

# Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening'

Gemeente Bodegraven



# Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening'

Gemeente Bodegraven

Rapportnummer:	211x02459.046529_4
Datum:	9 november 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer C. Graafland
Projectteam BRO:	Steven Hommersom, Roeland Mathijsen
Concept:	22 juli 2008
Voorontwerp:	13 mei 2009
Ontwerp:	10 juli 2009
Vaststelling:	17 december 2009
Trefwoorden:	Partiële herziening, bedrijventerrein, Rijnhoek, Toelichting, (plan)regels, plankaart
Beknopte inhoud:	Herziening van het bestemmingsplan Bedrijventer- rein Rijnhoek

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. AANLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. ONDERDELEN WAARAAN GOEDKEURING ONTHOUDEN IS</b>	<b>5</b>
2.1 Waterkering	5
2.2 Dammekant 2	5
2.3 Dammekant 8	8
<b>3. DISCREPANTIES, WIJZIGINGEN VAN TECHNISCHE AARD EN INPASSING DOORLOPEN JURIDISCH-PLANOLOGISCHE PROCEDURE</b>	<b>9</b>
3.1 Minimale kavelgrootte	9
3.2 Referentiepeil	9
3.3 Hoogte bebouwing spoorzijde	10
3.4 Uitwisseling doeleinden De Strip	12
3.5 Plaatsing patiomuur	13
3.6 Voorgevels	14
3.7 Sloten kavels blok 3 en 4	14
3.8 Parkeernormen	14
3.9 Begrippen	16
3.10 Dammekant 8a	16
3.11 Dammekant 10a	20
3.12 Dammekant 73	21
3.13 Zelfstandige kantoren	21
3.14 Lijst van bedrijfsactiviteiten	22
3.15 Wonen in vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan	22
3.16 Uitleg juridische regeling	22
<b>4. UITVOERBAARHEID</b>	<b>23</b>
4.1 Financiële uitvoerbaarheid	23
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23





# 1. AANLEIDING

Bij besluit van 24 april 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek', vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven op 26 mei 2005, gedeeltelijk goedgekeurd.

Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan:

- een strook van 20 meter, gemeten vanuit de (zuidelijke) oever van het langs de plangrens gelegen water, voor zover hieraan niet de (dubbel)bestemming 'Waterkeringsdoeleinden' is toegekend;
- artikel 10 lid 5 onder a en c van de planvoorschriften;
- de bestemming 'Woondoeleinden -W-' voor het perceel Dammekant 2, zoals aangegeven op de plankaart;
- de bestemming 'Woondoeleinden -W-' voor het perceel Dammekant 8.

Voorts is gebleken dat tussen de vigerende bestemmingsplankaart en de voorschriften op een aantal punten discrepantie bestaat alsmede dat het bestemmingsplan op een aantal punten niet eenduidig is. Tot slot bevat deze partiële herziening een aantal wijzigingen van technische aard, alsmede een inpassing van een doorlopen en te doorlopen vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Deze herziening beoogt de hiervoor genoemde punten te herstellen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor een ieder vanaf 10 juli 2009 tot en met 21 augustus 2009. De vaststelling van het plan is voorzien in december 2009.



## 2. ONDERDELEN WAARAAN GOEDKEURING ONTHOUDEN IS

### 2.1 Waterkering

Langs de noordelijke grens van het plangebied ligt een waterkering die niet als zodanig is bestemd. Aan een strook van twintig meter, gemeten vanuit de (zuidelijke) oever van het langs de plangrens gelegen water, is de (dubbel) bestemming 'Waterkeringsdoeleinden' (dubbelbestemming) toegekend. Aan de gronden waaraan reeds de dubbelbestemming 'Waterkeringsdoeleinden' was toegekend, te weten de Dammekant zelf, is geen goedkeuring onthouden. Laatstgenoemde gronden zijn dan ook buiten het plangebied van onderhavige partiële herziening gehouden.

Het bepaalde in artikel 10 'Waterkeringsdoeleinden' (dubbelbestemming), lid 5, onder a en c van de voorschriften komt te vervallen. Ingevolge het bepaalde in artikel 10 lid 5, onder a en c is binnen de bestemming 'Waterkeringsdoeleinden' het afgraven van gronden met meer dan 0,3 meter, alsmede het uitvoeren van heiverken of het op andere wijze indrijven van voorwerpen dieper dan 0,5 meter aan een aanlegvergunning gebonden. Op basis van de voor de kering geldende keurbepalingen zijn dergelijke werkzaamheden echter verboden. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland achten het derhalve bepaald onwenselijk dat een en ander via een aanlegvergunningstelsel alsnog mogelijk wordt gemaakt; dat een aanlegvergunning niet kan worden verleend zonder voorafgaand advies van de waterbeheerder (artikel 10 lid 7), doet hier naar de mening van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland niets aan af. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben daarom goedkeuring onthouden aan artikel 10, lid 5, onder a en c.

Ten behoeve van de herziening is op 8 maart 2006 overleg geweest met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft ingestemd met bovengestane aanpassingen.

Daarnaast zijn, aangezien aan de bovengenoemde gronden goedkeuring was onthouden, tevens de onderliggende (hoofd)bestemmingen uit het moederplan wederom op de gronden van toepassing verklaard.

### 2.2 Dammekant 2

Aan het perceel Dammekant 2 is overeenkomstig het huidige gebruik de bestemming 'Woondoeleinden' toegekend. Op het perceel is echter ook sprake van bebouwing ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, te weten een bedrijfsruimte,

een hobbyatelier met winkel en de exploitatie van een camping. Deze activiteiten zijn niet in overeenstemming met de bestemming 'Woondoeleinden' uit het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek'. Gelet hierop heeft de provincie gemeend aan de woonbestemming op het perceel Dammekant 2 goedkeuring te moeten onthouden. In de nota van beantwoording van inspraak heeft de gemeente toegezegd het hobbyatelier en de winkel positief te bestemmen. Aan deze toezegging is echter in de betreffende planprocedure geen gevolg gegeven. Met dit herzieningsplan wordt aan de toezegging van de gemeente alsnog tegemoet gekomen. Het bestaande hobbyatelier en de winkel zijn toegelaten door ter plaatse tevens beroepsmatige activiteiten in of bij een woning met een maximum oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, inclusief een beperkte verkoop verband houdende met de uitoefening van de beroepsmatige activiteiten toe te staan. Het betreft het voorste gedeelte van het noordelijke bijgebouw.

Tevens is de bedrijfsruimte in de aan de woning aangrenzende stalruimte geregeld, ter plaatse is bedrijvigheid zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, in de milieucategorieën 1 en 2 rechtstreeks toegelaten. Expliciete vormen van recreatie (sowieso kampeerterrainen) zijn daarbij niet toegestaan. Hiermee wordt de thans bestaande exploitatie op het perceel van een (mini)camping, waarbij de hierboven genoemde aan de woning aangrenzende stalruimte wordt gebruikt als recreatieruimte (inclusief toilet- en douchevoorzieningen), die eveneens wordt verhuurd voor feesten en partijen en opslagruimte expliciet niet toegelaten. Deze recreatieve functie doet namelijk afbreuk aan het ruimtelijk beleid van de entree van Bodegraven. Daarnaast zijn kampeerplaatsen milieugevoelige functies, die een belemmering kan gaan vormen voor de bedrijfsvoering van het bedrijvenpark Rijnhoek. De met de bestemming 'Woondoeleinden' strijdige functies op het perceel Dammekant 2, welke niet middels dit herzieningsplan positief bestemd worden, zullen binnen de planperiode worden gehandhaafd.

Daarnaast wordt voor de achter deze bebouwing gelegen paardenstalling een aparte bouwregeling opgenomen, aangezien de eigenaar/bewoner ook is toegezegd vijf paarden te mogen houden op zijn perceel. Dat is mogelijk gemaakt aangrenzend aan het woonperceel, binnen de bestemming 'Weidegebied'. Het houden van maximaal vijf paarden is conform de jurisprudentie niet in strijd met de bestemming Woondoeleinden of een daaraan grenzende bestemming, zoals in het onderhavige geval de bestemming Weidegebied. Binnen de bestemming 'Weidegebied' is daarvoor de aanduiding 'Paardenbak' opgenomen, aangevuld met een regeling voor het hobbymatig houden van paarden, alsmede met een situerings- en bouwregeling voor de bijbehorende paardenbak:

- Situering: de paardenbak moet op of nabij de aanduiding zijn gesitueerd. De grens van de paardenbak moet daarbij binnen een zone van maximaal 10 meter van de grens met de bestemming 'Woondoeleinden' gesitueerd zijn;

- Bouwregels:
  - oppervlakte van de paardenbak maximaal 1.200 m<sup>2</sup>;
  - maximaal 2 lichtmasten en hoogte van lichtmasten maximaal 4 meter en mits op een afstand van minimaal 25 meter van woningen van derden;
  - op de locatie mogen geen voorzieningen dan wel bouwwerken worden opgericht anders dan een open afrastering van de paardenbak tot een hoogte van maximaal 1,5 meter;
  - Ontheffing: een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen voor het oprichten van lichtmasten die hoger zijn dan de toegestane 4 meter (maximaal 6 meter).

Ten slotte kan op een deel van het perceel door middel van een wijzigingsbevoegdheid een nieuwe woning worden opgericht (ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid'). Om gebruik te maken van deze mogelijkheid tot wijziging van het plan dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Zo mogen er onder andere geen milieuhygiënische bezwaren bestaan tegen de wijziging en mag geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan eventuele waarden in of op de gronden.

Uit akoestisch onderzoek moet blijken dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de toekomstige ontwikkelingen. De gemeente heeft hiertoe een quick scan op laten stellen door de Milieudienst Midden-Holland (kenmerk 200900222, d.d. 28 april 2009). Uit deze quickscan blijkt dat, ondanks het feit dat de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden, door middel van ontheffingen de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Er is reeds een besluit aangaande hogere grenswaarden genomen. In het kader van de wijzigingsprocedure zal nader gedetailleerd akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Aanvullend wordt – mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen – opgemerkt dat een agrarische bestemming voor het bedrijfsmatig houden van vee en varkens voor dit perceel ongewenst is.

Uit het dossier in deze kwestie blijkt dat er in het verleden een oprichtingsvergunning voor een inrichting (vee- resp. varkenshouderij) is verleend. Verder blijkt dat al ten minste sinds eind 2006 (toen een controle door de milieudienst heeft plaatsgevonden) maar waarschijnlijk al meerdere jaren daarvoor van de milieuvergunning geen gebruik meer wordt gemaakt.

Het vigerende bestemmingsplan Bodegraven-Dammekant legt op de gronden van betrokkene een openbaar groen/plantsoenbestemming, die gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een veehouderij niet toelaat. Met andere woorden: de geldende bestemmingsregeling staat aan rechtstreeks gebruik van de bestaande milieuvergunning in de weg. Ook een beroep op het overgangsrecht gebruik kan hier geen uitkomst bieden. Nu het gebruik van de gronden ten

behoefte van de veehouderij al minstens 3 jaar (en waarschijnlijk langer) niet meer plaatsvindt, is van bestaand gebruik geen sprake zodat ook met toepassing van het overgangsrecht het gebruik van de bestaande milieuvergunning in strijd is met het bestemmingsplan en daarmee juridisch gezien onmogelijk is. Met andere woorden: de milieuvergunning waarover betrokkene beschikt kan niet meer geëffectueerd worden en wordt reeds gedurende ten minste drie jaar niet gebruikt.

Op grond van het bepaalde in artikel 8.25 lid 1 onder a. Wm kan de milieuvergunning daarom worden ingetrokken, betrokkene kan geen aanspraak maken op bestaande rechten aangezien in juridisch planologische zin nooit sprake is geweest van een regeling die agrarisch gebruik van de gronden (en daarmee effectuering van de milieuvergunning) mogelijk maakte en betrokkene door de duur waarvoor het agrarisch gebruik al is gestaakt eventuele rechten (voor zover die al bestonden) heeft verspeeld.

Nu de geldende bestemmingsregeling het (opnieuw) effectueren van de milieuvergunning uitsluit en geen sprake is van bestaande rechten waarmee rekening gehouden moet worden, vormt het bestaan van de milieuvergunning geen belemmering voor het leggen van een woonbestemming op de betrokken gronden.

Ook is het bedrijfsmatig agrarisch gebruik niet mogelijk op grond van de bedrijfsbestemming (in het bestemmingsplan maximaal categorie 2 voor dit perceel, maar ook binnen de andere milieucategorieën niet toegestaan). Een veehouderij hoort juridisch planologisch gezien niet thuis binnen een bedrijfsbestemming (of woonbestemming met bedrijfsruimte) waarop de categorie-indeling uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten van de VNG van toepassing is, maar binnen een agrarische bestemming. De Lijst van bedrijfsactiviteiten geeft immers aan dat juist voor dergelijke agrarische bedrijven aparte toetsingskaders van toepassing zijn. Zelfs al zou in de bedrijfsruimte bedrijvigheid tot categorie 4 zijn toegelaten, dan nog zou een dergelijke bestemmingsregeling aan vestiging van een vee- / varkenshouderij als bedoeld in de milieuvergunning in de weg staan.

### **2.3 Dammekant 8**

Bij de vaststelling en goedkeuring van het bestemmingsplan is aan de woning op het perceel Dammekant 8 abusievelijk de bestemming 'Woondoeleinden' onthouden. De bestaande woning op het perceel wordt met de herziening bestemd.

### 3. DISCREPANTIES, WIJZIGINGEN VAN TECHNISCHE AARD EN INPASSING DOORLOPEN JURIDISCH-PLANOLOGISCHE PROCEDURE

#### 3.1 Minimale kavelgrootte

Artikel 4, lid 1 sub d van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek' bepaalt dat de in het artikel genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan op percelen met een oppervlakte tussen de 1.250 m<sup>2</sup> en 1.750 m<sup>2</sup>.

In de praktijk blijkt dat de voorgeschreven minimale maat in specifieke gevallen niet toereikend is. Het gaat dan in voorkomende gevallen om bedrijfsverzamelgebouwen die in strijd zouden zijn met het bestemmingsplan. Met deze herziening is de minimale perceels-/kavelgrootte geschrapt. De regeling ten aanzien van de maximale kavelgrootte (inclusief vrijstellingsmogelijkheid) blijft in beginsel onveranderd. Hiermee wordt recht gedaan aan het *uitgangspunt* van 'kleinschalig bedrijvenpark'. De voorwaarden van de vrijstellingsmogelijkheid voor grotere percelen zijn ter verduidelijking wel enigszins verder uitgewerkt.

#### 3.2 Referentiepeil

In de voorschriften van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek', staat in artikel 2 bij de wijze van meten het volgende opgenomen bij peil:

Voor bestaande situaties:

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

Voor nieuwe situaties:

- de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de nieuwbouw (-1,15 m<sup>1</sup> NAP).

Deze vigerende definitie voor 'peil' is een voor de bouwwereld wat ongebruikelijke definitie, waar veelal als peil wordt aangemerkt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Ter verduidelijking is daarom in de regels een verwijzing opgenomen naar het vloerpeil, te weten: de afgewerkte begane grond (vloerpeil) is gelegen op -0,90 m NAP.

In onderhavige regels is het begrip 'referentiepeil' voor nieuwe situaties als volgt aangepast:

Voor nieuwe situaties:

de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de nieuwbouw, -1,15 m<sup>1</sup> NAP (de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer is gelegen op -0,90 m<sup>1</sup> NAP)

### 3.3 Hoogte bebouwing spoorzijde

In het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek' is een incongruentie geconstateerd tussen plankaart, toelichting, beleid enerzijds en de voorschriften anderzijds.

Het gaat daarbij om de gronden die zijn gelegen aan de zijde van de N11.

De zone parallel aan het N11 en spoor vormt de meest representatieve zijde van het bedrijventerrein Rijnhoek. Bij ontwikkeling van het concept voor de inrichting van het bedrijventerrein is veel belang gehecht aan de juiste afstemming tussen maat van de bebouwingsobjecten op de schaal van het gebied. Autoweg en spoorbaan vragen, vanwege de snelheid van verplaatsing in relatie tot de openheid van de omgeving om relatieve grote massa's. Maar het programma bestaat voornamelijk uit huisvesting voor kleinere gebruikers.

De ligging aan de autoweg vraagt om relatief grote massa's, die qua maat en schaal passen bij maat en schaal van de omgeving. Maar het programma bestaat vooral uit kleinere kantoor- en/of bedrijfsgebouwen, voor lokale gebruikers. Om de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten met elkaar in evenwicht te brengen is een nieuw concept ontwikkeld. In dit concept is voorgesteld om meerdere kleinere bedrijfshallen aaneen te bouwen, zodat deze tezamen schijnbaar drie grotere bedrijfshallen te vormen; daarmee wordt geappelleerd aan de maat en schaal van de autoweg. Aan de voorzijde van de bedrijfshallen bevinden zich kleinere kantoorpanden, die met de bedrijfshallen zijn verbonden. De kantoorpanden zijn niet aaneen gebouwd, maar juist bedoeld om de individuele gebruikers een herkenbare, eigen identiteit te geven.

Om intensief ruimtegebruik te stimuleren is aan de autoweg-/ spoorzijde de gelegenheid geboden om niet alleen aan de voorzijde te kunnen bouwen, maar ook deels op het dak. Daarmee kan de representativiteit worden vergroot. Verhoging van de bedrijfshallen was en is daarbij echter niet de bedoeling.

Het op de plankaart aangegeven profiel toont aan dat bouwen voor de bouwgrens bedoeld is tot maximaal 12 meter. Dit is ook nadrukkelijk in alle studies getoond en zowel in profielaanduidingen als het gelijktijdig vastgestelde beeldkwaliteitsplan verwerkt. Echter, de voorschriften van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek' laten dit niet toe, omdat dit onjuist is geformuleerd. De betreffende voor-



schriften zijn daarbij niet juist afgestemd op de bedoelingen van het plan, zoals verwoord in toelichting, almede ander beleid, zoals het beeldkwaliteitplan.

Met deze herziening wordt dit gecorrigeerd. De betreffende voorschriften zijn met deze herziening aangepast.

In aanvulling op de rechtstreekse mogelijkheid van een hogere bouwhoogte voor de eerste lijnsbebouwing voor en in de zone tot 15 meter achter de voorgevelbouw-grens, is met deze herziening tevens een ontheffingsbevoegdheid voor dezelfde hogere bouwhoogte toe te staan voor gebouwen in de zone vanaf 15 meter tot 28,5 meter. Het mogelijk maken van het doortrekken van de betreffende hogere bouw-hoogte vindt zijn oorspong in het stedenbouwkundig matenplan. Het betreft hier een indirecte verruiming van de bouwmogelijkheden. Bij toepassing van de onthef-fing dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

De ontheffingsbevoegdheid biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid de maximale bouwhoogte op te trekken van 8 meter naar 12 meter.

#### **Stedenbouwkundige overwegingen bij de ontheffingsmogelijkheid**

De hoogtebeperkingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn bij ont-wikkeling van Rijnhoek nadrukkelijk onderwerp van discussie geweest. De gemeen-teraad heeft in overleg met omwonenden bepaald dat de bebouwing in hoogte beperkt zou moeten worden om grote contrasten met de omgeving te voorkomen. Het verder doortrekken van de derde laag wijkt in dit opzicht dan ook af van de oorspronkelijk uitgangspunten voor Rijnhoek.

Het ruimtelijk concept van Rijnhoek gaat uit van drie zones. Het grootste gedeelte van het terrein wordt gevormd door de zogenaamde Strip. Daarvoor was het de bedoeling om kleinere gebouwen samen te voegen tot grotere bouwblokken die in maat en schaal zijn gerelateerd aan de grote schaal van de autoweg N11. Naar de autoweg toe is een stedelijk front gevormd door bebouwing in een derde laag toe te laten, waarbij de functionele en ruimtelijke structuur ten opzichte van de omlig-gende woonbebouwing niet onevenredig mag worden aangetast. Daarom is deze derde laag over een beperkt gedeelte toegelaten.

Bovendien is het de bedoeling om De Entree in hoogte te accentueren, waarmee een duidelijke geleiding in het bedrijventerrein zou ontstaan. Voorkomen moet worden dat de karakteristieke verschillen tussen de zones verloren gaan.

Bij uitvoering van het bedrijventerrein is inmiddels bekend dat de bebouwing van De Entree zal worden gevormd met forse gebouwen die de maximale bouwhoogte van 20 m naderen. Daarmee zal zijn gewaarborgd dat De Entree zich van De Strip zal onderscheiden en is het derhalve te verantwoorden dat een groter gedeelte van De Strip in 3 lagen (tot 12 m) zal worden uitgevoerd, maar dan wel met de beper-king dat de functionele en ruimtelijke structuur ten opzichte van de omliggende woonbebouwing niet onevenredig mag worden aangetast.

Voor blokken 5 en 8 betekent dit dat in de herziening een uitbreiding van de zone voor deze 3<sup>e</sup> laag is toegelaten tot ongeveer halverwege het bouwblok. Voor blok 2 is een dergelijke ontheffing denkbaar, alleen is blok 2 veel dieper en anders van opzet.

Dit komt omdat naast een regulier samengesteld blok met meerdere gebruikers eveneens perifere detailhandel mogelijk is. Perifere detailhandel past in maat en schaal goed bij deze locatie. Ten aanzien van het samengestelde blok wordt opgemerkt dat het immers de opzet was om een aantal kleinere bedrijven zich schijnbaar te laten samenvoegen in een grotere bouwmassa, zoals bij perifere detailhandel het geval is.

#### *Conclusie*

De voorstelde uitbreiding van de stripzone, hoewel afwijkend van de oorspronkelijke uitgangspunten, past toch in het concept van het bedrijventerrein, mits de verhoging van de derde laag niet verder zal gaan de halverwege het bouwblok en er daardoor geen ongewenst contrast met de woonomgeving zal ontstaan en mits de karakteristieke verschillen tussen De Strip en De Entree gewaarborgd blijven. Uit stedenbouwkundig oogpunt is dit in lijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor Rijnhoek.

#### **Bezonningsstudie**

De gemeente heeft in dit kader ook een bezonningsstudie<sup>1</sup> laten uitvoeren. In deze studie zijn de mogelijke bezonningseffecten bij een maximale invulling van de ontheffingsmogelijkheid onderzocht en in beeld gebracht. In de schaduwdiagrammen is duidelijk waarneembaar dat er op verschillende tijdstippen en jaargetijden geen onevenredige effecten of nadelen optreden ten aanzien van stralingswarmte en daglichttoetreding bij de percelen aan de Dammekant. Een via de ontheffing mogelijke bouwhoogte zal in de maximale vorm weliswaar zichtbaar kunnen zijn, maar gezien de grote afstand tot de percelen aan de Dammekant, geen onaanvaardbare effecten hebben.

### **3.4 Uitwisseling doeleinden De Strip**

De gemeente Bodegraven wil afstappen van het regelen van de doeleindendifferentiatie binnen de bouw mogelijkheden. De gemeente acht het voor het bedrijvenpark Rijnhoek namelijk niet ruimtelijk relevant op welke laag of welke plek (binnen dan wel buiten bouwvlak) bepaalde doeleinden worden toegestaan. Daartoe zijn met deze herziening de bouwvoorschriften voor de zone 'Bs' (De Strip) aangepast in die zin dat geen onderscheid meer wordt gemaakt in de bouwvoorschriften voor be-

---

<sup>1</sup> Ben Kraan Architecten d.d. 1 september 2009 (separate bijlage)

drijfsgebouwen en voor gebouwen ten behoeve van de specifieke doeleinden (kantoren, showrooms en ondersteunende bedrijfsfaciliteiten).

De positionering van kantoren, showrooms e.d. vindt bij voorkeur plaats in de representatieve ruimte. Echter, indien uit bedrijfsdoelmatige overwegingen anders is gewenst, kunnen ook andere doeleinden plaatsvinden in de betreffende representatieve ruimte. De toetsing van de visuele aspecten, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitplan, vindt plaats in het kader van de welstandstoetsing.

### **3.5 Plaatsing patiomuur**

De bedoeling van het planontwikkeling ten aanzien van de patiomuur is het beste verwoord in het beeldkwaliteitplan. Daarin ligt de oorspronkelijke gedachte vast. In het beeldkwaliteitplan zijn de patiomuren eenduidig opgenomen. In het beeldkwaliteitplan is vermeld dat de eenheid in gevelopbouw in "De Strip" kan worden bereikt door het voor de gehele functionele zone een ononderbroken donkerrode bakstenen muur voor te schrijven van 5 meter hoog om de functionele zone. Hierbij zijn poorten in deze omkadering van de functionele bebouwing wel mogelijk om de toegang naar het binnenterrein te verkrijgen. De patiomuur dient tot een hoogte van 5 meter te worden uitgevoerd in donkerrode baksteen.

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek' bepaalde dat gebouwen uitsluitend met de voorgevels aaneengesloten in de bouwgrens dienen te worden geplaatst. Hierbij was tevens geregeld dat bedrijfsgebouwen in de bouwgrens tot een hoogte van 5 meter als een stedenbouwkundig en architectonisch samenhangend geheel (= muur) gebouwd dienen te worden.

Om de bedoeling zoals die verwoord is in het beeldkwaliteitplan helder en eenduidig vast te leggen in het bestemmingsplan, wordt met deze herziening het bestemmingsplan zodanig aangepast dat voor De Strip (in het bestemmingsplan de gronden aangeduid met 'Bs') het volgende wordt geregeld:

Aan de voorzijde en aan de spoorzijde, dient de patiomuur 0,2 meter voorbij de op de plankaart aangeduide bouwgrens te liggen. De betreffende zijden zijn met de herziening ook op de plankaart aangeduid met de aanduiding 'voorgevelbouwgrens', ter voorkoming van eventuele onduidelijkheid over welke bouwgrens de voor (en spoor)zijde betreft. Aan de overige zijden dient de patiomuur in de bouwgrens te liggen.

Daarbij is geregeld dat de opgaande bebouwing in de functionele zone op 0,2 meter terugliggend ten opzichte van de buitenzijde van de patiomuur dient te worden geplaatst, dan wel geheel vrijstaand van de patiomuur op minimaal 1 meter achter de patiomuur. De patiomuur dient in hoogte 5 meter + vloerpeil, dat wil zeggen 5,25 meter vanaf peil te zijn.

### 3.6 Voorgevels

Thans is in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek' geregeld dat daar waar de bestemming Bs vigeert, de voorgevels aaneengesloten in de bouwgrens moeten worden gerealiseerd. Dit is niet goed uitvoerbaar gebleken, onder andere bij blok 2, alsmede vanuit logistieke problemen bij de blokken 5 en 8. Daarnaast strookt het niet met de plangedachte zoals die is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan.

Met name bedrijven die met de achterzijde grenzen aan andere bedrijven, moeten het laden en lossen aan de voorzijde laten plaatsvinden. Om ervoor te zorgen dat vrachtwagens niet de openbare weg blokkeren, moet een gedeelte van de (voor)gevel naar achteren kunnen worden gesitueerd.

Met deze herziening wordt vastgelegd dat minimaal 50% van de voorgevel in de voorgevelbouwgrens dient te worden gerealiseerd. Daarbij geldt overigens wel dat de patiomuur in de bouwgrens moet worden doorgetrokken, een en ander zoals hierboven aangegeven (zie onder kopje 'plaatsing patiomuur'). De voorgevelbouwgrens is toegevoegd op de plankaart en maakt onderdeel uit van deze partiële herziening.

### 3.7 Sloten kavels blok 3 en 4

De sloten van de kavels in de zogenoemde 'oksels' worden bij de uit te geven kavels getrokken (blok 3 en 4). De bouwvlakken van de gronden zijn naar aanleiding daarvan niet aangepast, maar aangezien de gronden wel deel uitmaken van de uit te geven gronden, wordt de bestemmingsgrens opgeschoven met het aantal meters dat bij de betreffende percelen komt. Deze aanpassing van de bestemmingsgrenzen is op de plankaart van onderhavige herziening verwerkt.

Aangezien de betreffende gronden niet waren meegenomen in de berekening van waterberging bij het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek', heeft deze aanpassing geen consequentie voor de watertoets zoals die is doorlopen bij het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek'.

### 3.8 Parkeernormen

In het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek' was de volgende normering opgenomen:

Funcție	Parkeernorm
bedrijfsruimte	2,8 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo
showroom	1,8 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo
opslag	0,9 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo
kantoor	3,5 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo

Voor het parkeren is een collegebesluit genomen voor een verfijning van de parkeernormen. Het collegebesluit houdt de volgende normering aan:

Functie	Parkeernorm
Bedrijfsruimte, zoals:	2,8 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo
- industrie	
- garagebedrijf	
- laboratorium	
- werkplaats	
Bedrijfsverzamelgebouw	1,7 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo
Showroom	1,8 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo
Opslag, zoals:	0,9 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo
- magazijn	
- groothandel	
- transportbedrijf	
Kantoor	3,5 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo
Perifere detailhandel, zoals:	2,2 pp per 100 m <sup>2</sup> bvo
- tuincentrum	
- bouwmarkt	

De verfijning van de parkeernormen is met onderhavige herziening ook opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens wordt voor eventuele niet-genoemde functies verwezen naar het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid.

#### **Parkeernorm bedrijfsverzamelgebouw**

Voor het bedrijvenpark Rijnhoek is in beginsel gekozen voor maximale parkeernormen uit de ASVV. Dit draagt bij aan het voorkomen van parkeerproblematiek, welke zijn uitstraling kan hebben op de openbare weg of op de parkeervoorzieningen van de hier gevestigde bedrijven. Ook de bedrijven zijn gebaat bij parkeervoorzieningen van voldoende capaciteit. Gelet op het voorstaande zal de parkeernorm voor bedrijfsverzamelgebouwen op 1,7 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo worden gesteld.

#### **Perifere detailhandel**

Er is in eerste instantie geen meubelboulevardachtige ontwikkeling mogelijk in dit gebied. Daarnaast is onderzocht of er ten aanzien van de huidige Formido bouwmarkt, alsmede de huidige Welkoop in Bodegraven er noemenswaardige parkeerproblemen zijn. In dit geval kan geconcludeerd worden dat beide vestigingen een beduidend lagere parkeercapaciteit hebben dan 2,2 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo, waarbij er tevens geen sprake is van noemenswaardige parkeerproblemen.

### 3.9 Begrippen

Bij toetsing en uitleg van het plan is gebleken dat een aantal begripsomschrijvingen wordt gemist c.q. niet helder dan wel eenduidig is met gehanteerde begrippen in de gemeente Bodegraven. Het betreft de begrippen 'achtergevel', 'achtergevellijn', 'bijgebouw', 'bouwgrens', 'bouwperceel', 'hoofdgebouw', 'lijst van bedrijfsactiviteiten', 'detailhandel, perifeer' en 'detailhandel, productiegebonden'. Deze zijn met de herziening toegevoegd c.q. aangepast. Tevens is het begrip 'ondersteunende bedrijfsfaciliteiten' toegelicht door een aantal voorbeelden te noemen. Het gaat in laatstgenoemd geval om bijvoorbeeld een kantine en/of keuken.

### 3.10 Dammekant 8a

#### Aanleiding

Op 30 juni 2008 is een aanvraag om bouwvergunning bij de gemeente Bodegraven ingediend voor het oprichten van een woning op het perceel Dammekant 8, waar reeds een woning aanwezig is. Het perceel is gelegen ten noorden van het toekomstige bedrijvenpark Rijnhoek. Het initiatief omvat een vrijstaande woning van één bouwlaag met kap.

In het vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijvenpark Rijnhoek" (raad 26 mei 2005, goedkeuring GS 24 april 2007) is de onderhavige woning nog niet meegenomen. De gronden zijn weliswaar bestemd voor "Woondoeleinden", maar binnen deze bestemming zijn woningen alleen toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak voor woningen. Op de plankaart was evenwel geen bouwvlak opgenomen.

Om de bouw van de woning mogelijk te maken is in eerste instantie een artikel 19 WRO-procedure gestart (dat is mogelijk omdat het verzoek nog voor 1 juli 2008 is ingediend, zodat de oude WRO nog van toepassing is). Het gemeentebestuur wil hier medewerking aan verlenen en heeft eerder bij de provincie (bij de goedkeuring van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek') aangegeven dat er een tweede woning gerealiseerd mag worden op dit perceel, waarvoor een artikel 19 procedure zou worden opgestart. Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' gekregen.

Volgens de structuurvisie 'Bodegraven, vitaliteit op een knooppunt', vastgesteld door de raad d.d. 29-01-2004, maakt de locatie deel uit van het lint Bodegraven – Zwammerdam. Deze visie geeft aan dat voor dit deel van de Dammekant en dan met name voor de zijde van Rijnhoek, gezocht moet worden naar nieuwe woon/werkcombinaties.

### **Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

De Dammekant vormt het lint tussen Bodegraven en Zwammerdam. Karakteristieke kwaliteiten zijn de aanwezige doorzichten, de open ruimten en plaatselijke verdichtingen van de bebouwing. Het westelijke deel van de Dammekant bestaat alleen uit oorspronkelijke boerderijen met een duidelijke relatie met het omliggende slagenlandschap. Boerderijen staan soms individueel aan het lint, maar er zijn ook situaties aan te wijzen waarbij de boerderijen in groepjes bijeen staan en zo samen een zogenaamde 'boerderijenkorrel' vormen. Tussen deze boerderijenkorrels staat af en toe een woning. Al rijdend over de Dammekant ontstaat zo een wisselend beeld van de ene keer één of meerdere boerderijen en dan afgewisseld een woning eventueel met diepe achtertuin. Wel is het zo dat er tussen de bebouwing altijd voldoende zicht is op het omringende open landschap. De oostzijde van het lint bestaat uit bijna een aaneengesloten wand van bebouwing, af en toe afgewisseld met een tuin waardoor even zicht is op de Oude Rijn. Grote open ruimten zijn aan deze zijde van het lint niet aanwezig.

Achter de boerderijen en de woningen wordt op enige afstand het bedrijventerrein Rijnhoek ontwikkeld. Tussen het bedrijventerrein en de Dammekant wordt een groen/blauwe scheiding aangebracht. Hierdoor wordt het zicht op het bedrijventerrein deels ontnomen. In een aantal situaties wordt de open ruimte tussen een aantal boerderijenkorrels met water ingevuld, waardoor de deze ruimten ook daadwerkelijk open blijven.

De volgende Stedenbouwkundige uitgangspunten dienen in acht genomen te worden.

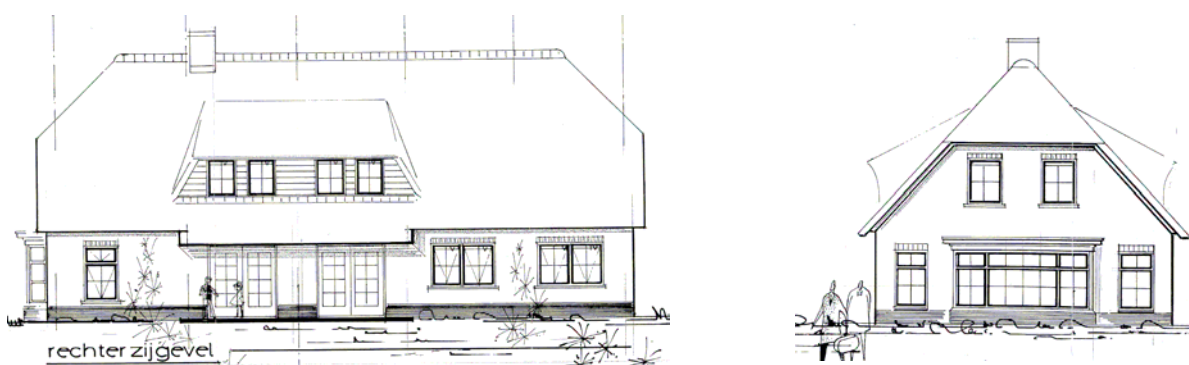
- Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op het slagenlandschap.
- Zichtlijnen op het omringende landschap en groen/blauwe zone moeten worden behouden.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de context van het lint .
- Ontsluitingen moeten zoveel mogelijk lopen via de bestaande inritten van de boerderijen.

Daarnaast zijn, voor de ontwikkeling van een woning aan de Dammekant 8a, de navolgende uitgangspunten van toepassing:

- De woning in de lengterichting van het slagenlandschap plaatsen.
- Parkeren achter de woning en op eigen erf situeren.
- Een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een nokhoogte van ongeveer 8,5 meter toepassen.
- Het volgende materiaalgebruik toepassen: donkere bakstenen gevels (donker bruin/rood), keramische dakpannen en houten kozijnen.

### Het bouwplan

Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie. Voor wat betreft de positionering, uitstraling en materiaalgebruik van de woning is aansluiting gezocht bij de reeds bestaande woningen aan de Dammekant. Deze bestaande woningen zijn (voormalige) boerderijen die aan de voorzijde van het perceel (zijde Dammekant) zijn gesitueerd. De woning is enigszins naar achteren geprojecteerd naast de bestaande woning. De op te richten woning bestaat uit één bouwlaag (circa 3 meter) met (rieten) kap (nokhoogte circa 8,75 meter).



*Woning Dammekant 8a (bron: Ontwerp- en adviesbureau Bakker)*

### Ontsluiting en parkeren

De woning wordt met een uitrit ontsloten op de doodlopende ventweg, die aantakt op de Dammekant.

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. In totaal dient op het perceel te worden voorzien in 2,5 pp. Het bouwplan voorziet in het oprichten van een garage waarin 2 auto's kunnen worden gestald. Daarnaast is op het perceel voldoende ruimte om nog meerdere auto's te kunnen parkeren.

### Milieuaspecten

De Milieudienst Midden-Holland heeft in oktober 2008 een milieukundig advies opgesteld (rapportnummer 06040009eef.3) voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit, bedrijvigheid, externe veiligheid en bodem. Het volledige milieurapport is als separate bijlage opgenomen. Hieronder zijn alleen de conclusies opgenomen van de meest relevante thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de locatie.

- Voor het verkeerslawaaï moet ten gevolge van de N11 alleen een hogere waarden procedure worden doorlopen als er een derde bouwlaag wordt gerealiseerd. Aangezien de woning niet is voorzien van een derde bouwlaag, hoeft er geen hogere waarden te worden verleend en is het wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



- De geluidsbelasting vanwege industrielawaai op Rijnhoek is op de eventuele derde bouwlaag hoger dan de grenswaarden zoals in het geluidsbeheersplan Rijnhoek zijn gesteld. Daarom kan deze derde bouwlaag geen geluidgevoelige bestemmingen bevatten. Aangezien de woning niet is voorzien van een derde bouwlaag, vormt de realisatie van de woning geen belemmering voor de bedrijven.
- Bedrijven en milieuzonering: door het houden van voldoende afstand (meer dan 50 meter) zullen de in de omgeving aanwezige bedrijven naar verwachting geen hinder veroorzaken voor de beoogde woning. De beoogde woning zal de al bestaande bedrijven ook niet in de bedrijfsvoering beperken. De realisatie van de beoogde woning wordt dus vanuit bedrijven en milieuzonering toelaatbaar geacht.
- Voor wat betreft bodem wordt opgemerkt dat het nog niet onderzochte gedeelte van de gedempte sloot naast Dammekant 8a deel uitmaakt van het plangebied. Er moet in het kader van de bouwvergunningprocedure nog milieukundig onderzoek worden uitgevoerd gericht op de bodemkwaliteit ter plaatse van deze demping. Daarna kan de bouwvergunning worden verleend.
- Luchtkwaliteit: door de omvang van het project is dit project niet in betekenende mate (NIBM). Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden. De op te richten woning valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) staat deze bouwplanontwikkeling dan ook niet in de weg.
- Externe veiligheid: bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de norm voor het PR bij realisatie van dit bouwplan niet wordt overschreden en derhalve geen beperkingen oplegt. Gelet op het ontbreken van risicovolle inrichtingen en van transport van gevaarlijke stoffen levert ook het GR (groepsrisico) geen belemmering op.

## **Water**

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk specifiek bouwproject wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bebouwing op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. Het hoogheemraadschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21ste eeuw (vasthouden – bergen –afvoeren). Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert De Stichtse Rijnlanden de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakopper-

vlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten wordt gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloogbare bouwmetalen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Rijnhoek” is tussen de gemeente en de waterbeheerder overeengekomen dat voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek 14% van het gebied dat voor het bedrijvenpark wordt ingericht, zal bestaan uit oppervlaktewater. Een percentage waterberging van 11% zal binnen het plangebied Rijnhoek worden gerealiseerd. Dit is in de planvoorschriften vastgelegd. Daarnaast is afgesproken dat de ecozone tussen de spoorlijn en de N11, gelegen direct naast het plangebied, gebruikt zal worden om de benodigde 3% oppervlaktewater te realiseren. Hiertoe is overeenstemming bereikt met de beheerder, het Zuid-Hollands Landschap en de eigenaar, Rijkswaterstaat, directie Haaglanden.

Voor de ontwikkeling van de woning aan de Dammekant 8 zal circa 600 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt. De oppervlakte van de nieuw te realiseren verharding blijft daar (ver) onder. Hierdoor leidt het plan niet tot extra verharding, zodat er geen watercompensatie behoeft plaats te vinden. Het plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het waterbeheer. Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er daarom geen bezwaren tegen het plan.

#### **Archeologie en cultuurhistorie**

In het kader van de aanleg van bedrijventerrein Rijnhoek is een inventariserend onderzoek uitgevoerd, waarbij ook de onderhavige locatie is meegenomen. Bij het veldonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Ook nadien (in 2008) is een bureau- en veldinventariserend onderzoek uitgevoerd. Ook daaruit zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Ook vanuit de cultuurhistorie van het plangebied zijn er geen aanwijzingen die een belemmering zijn voor de beoogde ontwikkeling.

#### **Natuurwaarden**

De natuurwaarden worden niet aangetast en vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **3.11 Dammekant 10a**

Op het perceel Dammekant 10a is op 24 mei 2006 een aanvraag om bouwvergunning bij de gemeente Bodegraven ingediend voor het oprichten van een woning met paardenstal/garage/berging, ten noorden van het toekomstige bedrijvenpark

Rijnhoek. Het initiatief omvat een vrijstaande woning van één bouwlaag met kap. In het verlengde van de woning ligt een paardenstal/garage/berging. Voor wat de positionering, uitstraling en materiaalgebruik van de woning betreft is aansluiting gezocht bij de reeds bestaande woningen aan de Dammekant. Deze bestaande woningen zijn (voormalige) boerderijen die aan de voorzijde van het perceel (zijde Dammekant) zijn gesitueerd.

Om de bouw van de woning mogelijk te maken is een artikel 19 WRO-procedure gevoerd. Het gemeentebestuur heeft op 20 maart 2008 medewerking verleend aan de realisatie van het bouwplan. Vervolgens heeft Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar<sup>2</sup> hiervoor afgegeven. Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' gekregen.

### 3.12 Dammekant 73

De op de plankaart van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek' ingetekende inham van het perceel Dammekant 73 was niet conform de feitelijk bestaande situatie. Als gevolg daarvan waren de begrenzing van de bestemmingen van het perceel en de omgeving ter plaatse niet correct. De bestemming van de gronden is met de plankaart van deze herziening aangepast conform tekeningen van het Kadaster.

### 3.13 Zelfstandige kantoren

Uitgangspunt van de nota 'Regels voor Ruimte' van de provincie Zuid-Holland is dat zelfstandige kantoren op een bedrijventerrein niet zijn toegestaan, behoudens het gestelde onder 'knopen'. Daarbij is tevens bepaald dat de volgende omvangrijke en (boven)regionale arbeids- en/of bezoekersintensieve bedrijvigheid en voorzieningen buiten knopen gevestigd mogen worden:

- regionaal afgestemde kleinschalige kantorenlocaties, waarbij als maximum 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak per kantoorvestiging wordt gehanteerd, mits hieraan een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten wordt verbonden;
- indien het kleinschalige regionaal georiënteerde zelfstandige kantoren betreft tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 750 m<sup>2</sup> per vestiging;
- indien het kleinschalige regionaal georiënteerde zelfstandige kantoren betreft met een bruto vloeroppervlak van meer dan 750 m<sup>2</sup> mits hieraan een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten wordt verbonden.

---

<sup>2</sup> Brief 'Verzoek ex artikel 19, lid 1, WRO: oprichting woning met een bijgebouw (garage/paardenstal), Dammekant 10a' (kenmerk PZH-2008-712849), Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland 26 augustus 2008.

Op basis van dit beleid van de nota Regels voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland is de vigerende passage met betrekking tot zelfstandige kantoren tot 750 m<sup>2</sup>, te weten "lokale kantoren" aangepast in "(sub-)regionale en lokale kantoren".

### 3.14 Lijst van bedrijfsactiviteiten

De bij het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek' opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten is opgeschoond, door bedrijven en functies er af te halen die niet gewenst zijn op het bedrijventerrein. Het gaat dan onder andere om functies als cultuur, sport en recreatie en bepaalde vormen van dienstverlening.

### 3.15 Wonen in vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan

In het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek' ontbreekt een verbod om bijgebouwen te gebruiken voor zelfstandige bewoning. Ook zijn er geen begrippen opgenomen voor 'Hoofdgebouwen' en 'Bijgebouwen'. Om te voorkomen dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt voor bewoning, is er alsnog een verbod opgenomen voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor tijdelijke en permanente bewoning. Ook zijn ter verduidelijking de begrippen 'hoofdgebouw' en 'bijgebouw' opgenomen.

### 3.16 Uitleg juridische regeling

In het plan wordt vooral verwezen naar de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bodegraven d.d. 26 mei 2005 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland bij besluit van 24 april 2007 (nr. DRW/ARW/06/11048B).

Het bestemmingsplan bestaat uit slechts 4 artikelen:

- Artikel 1 – Inleidende regels: dit spreekt voor zich: verwezen wordt naar het vigerende plan dat aangevuld wordt via deze partiële herziening
- Artikel 2 -- Aanvullende regels: dit artikel vormt het hart van het bestemmingsplan. Met de *gecursiveerde* tekstdelen worden de bestaande voorschriften uit het vigerende plan aangehaald. De *gecursiveerde én onderstreepte* tekstdelen hebben betrekking op de aangepaste en aangevulde tekstdelen.
- Artikel 3 – Overgangsregel: dit artikel handelt over het overgangrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik. Tevens is een harheidsclausule in dit artikel opgenomen.
- Artikel 4 – slotregel: het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

## 4. UITVOERBAARHEID

### 4.1 Financiële uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer.

De planherziening betreft deels een reparatie van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek', na gedeeltelijke goedkeuring door gedeputeerde staten, en een correctie van een discrepantie tussen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Daarnaast is het plan deels een technische herziening. Tot slot zorgt het voor een inpassing van een doorlopen juridisch-planologische procedure.

Gelet op het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (= Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij een anterieure overeenkomst is gesloten<sup>3</sup>.

Onderhavig plan bevat één rechtstreekse mogelijkheid voor een dergelijk bouwplan, namelijk de woning Dammekant 8a. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de te betalen kosten, zodat het kostenverhaal voldoende verzekerd is.

Het plan bevat daarnaast alleen een indirecte mogelijkheid (wijzigingsbevoegdheid). Laatstgenoemde mogelijkheid betreft een mogelijkheid voor een particulier initiatief op particulier terrein. Ten tijde van het wijzigingsplan dient hiervoor een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst te zijn opgesteld respectievelijk afgesloten.

### 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is direct rechtsbindend voor burgers. Vanwege de grote gevolgen die een bestemmingsplan kan hebben op de positie van de burger, is de procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan omkleed met inspraakprocedures en bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

---

<sup>3</sup> Artikel 6.12 Wro bevat een drietal uitzonderingen. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien: a. het verhaal van kosten anderszins verzekerd is (zoals bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst); b. het bepalen van een tijdvak of fasering van de bouw niet noodzakelijk is; c. het stellen van eisen aan de locatie of woningbouw niet noodzakelijk is.

Ingevolge artikel 3.1.1. Bro, heeft de gemeente Bodegraven vooroverleg gevoerd met de provincie Zuid-Holland, VROM Inspectie Regio Zuid-West en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Geen van de betrokken instanties hebben opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorontwerp.

Aangezien onderhavige herziening met name een reparatie van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek', alsmede een technische herziening betreft, zal geen inspraak plaatsvinden over het voorontwerp-bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in de periode van 10 juli tot en met 21 augustus 2009 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage liggen in de gemeente Bodegraven. De zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in een Nota van beantwoording zienswijzen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening", die als seperate bijlage bij dit plan is gevoegd.