogen worden gerealiseerd.

- Verzocht wordt de aanduiding 'grootschalige detailhandel toegestaan' voor het gehele betreffende perceel van toepassing te laten zijn en niet alleen voor het bouwperceel.

reactie

Aan dit verzoek zal worden voldaan; de plankaart zal worden aangepast.

VERSLUYS' GARAGE EN HANDELSBEDRIJF B.V.

- Verzocht wordt de inrit van het bedrijf de bestemming bedrijfsdoeleinden te geven.

reactie

Aan dit verzoek zal worden voldaan, de plankaart zal worden aangepast.

- Verzocht wordt de feitelijke goothoogte van de bestaande bedrijfsbebouwing op de plankaart aan te duiden.

reactie

De feitelijke goothoogte zal worden aangeduid.

- Verzocht wordt de bedrijven in het plan 'Overtocht' te inventariseren en de categorie-indeling per bedrijf aan te geven en deze lijst in het plan op te nemen.

reactie

De bestaande bedrijven op het bedrijfsterrein zijn bij de gemeente genoegzaam bekend. Wij menen dat de Staat van bedrijfsactiviteiten en de daarin opgenomen categorie-indeling voldoende duidelijkheid en rechtszekerheid geeft voor de binnen het plangebied aanwezige en toe te laten bedrijfscategorieën.

- Verzocht wordt de in het vigerende plan wegbestemde woningen aan de Molenkade, Vlietkade en Overtocht niet als woondoeleinden te bestemmen.

reactie

Wat betreft de wegbestemde woningen menen wij dat de kwaliteit van de woningen en de woonsfeer van dien aard is, dat in die situaties nog vele jaren goed kan worden gewoond. Daarom worden de woningen thans weer bestemd. Vanuit de economische uitvoerbaarheid van het plan is het ook niet wenselijk om deze woningen weg te bestemmen. Immers de gemeente is niet van plan deze woningen aan te kopen. Bovendien zouden de woningen, indien deze zouden zijn wegbestemd, onder het overgangsrecht vallen. Een en ander neemt de beperkingen ingevolge de milieuwetgeving niet weg.

- Gesteld wordt dat, gelet op de huidige koppeling tussen de W.R.O., Woningwet en de Wet Milieubeheer, uitbreiding c.q. vestiging van een bedrijf in een categorie hoger dan 1 en 2 niet meer mogelijk is.

reactie

De veranderende wetgeving op het gebied van milieu maakt duidelijk dat de door het bedrijf uitgevoerde activiteiten niet meer passen op korte afstand van woonbebouwing. Om het bedrijf toch in de toekomst, met inachtneming van de milieuwetgeving, te laten functioneren is de vrijstelling als bedoeld in artikel 5, lid 4 opgenomen. Toepassing van artikel 22, lid 4 is niet mogelijk, omdat deze de afwijking van het plan nog zou vergroten. Overigens kan het bedrijf ook op grond van het overgangsrecht blijven functioneren. Daarnaast heeft de gemeente de intentie uitgesproken (bladzijde 5 van de toelichting) om bestaande bedrijven, met inachtneming van de milieuwetgeving, te laten functioneren. Eventueel nieuw te bouwen woningen kunnen overigens pas eerst worden gerealiseerd indien in voldoende mate vast staat dat er geen beperkingen, conform de milieuwetgeving van toepassing zijn.

11. Resultaten van het overleg ex art. 10 BRO 1985

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, is het voor-ontwerp bestemmingsplan aan de navolgende instanties gezonden:

- | | | |
|---|-----|--|
| | 1. | Directoraat Generaal voor de Energievoorziening, afd. Gas |
| g | 2. | N.V. Nederlandse Gasunie |
| | 3. | Vereniging Milieudefensie, kerngroep Bodegraven |
| g | 4. | Ver. Streekvervoer West-Nederland |
| w | 5. | Bodegraafse Ondernemersvereniging |
| | 6. | Veilig Verkeer Nederland, Afdeling Bodegraven |
| | 7. | W.Z.H.O. |
| | 8. | Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening |
| g | 9. | Landbouwschap, Gewestelijke raad voor Zuid-Holland |
| | 10. | PTT Telecom, District Den Haag |
| w | 11. | Vrouwen Advies Commissie voor de Woningbouw, Bodegraven |
| w | 12. | Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland |
| w | 13. | Energiebedrijf Midden-Holland |
| w | 14. | Vereniging Dorp Stad en Land |
| | 15. | Woningstichting Bodegraven |
| g | 16. | Directoraat Generaal Rijkswaterstaat |
| g | 17. | Eerstaanwezend Ingenieur der Genie |
| | 18. | Hoogheemraadschap van Rijnland |
| | 19. | Grootwaterschap van Woerden |
| | 20. | Waterschap de Gouwelanden |
| | 21. | Inspecteur der Volksgezondheid |
| w | 22. | Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gouda en omstreken |
| | 23. | Rijksconsulentschap voor Economische Zaken |
| | 24. | Hoofdingenieur Directeur voor de Landinrichting in de provincie Zuid-Holland |
| g | 25. | Directeur Landbouw Natuur & Openluchtrecreatie in de provincie Zuid-Holland |
| w | 26. | N.V. Nederlandse Spoorwegen |
| w | 27. | Rijksdienst voor de Monumentenzorg |

De instanties genoemd onder de nummers 2, 4, 9, 16, 17 en 25 deelden mede geen aanleiding te hebben gevonden tot het maken van opmerkingen.

De instanties genoemd onder de nummers 5, 11, 12, 13, 14, 22, 26 en 27 maakten opmerkingen welke zullen worden gevolgd door een reactie.

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

N.V. NEDERLANDSE SPOORWEGEN

- Een klein deel van het bestemmingsplan overlapt met het bestemmingsplan 'Spoorbaan'.

reactie

De plangrens zal worden aangepast.

ENERGIEBEDRIJF MIDDEN-HOLLAND

- Verzocht wordt onder paragraaf IV, artikel 21 onder c tevens te vermelden 'gasdrukregelstation' en 'transformatorstations'

reactie

De voorschriften zullen worden aangepast.

- Eén gasregelstation en twee transformatorstations zijn op de plankaart niet als nutsvoorziening aangegeven.

reactie

De plankaart zal worden aangepast; overigen ligt 1 transformatorstation buiten het plangebied.

VERENIGING DORP STAD EN LAND

- Nu ontwerper van de supermarkt heeft gekozen voor een aanpassing van het bouwplan, wordt aanbevolen het bestemmingsvlak overeenkomstig aan te passen.

reactie

De plankaart zal worden aangepast.

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

- geadviseerd wordt een duidelijke groenbestemming voor de gebiedsge-
deelten met een groen karakter te hanteren en een aparte
parkeer/groenbestemming voor het parkeerterrein nabij de supermarkt
in combinatie met een Beschrijving in Hoofdlijnen danwel nadere
(inrichtings)eisen te stellen.

reactie

Het gebiedsgedeelte met een typisch groen karakter (de Oude Zuster-
tuin) zal een aparte groenbestemming krijgen conform de bestemming
groenvoorzieningen. Daarnaast wordt binnen deze bestemming de aanwe-
zige bebouwing tot een oppervlakte van maximaal 200 m² geregeld. De
bestemming verkeersdoeleinden nabij de supermarkt zal voor parkeer-
doeleinden worden gebruikt. Voor zover groenvoorzieningen bij de
definitieve inrichting van het parkeerterrein te realiseren zijn, zal
dit in overweging worden genomen. Het terrein rond de Willibrordus-
kerk kan niet zonder grote financiële inspanningen van de gemeente
worden beschermd.

- geadviseerd wordt de in het kader van het MIP geïnventariseerde
bebouwing, waaronder de parochiekerk met aanverwante gebouwen, van

een aanduiding 'karakteristieke bebouwing' op de plankaart te voorzien.

reactie

De aanduiding zal worden opgenomen op de plankaart.

KAMER VAN KOOPHANDEL VOOR MIDDEN-HOLLAND

- Aan de achterzijde van de Oud-Bodegraafseweg met de huisnummer 25-35 zijn bebouwingsvlakken opgenomen met de bestemming detailhandel. Enkele bebouwingsvlakken zijn te klein om grootschalige detailhandel realistisch te achten. Geadviseerd wordt een ontwikkeling voor gewone detailhandel niet mogelijk te maken, temeer daar dit haaks staat op het ruimtelijk beleid zoals verwoord in het voorontwerp-bestedingsplan Oude Kern Bodegraven.

reactie

Wij zijn van mening dat bedrijven waarvan de vestiging in traditionele winkelgebieden de voorkeur heeft maar die daar moeilijk inpasbaar zijn, op betreffende lokaties wellicht een plaats kunnen vinden. Wij menen dat de bestemming detailhandel voor betreffende bouwvlakken de meest geëigende is. Wij zullen een vrijstellingsbevoegdheid voor kleinschalige detailhandel opnemen. Het streven naar winkelconcentratiegebieden in het bestemmingsplan Oude Kern Bodegraven zal door het bestemmingsplan Overtocht niet in het gedrang komen.

- Verzocht wordt de definitie van detailhandel zodanig aan te passen dat ook ambachtelijke werkzaamheden, die verband houden met detailhandel worden toegelaten.

reactie

De definitie zal worden aangepast.

- Verzocht wordt bedrijven uit de milieucategorieën 3 en 4 zonder meer toe te staan of in ieder geval aan te geven in welke gevallen vrijstelling zal worden verleend.

reactie

Zie de reactie bij Versluys' garage en handelsbedrijf b.v.

- Verzocht wordt de feitelijke goothoogte van een gedeelte van de bedrijfsbebouwing grenzend aan de Vliet van het bedrijf "Versluys' Garage en Handelsbedrijf B.V." in te tekenen.

reactie

Wij zullen de feitelijke goothoogte op de plankaart aangeven

- De terreinen rondom de kerk en enkele andere gebouwen zijn niet bestemd, evenals de zusteruin.

reactie

Deze terreinen hebben de bestemming bijzondere doeleinden. Zie ook de reactie bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

- De in artikel 6, lid 2 sub c gebezigde term 'bruto verkoopvloeroppervlak' leidt tot onduidelijkheid.

reactie

Deze term zal worden vervangen door: verkoopvloeroppervlak

BODEGRAAFSE ONDERNEMERSVERENIGING

- Verzocht wordt niet mogelijk te maken dat binnen het plangebied kleinschalige detailhandel kan worden gevestigd.

De in artikel 6, lid 2 sub c gebezigde term 'bruto verkoopvloeroppervlak' leidt tot onduidelijkheid.

reactie

Zie reactie bij Kamer van Koophandel.

- Verzocht wordt bij eventuele verplaatsing van bedrijven uit de 'Oude Kern' naar het plan 'Overtocht' in overleg te treden met de Bodegraafse Ondernemersvereniging.
reactie
Overleg zal via de geëigende kanalen plaatsvinden.
- Verzocht wordt met ontwikkeling van het plan 'Overtocht' gelijktijdig de ontwikkeling van de hoek Oud-Bodegraafse Willemsstraat te ontwikkelen.
reactie
Met de belanghebbenden van de reconstructie van de hoek wordt overleg gepleegd.

VROUWEN ADVIESCOMMISSIE VOOR DE WONINGBOUW

- Verzocht wordt om met aanvullende verkeersmaatregelen in de Dronenwijk en op de Oud-Bodegraafseweg/Overtocht het gebruik van de verlengde Doortocht te stimuleren.
reactie
Diverse aanvullende verkeersmaatregelen zullen tot de beoogde doelstellingen moeten leiden.
- Opgemerkt wordt dat de verlengde Doortocht onverantwoord smal is.
reactie
Een wegbreedte van 7 meter is normaal voor dergelijke wegen. De breedte sluit aan op de breedte van de bestaande Doortocht. (zie ook verslag van de informatie-avond).
- Verzocht wordt de scherpe en onoverzichtelijke t-splitsing Doortocht/Oud Bodegraafseweg minder haaks te laten verlopen.
reactie
De plankaart zal worden aangepast om een bochtverbreding te kunnen realiseren.
- Verzocht wordt het laden en lossen t.b.v. de supermarkt zodanig te situeren dat deze visueel & auditief niet merkbaar zijn vanaf de begraafplaats.
reactie
Het laden & lossen zal aan de westkant van de supermarkt geschieden, zover mogelijk van de begraafplaats vandaan.
- De mogelijke woningbouw aan de Overtocht, als 'visitekaartje' van Bodegraven, zou daartoe terrasvormig dienen te worden gerealiseerd.
reactie
Vanzelfsprekend zal voldoende aandacht aan de uiterlijke verschijningsvorm van dit gebouw worden besteed. Daarnaast zal het gebouw aan redelijke eisen van welstand moeten voldoen.

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

- Opgemerkt wordt dat niet duidelijk is welke delen van het plangebied wel of niet zijn onderzocht en dat zich in het plangebied een IBS-

lokatie (080/002 fase 30, voormalige gasfabriek) en een aantal BIO-actueel lokaties (080b034 en 080b035) bevinden. Verzocht wordt in te gaan op het deze lokaties en aan te geven welke gevolgen dit heeft voor de realiseerbaarheid van het bestemmingsplan.

reactie

In de toelichting zal aandacht aan deze opmerking worden besteed.

- Ten aanzien van de vrijstellingsregeling voor categorie 3 en 4 bedrijven wordt verzocht hieraan de voorwaarde te verbinden dat deze bedrijven qua hinder gelijkgesteld moeten kunnen worden met categorie 1 en 2 bedrijven.

reactie

De voorschriften zullen worden aangepast.

- Verzocht wordt aandacht te besteden aan de akoestische aspecten, met name ook wat betreft de verplaatsing van de N11. Verzocht wordt aan te geven op welke termijn deze verplaatsing zal geschieden.

reactie

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Wij gaan er van uit dat binnen de planperiode de N11 zal worden verplaatst.

- Verzocht wordt de consequenties aan te geven van de aanwezigheid van een LPG station in het plangebied, met name met betrekking tot de 80 meter veiligheidszone rond het vulpunt van de LPG tank.

reactie

Hiermee zal rekening worden gehouden.

- Opgemerkt wordt dat de overlegreactie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg wordt onderstreept.

reactie

Zie Rijksdienst voor Monumentenzorg.

1. Inleiding.

De hoofdopzet van dit bestemmingsplan bestaat in de eerste plaats uit het verlengen van de Doortocht als verbindingsweg tussen de Oud-Bodegraafseweg en de Overtocht. Door deze verlenging ontstaat een betere ontsluiting, waarvoor enkele bedrijven bereid zijn vergoedingen te betalen. Tevens ontstaat nu een verbeterde ontsluiting van het vrachtverkeer uit de Dronenwijk. In de tweede plaats wordt een gedeelte van de beschikbare grond aangeboden als bedrijfsterrein. Een ander gedeelte van deze grond zal aangewend dienen te worden voor de benodigde gemeenschapsvoorzieningen (troittoirs e.d.), waarbij de aanleg van een groot parkeerterrein een voorname rol speelt. De aan te wenden gronden zijn voor een belangrijk deel afkomstig van de gerealiseerde aankoop van de R.K. Kerk (Esto-terrein).

Gecalculeerd exploitatietekort

Deze exploitatie-opzet komt, rekening houdend met de in de volgende paragraaf vermelde uitgangspunten uit op een geschat tekort van f 2.658.194 (zie paragraaf 3)

Dat het plan op zichzelf niet kostendekkend is, komt met name door de relatief hoge verwervingskosten (gemiddeld f 124,= per vierkante meter). Voorts komt er door de niet sluitende exploitatie een kostenpost bij van niet verrekenbare omzetbelasting, die volgens de huidige calculaties ca. f

190.970

bedraagt. Mogelijk komt er nog een bijdrage uit het Provinciaal Stadsvernieuwingsfonds. Dit project komt namelijk voor op de nadere overleglijst Specifieke Bijdragen 1993-1994 van de toekenningsbrief. In hoeverre daadwerkelijk bijdragen beschikbaar zullen worden gesteld, is op dit moment nog niet bekend.

2. Uitgangspunten bij de berekeningen.

Als basis geldt de door Bureau Wissing gemaakte tekening d.d. 1-9-1993.

Uitgangspunt bij de berekeningen is, dat het meest zuidelijk gelegen gedeelte van de zustertuin (een strook van circa 25 meter diep) gedeeltelijk verplaatst wordt naar een perceelsgedeelte grond, oostelijk van de tuin en gelegen ten zuiden van het geprojecteerde wandelpad langs het parochiehuis naar de zustertuin.

De kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn voorlopige ramingen van de sector O.W.V.E. conform de 3e wijziging d.d. september 1993. Afhankelijk van de besluitvorming kunnen deze kostenramingen concreter worden gemaakt a.d.h.v. exacte hoeveelheden trottoir, parkeerterrein, e.d.

Als peildatum is genomen 1-10-1993.

Alle bedragen zijn excl. BTW.

De exploitatieperiode zal naar verwachting de dienstjaren 1993 t/m 1995 bestrijken.

Ten aanzien van de kosten van het verlengen van de Doortocht is voor 50 % een beroep gedaan op het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen, aangezien ook de andere wijken gebaat zijn bij het aanleggen van deze ontsluitingsweg.

Het totale terrein van het exploitatiegebied beslaat circa
17.525

vierkante meter op basis van de feitelijke aankoopgegevens.

Ten aanzien van de verplaatsing van een gedeelte van de zustertuin, het voormalige parochiehuis en de Oud-Bodegraafseweg zijn berekeningen op basis van tekeningen gemaakt. Het totale aantal vierkante meters is afgestemd met de technische gegevens van de sector O.W.V.E.

De verdeling is als volgt:

Uitgeefbaar terrein (bijlage 7)	6.997
Verbindingsweg Doortocht	2.140
Oud-Bodegraafse weg	360
Wandelpaden en overige verhardingen	560
Parkeervoorzieningen	5.258
Openbaar groen	2.210
	<hr/>
	17.525
	=====

In de exploitatie-opzet is rekening gehouden met de calculatieverschillen op de eerste fase van de Doortocht (zie bijlage 1).

3. Totaaloverzicht exploitatie.

Uitgaven:

1. Verwerving/aankoopkosten	2.166.772	Bijlage 1
2. Grondwerk	827.000	Bijlage 2
3. Opbreekwerkzaamheden	101.000	Bijlage 2
4. Verharding	1.080.000	Bijlage 2
5. Riolering c.a.	304.000	Bijlage 2
6. Groenvoorziening	48.000	Bijlage 2
7. Verfichting	114.000	Bijlage 2
8. Voorbereiding en toezicht	164.500	Bijlage 2
9. Brandkranen	5.000	Bijlage 2
10. Sloopwerkzaamheden	153.000	Bijlage 2
11. Diversen	58.000	Bijlage 2
12. Geluidwerende voorzieningen Molenkade	300.000	Bijlage 2
13. Onvoorzien + aanpassing zusteruin	158.500	Bijlage 2
14. Niet te verhalen B.T.W.	190.970	Bijlage 2
15. Renteverliezen	716.480	Bijlage 4
16. Beheers- en administratiekosten	85.239	Bijlage 5
17. Kosten boverwijkse voorzieningen	0	
18. Kosten planontwikkeling	100.000	
19. Exploitatie-verlies fase 1 Doortocht	197.533	Bijlage 1
Totaal uitgaven	6.769.994	

Inkomsten

20. Onttrekkingen uit voorzieningen	1.694.829	Bijlage 8
21. Overige bijdragen	813.875	Bijlage 6
22. Grondverkoop	3.297.925	Bijlage 7
Totaal inkomsten	5.806.629	

Nadelig exploitatiesaldo **963.365**

Toelichting bij exploitatiesaldo

Aangezien de onder punt 20 genoemde inkomsten uit een externe bron gefinancierd wordt, is het feitelijke exploitatieverlies als volgt te berekenen:

Uitkomst van het exploitatie-overzicht	963.365	
Onttrekkingen aan voorzieningen	1.694.829	
	2.658.194	

Ter dekking van het nadelige exploitatie-saldo komen in aanmerking het Fonds Omslagwerken (grondbedrijf) en de algemene reserve van het Grondbedrijf.

Bijlage 1 : Verwervingskosten

		aantal vierk.meters	bedrag aankoop	gem.prijs per v.m.
c 7626 1)	Stichting Overtocht d.d. 8-8-1974	2.218	213.937	96,45
	In totaal was 21.038 v.m. aangeschaft			
c 6978	Estoterrein d.d. 20-8-1991	9.100	1.100.000	120,88
c 6944	Van Wensveen d.d. 17-12-1992	2.205	477.287	216,46
c 6945	Van Wensveen (idem)	870	230.925	265,43
c 1344	Wabo Beheer B.V. d.d. 26/28-10-1993	1.512	127.980	84,64
c 6946 2)	Oud Bodegraafse Weg	360	0	0,00
c 6749 2)	Voormalig parochiehuis	1.260	0	0,00
	diverse advieskosten		16.643	
		17.525	2.166.772	123,64

Opmerkingen

1) Oorspronkelijk is aangekocht van de algemene dienst in 1987 21.038 vierkante meter voor de waarde ad f 315.160,78.
Na toerekening van deze grond aan de fase 1, 2 en 3 zou een restant van ca. 6000 v.m. (nu in gebruik als kinderboerderij) verkocht kunnen worden aan de algemene dienst. De inbrengwaarde is voorzichtigheidshalve op nihil gesteld.

2) Betreft grondaankoop van de algemene dienst. Aangezien de boekwaarde nihil bedroeg, is mede gezien de eerste opmerking ook hier geen verkoopwaarde in rekening gebracht. Het aantal vierkante meters komt voort uit globale berekeningen.

3) Afwikkeling fase 1 Doortocht

In het verleden is reeds een eerste gedeelte van de Doortocht aangelegd, waarvoor ondermeer een bijdrage is ontvangen van de provincie Zuid-Holland.

De kosten en opbrengsten van dit krediet zijn inbegrepen in de boekwaarde per 31-12-1992.

Per 31-12-1992 waren nog enkele kostenposten te verwachten voor de afwikkeling van deze eerste fase.

De onder grondverwerving begrepen aankoopkosten ad. f 213.937,00 van de Stichting Overtocht zijn reeds in 1987 betaald en maken deel uit van de totaalsom van f 315.160,00. Voor de uitvoering van fase 1 van de Doortocht is een gedeelte van deze grond gebruikt dat destijds gewaardeerd is op f 101.223,00.

De aan fase 1 per saldo toe te rekenen overige exploitatie-kosten belopen netto f 31.310,00. Volgens een opgave van de sector O.W.V.E. waren per 31-12-1992 nog voor f 65.000,00 kosten te verwachten voor het beschoeien en voor de riolering van de Molenkade.

Recapitulatie:

Aankoop St. Overtocht t.b.v. fase 1:	101.223
bij: verschil kosten - bijdrage fase 1:	31.310
Nog te verwachten kosten per 31-12-1992:	65.000
Over te nemen in totaaloverzicht	197.533

Bijlage 2 : Specificatie Bouw- en woonrijpmaken

	Totaal	Doortocht tweede fase	Binnengebied			Doortocht derde fase
			bouwrijp	woonrijp	herstraten	
1. Grondwerk	827.000	177.000	388.000	94.000	34.000	134.000
2. Opbrekwerkz.	101.000	14.000	70.000			17.000
3. Verharding	1.080.000	107.000	26.000	469.000	360.000	118.000
4. Riolering c.a.	304.000	75.000	122.000	51.000	31.000	25.000
5. Groenvoorziening	48.000			26.000	10.000	12.000
6. Verlichting	114.000	13.000	90.000			11.000
7. Voorber./toezicht	164.500	27.500	110.000			27.000
8. Brandkranen	5.000	1.000	3.000			1.000
9. Sloopwerkz.	153.000		132.000			21.000
10. Diversen	58.000		24.000			34.000
11. Onvoorzien	128.500	20.500	82.000			26.000
12. Zusteruin	30.000			30.000		
	3.013.000	435.000	1.047.000	670.000	435.000	426.000

Daarnaast is een post ad. f 300.000, = in het totaaloverzicht opgenomen voor het treffen van geluidwerende voorzieningen ten behoeve van de woningen aan de Molenkade. Dit bedrag is gebaseerd op een globale raming van de sector VROM.

Bijlage 3 : niet te verhalen B.T.W.

De nu volgende berekening gaat uit van een totaal vierkante meters exploitatiegrond.

Deze berekening kan voorts uitsluitend gezien worden als een indicatie van de te verwachten kosten. Bij definitieve besluitvorming over dit plan adviseren wij VB Belastingadviseurs in te schakelen te beoordeling van de mogelijkheden om dit berekende bedrag te verminderen. Wij denken daarbij aan combinatie met andere bestemmingsplannen en het onttrekken uit de voorzieningen.

Totaal aantal vierkante meters exploitatiegrond:	17.525
Totaal aantal vierkante meters verkoopbaar:	6.997

Percentage bouwgrond	39,93
----------------------	-------

Kostentoerekening

In de nu volgende berekening worden de totale kosten volgens paragraaf 3 verdeeld over de kosten van bouwgrond (A) en de kosten van gemeenschapsvoorzieningen (B). Buiten beschouwing blijft het renteverlies op de aangekochte gronden vóór de geplande start van de exploitatie (1-1-1993) volgens het arrest van de Hoge Raad d.d. 4-3-1992.

Na verdeling ontstaat de volgende aansluiting:

Kostentotaal volgens totaaloverzicht :	6.769.994
Af: ontsluitingsbijdrage (bijlage 6)	(813.875)
Af: afwikkeling fase 1:	(197.533)

	5.758.586

A. Kosten bouwgrond	1.846.099
B. Gemeenschapsvoorzieningen	3.598.849

	5.444.948
Niet verhaalbare B.T.W.	190.970
Rente in voorperiode	122.668

	5.758.586
	=====

Toerekening van de kosten aan de bouwterreinen en gemeenschapsvoorzieningen:

Kosten grond:

grondverwerving	2.166.772
voorbereiding en toezicht	164.500
sloopwerkzaamheden	153.000
opbrekwerkzaamheden	101.000
grondwerken e.d.	827.000
rioleringen	304.000
onvoorzien	128.500
rente	593.812
beheers - en adm.kosten	85.239
kosten planontwikkeling	100.000

	4.623.823
	x
	39,93 %

Kosten bouwterreinen:	1.846.099 A
opbrengsten uit verkoop	3.297.925
kosten bouwterreinen	(1.846.099)

Ruimte voor gem.voorz.	1.451.826 C

Kosten gemeenschapsvoorzieningen.

60,07 % van	4.623.823	2.777.724	
Aanleg straten en dergelijke:			
openbare verlichting		114.000	
verhardingen		1.080.000	
ontsluitingsbijdrage Doortocht		-(813.875)	
openbaar groen		48.000	
brandkranen		5.000	
zusteruin		30.000	
diversen		58.000	
geluidswerende voorzieningen		300.000	
		<hr/>	
		3.598.849	B

Voor de BTW op de gemeenschapsvoorzieningen

$$C : B \qquad 1.451.826 : \qquad 3.598.849 \qquad = \qquad 40$$

Het hierboven genoemde percentage geeft aan, welk deel van het onder B genoemde verrekenbaar is. Dit percentage aftalen van de 100 en dan 17,5 % nemen over het bedrag B geeft aan wat niet verrekenbaar is.

Hierdoor naast de niet aftrekbare BTW op de voorbereidingskosten ook niet aftrekbaar:

190.970

Op dit bedrag is een vermindering toegepast voor de kostensoorten, waarop geen omzetbelasting betaald hoeft te worden. Deze berekening dient nog nader geprecisieerd te worden. Vooralnog zijn de grondverwervingskosten, rente en kosten van algemeen beheer buiten beschouwing gebleven.

Bijlage 4 : Renteverliezen

1. Renteverlies t/m 31-12-1992 volgens jaarrekening		122.668
2. Schatting 1993 t/m 1995:		
Boekwaarde 31-12-1992:	1.721.994	
Verwachte liquiditeitsstromen 1993:		
- Verwerving Van Wensveen:	708.212	
- Bouw-en woonrijpmaken	153.000	
- Kosten planontwikkeling	75.000	
- Diversen (BTW, alg.beheer)	50.000	
- Ontsluitingsbijdrage Domburg	(277.375)	
	708.837	
- Rente liquiditeitsstromen 1993	28.708	28.708
- Rente over boekw. 31-12-1992	139.482	139.482
Geschatte boekwaarde 31-12-1993	2.599.020	
Verwachte liquiditeitsstromen 1994:		
- Verwerving Wabo Beheer b.v.:	127.980	
- Bouw-en woonrijpmaken	1.506.500	
- Kosten planontwikkeling	25.000	
- Diversen (BTW, alg.beheer)	150.000	
- Inkomsten supermarkt	(1.805.500)	
	3.980	
- Rente liquiditeitsstromen 1994	161	161
- Rente over boekw. 31-12-1993	210.521	210.521
Geschatte boekwaarde 31-12-1994	2.813.682	
Verwachte liquiditeitsstromen 1995:		
- Bouw- en woonrijpmaken (restant):	1.353.500	
- Geluidwerende voorz. Molenkade:	300.000	
- Diversen (BTW,alg.beheer):	55.239	
- Grondopbrengsten (restant):	(1.492.425)	
- Ontsluitingsbijdrage Wabo	(63.500)	
- Verkoop parkeerterrein Domburg	(473.000)	
	(320.186)	
- Rente liquiditeitsstromen 1995	(12.968)	(12.968)
- Rente over boekw. 31-12-1994	227.908	227.908
Totaal rente:		716.480

Bijlage 5 : Beheers- en administratiekosten

Kostenaandeel t/m 1992	37.239
Kostenaandeel 1993	12.000 (10 %)
Kostenaandeel 1994	18.000 (15 %)
Kostenaandeel 1995	18.000 (15 %)

	85.239
	=====

De totale te verdelen beheers- en administratiekosten bedragen voor het grondbedrijf circa f 120.000 per jaar.

Bijlage 6 : Overige bijdragen Fase 2/3

Bijdragen in ontsluitingskosten:

Wabo Beheer B.V.	63.500	
Domburg Vlees 1)	750.375	

		813.875
		=====

Toelichting:

1) De hierbedoelde bijdrage bestaat enerzijds uit een ontsluitingsbijdrage ad f 277.375,00 anderzijds uit de verkoopopbrengst van het huidige in huur genomen parkeerterrein ad f 473.000,00 (optie - mogelijkheid).

De hierbedoelde bijdragen van Domburg zijn vastgelegd in een koopovereenkomst d.d. 19 december 1991. In deze overeenkomst is verder geregeld, dat Domburg een tweetal erfpachtsterreinen koopt van de algemene dienst. De geschatte rente over de koopsom ad f 427.375 blijft nu ca. f 8.000 per jaar achter bij de gedeerde pacht opbrengst van f 43.035. Dit houdt in, dat de algemene dienst door toedoen van deze transactie aanvullende dekking zal moeten zien.

Bijlage 7 : Uitgeefbaar terrein (v.m. = vierkante meters).

	aantal v.m.	begrote opbrengst	gemidd.prijs per v.m.
Supermarkt 1)	1.570	1.805.500	1.150
Uitgeefbaar terrein	5.427	1.492.425	275
	-----	-----	-----
	6.997	3.297.925	471
		=====	

1) Deze grondverkoop betreft de verkoop aan Ahold Vastgoed b.v. te Zaandam. De begrote opbrengst is gebaseerd op de acceptatie, per brief d.d. 3 juni 1993, van een mondelinge grondaanbieding d.d. 26 mei 1993 en een mondelinge bevestiging in een gesprek met Ahold op 3 september 1993.

Bijlage 8 : Onttrekkingen uit voorzieningen

Gelet op het bovenwijkse karakter van de parkeervoorzieningen en het verlengen van de doorgangsweg, de Doortocht, worden in deze exploitatie bijdragen vanuit het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen berekend. Indien de middelen in dit fonds niet toereikend blijken te zijn, zal een beroep worden gedaan op het Fonds Omslagwerken.

bijlage 8a. Bijdrage parkeervoorzieningen

Gelet op het bovenwijkse karakter van het aan te leggen parkeerterrein wordt een bijdrage van 50 % berekend vanuit het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

De totale kosten van het aanleggen van de parkeerplaatsen zijn volgens een globale berekening:

Aanschaf terrein:	1)	650.093
Aanlegkosten:		
- verhardingen	2)	829.560
- overig	3)	394.270
Renteverliezen	4)	227.682

		2.101.605
		=====

Bijdrage uit Fonds 50 % van dit totaal:

1.050.802

Toelichting:

1) Uitgangspunt is de totale oppervakte voor het parkeerterrein: 5258 v.m. Als prijs per vierkante meter is genomen de gemiddelde prijs volgens bijlage 1.

2) Hierbij zijn de civieltechnische kosten van het verharderen voor het binnengebied volgens bijlage 2 verdeeld over de vierkante meters parkeerterrein en overige verhardingen.

3) Het restant van de kosten van het binnengebied volgens bijlage 2 (na aftrek van de aanlegkosten verhardingen) is toegerekend naar rato van het aantal vierkante meters.

4) Voor het toerekenen van de renteverliezen is als uitgangspunt genomen de helft van de geschatte exploitatieperiode. De reeds geboekte renteverliezen tot en met 31-12-1992 zijn hierbij toegerekend naar rato van het aantal vierkante meters.

bijlage 8b. Bijdrage verlengde Doortocht

Gelet op het bovenwijkse karakter van het verlengen van de Doortocht wordt een bijdrage van 50 % berekend vanuit het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

Globale kosten Doortocht:

Aanschaf terrein 1)	264.587
Aanlegkosten: 2)	861.000
Renteverliezen 3)	162.466

	1.288.053

Bijdrage uit Fonds 50 % van dit totaal:

=====

644.027

Toelichting:

1) Uitgangspunt is de totale oppervlakte van de verbindingsweg: 2140 vierkante meter. Als prijs per vierkante meter is genomen de gemiddelde prijs volgens bijlage 1.

2) De kosten zijn ontleend aan bijlage 2 van de kolommen Doortocht tweede en derde fase.

3) Voor het toerekenen van de renteverliezen is als uitgangspunt genomen de helft van de geschatte exploitatieperiode. De reeds geboekte renteverliezen tot en met 31-12-1992 zijn hierbij toegerekend naar rato van het aantal vierkante meters.

De totale bijdrage van het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen bedraagt:

1.694.829

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde staten van Zuid-Holland
d.d. 11 JULI 1995
nr. DRG/ARB 100383