

Nota van uitgangspunten

Actualisatie bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek



Inhoudsopgave

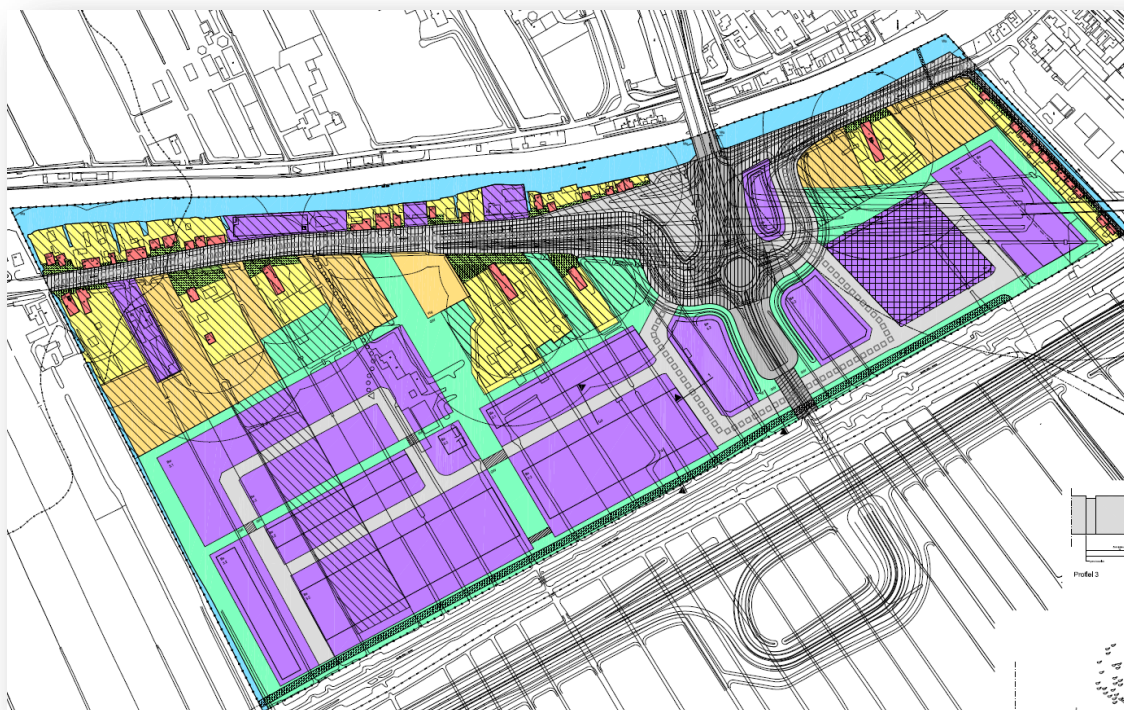
1	INLEIDING	4
1.1	Achtergrond.....	4
1.2	Doel	4
1.3	Leeswijzer	4
2	INPASSING DOORLOPEN RUIMTELIJKE PROCEDURES.....	5
2.1	Vraagstuk.....	5
2.2	Analyse	5
2.3	Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan.....	5
3	LADDER VAN DUURZAME VERSTEDELIJING	6
3.1	Inleiding.....	6
3.2	Vraagstuk.....	6
3.3	Achtergrond.....	6
3.4	Situatie in de huidige bestemmingsplannen	8
3.5	Analyse	8
3.6	Ladder-toets	10
3.7	Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan.....	12
4	FLEXIBILISEREN VAN PLANREGELS	15
4.1	Vraagstuk.....	15
4.2	Achtergrond.....	15
4.3	Werkwijze	15
4.4	Gespreksverslagen.....	15
4.5	Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan.....	19
5	ONGEBRUIKTE BOUWRECHTEN VAN BESTAANDE PERCELEN.....	21
5.1	Vraagstuk.....	21
5.2	Werkwijze	21
5.3	Analyse bedrijven	21
5.4	Analyse woningen	24
5.5	Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan.....	25
6	GELUIDSBEHEERSPLAN	27
6.1	Vraagstuk.....	27
6.2	Achtergrond.....	27
6.3	Situatie in de huidige bestemmingsplannen	28

6.4	Analyse	28
6.5	Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan.....	29
7	WATERCOMPENSATIE	31
7.1	Vraagstuk.....	31
7.2	Achtergrond.....	31
7.3	Huidige situatie.....	32
7.4	Analyse	32
7.5	Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan.....	33
8	SAMENVATTING	34
	Bijlagen	36

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de plicht om voor het gehele grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk actuele bestemmingsplannen te hebben vastgesteld, die niet ouder zijn dan 10 jaar. Voor het plangebied gelegen tussen de N11 en de Oude Rijn vigeert thans grotendeels het 'moederplan' bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek, vastgesteld op 26 mei 2005. Voordat de gronden gelegen binnen het plangebied (zie onderstaande kaart) geactualiseerd kunnen worden, dient er eerst duidelijkheid te komen hoe de gemeente Bodegraven-Reeuwijk om wenst te gaan met een aantal belangrijke thema's die spelen binnen het plangebied. Deze thema's betreffen de inpassing van reeds doorlopen ruimtelijke procedures, de toepassing van de Ladder van duurzame verstedelijking, de wensen tot het flexibiliseren van de planregels, het omgaan met ongebruikte bouwrechten op bestaande percelen, het inpassen van het geluidsbeheersplan voor de bedrijven en de noodzakelijke watercompensatie.



1.2 Doel

Het doel van deze Nota van uitgangspunten is om reeds voor het opstarten van de bestemmingsplan-procedure inzicht te hebben in de meest belangrijke thema's binnen het plangebied, zodat op voorhand door middel van een goede analyse de uitgangspunten en de verwerkingwijze voor het nieuwe bestemmingsplan bepaald kunnen worden.

1.3 Leeswijzer

Per thema zal aan de hand van het concrete vraagstuk dat voorligt onderzoek worden gedaan naar de meest wenselijke verwerkingwijze voor het nieuwe bestemmingsplan. Tevens wordt bij elk thema een risico-inschatting gegeven. Afgesloten wordt met een samenvatting, waar per thema de verwerkingwijze voor het nieuwe bestemmingsplan kort wordt weergegeven.

2 INPASSING DOORLOPEN RUIMTELIJKE PROCEDURES

2.1 Vraagstuk

Binnen het plangebied van bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek is sinds het van kracht worden een aantal ruimtelijke procedures doorlopen. Daarna kunnen er concrete initiatieven aan de orde zijn die bij de actualisatie betrokken moeten worden.

De vraag die beantwoord moet worden is de volgende: welke doorlopen ruimtelijke procedures kunnen meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan? Een tweede vraag is: welke initiatieven lopen op dit moment, die wellicht ook in aanmerking komen voor inpassing in het nieuwe bestemmingsplan?

2.2 Analyse

Primair geldt het 'moederplan' bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek, dat vastgesteld is op 26 mei 2005. Na vaststelling van onderhavig plan zijn de volgende bestemmingsplanprocedures doorlopen:

- Bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening (vastgesteld op 17 december 2009)
- Bestemmingsplan Dammekant tussen 2 en 4, en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven (vastgesteld op 9 oktober 2013)
- Bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening Blok 7 (vastgesteld op 12 februari 2014)

Tevens is de navolgende wijzigingsprocedure doorlopen:

- Wijzigingsplan bedrijfsverzamelgebouw Rijnhoek (vastgesteld 23 november 2010)

Voor genoemde procedures zijn volledig afgerond en zullen in beginsel in het nieuwe bestemmingsplan ingepast worden. Naast deze procedures kunnen er concrete initiatieven zijn, die eveneens in aanmerking komen voor inpassing in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een bepaald initiatief bij de gemeente bekend is waar men beleidsmatig mee in kan stemmen. Als het initiatief dan voldoende concreet is, en voorzien is van geaccordeerde onderbouwingen, kan het in het nieuwe bestemmingsplan worden verwerkt. Indien de onderbouwingen nog niet (in voldoende mate) aanwezig zijn, maar wel aannemelijk is dat aan een goede ruimtelijke ordening voldaan kan worden, dan zou een wijzigingsbevoegdheid overwogen kunnen worden. Uit navraag is echter gebleken dat er op dit moment geen concrete initiatieven bekend zijn, die mogelijk betrokken moeten worden bij de actualisatie van het bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek.

2.3 Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan

Gelet op het voorgaande, zullen de reeds doorlopen bestemmingsplan- en wijzigingsprocedures worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn thans geen concrete initiatieven aan de orde die eveneens ingepast zouden moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan.

3 LADDER VAN DUURZAME VERSTEDELIJING

3.1 Inleiding

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk bereidt een actualisatie voor van het bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek. Het bedrijvenpark Rijnhoek, gelegen ten noordwesten van de kern Bodegraven, heeft een omvang van circa 12 hectare. Anno 2015 is daarvan circa 7 hectare uitgegeven respectievelijk verwezenlijkt. Er resteert daarom nog zo'n 5 hectare aan uitgeefbaar areaal die in het geactualiseerde bestemmingsplan opnieuw voor de functies, die op het bedrijvenpark Rijnhoek gedacht zijn, bestemd moeten worden. Het continueren van de nog niet verwezenlijkte bestemmingen zal, onder meer aan de hand van wet- en regelgeving en relevante beleidskaders, nader onderbouwd moeten worden in het kader van de zogenaamde Ladder voor Duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 3.3).

3.2 Vraagstuk

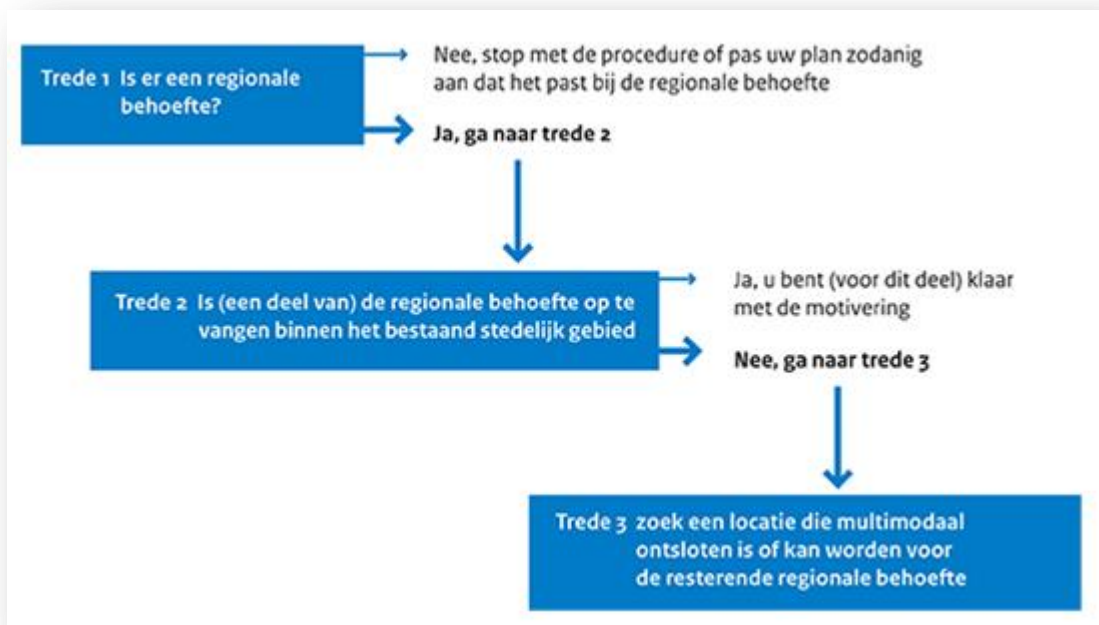
Voldoet de verdere ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek te Bodegraven aan de vereiste toets aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking, met daarbij als te beantwoorden deelvraagstukken:

- Is er sprake van een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is?
- Is er sprake van een aantoonbare regionale behoefte aan de ruimte die op Rijnhoek wordt geboden voor de voorziene functies?
- Indien dat niet het geval is, kan dan op een andere manier vanuit een aantoonbare kwalitatieve en kwantitatieve ruimtevraag toch de behoefte aan de verdere ontwikkeling van Rijnhoek onderbouwd worden?

3.3 Achtergrond

Met ingang van 1 oktober 2012 is de zogenaamde "Ladder voor duurzame verstedelijking" (formeel geïmplementeerd door middel van de invoering van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro) als toetsingsinstrument voor ruimtelijke plannen, die een stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, in werking getreden. De Ladder is op rijksniveau ook geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het doel van toepassing van de Ladder is het bevorderen van een goede ruimtelijke ordening door middel van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het rijk wil met de introductie van de Ladder een meer vraaggerichte manier van ruimtelijk programmeren bevorderen.

De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Toetsing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de hand van de Ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro. De Ladder kent drie toetsingstreden die achter elkaar worden doorlopen. Overheden moeten nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van deze drie opeenvolgende stappen.



De stappen van de Ladder schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over de desbetreffende ontwikkeling.

Trede 1: bepalen regionale ruimtevraag

Trede 1 vraagt de (kwantitatieve en kwalitatieve) regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat daarbij om de ruimtevraag waarin nog niet elders in de regio adequaat is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals bijvoorbeeld geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering maar ook leegstand dienen te worden meegewogen bij het beoordelen van de vraag naar nieuwe verstedelijking. Kort gezegd: de (regionale) vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de voor de nieuwe ontwikkeling gevraagde / beoogde kwaliteit).

Trede 2: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde nieuwe ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken resterende ruimte in te vullen, door een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting te geven van de (financiële) haalbaarheid daarvan. Kan de ruimtevraag volledig worden opgevangen binnen bestaand gebied, dan is de Ladder succesvol doorlopen en is de motivering na afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale

ruimte vraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gefaciliteerd, dan komt ook Trede 3 nog aan de orde.

Trede 3: bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In Trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebiet (in potentie) multimodaal ontsloten¹ is of kan worden. De resterende ruimte vraag, die resulteert uit Trede 2, is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard.

Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van de locaties worden gerekend. Immers, binnen bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en het is niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Wetende wat de vraag is en welke kwaliteitseisen op het gebied van multimodaliteit gesteld worden, kan binnen de stedelijke regio gezocht worden naar passende locaties, die multimodaal zijn ontsloten of in de nabije toekomst multimodaal ontsloten (kunnen) worden.

Het resultaat van Trede 3 is inzicht waar de resterende regionale ruimte vraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden gefaciliteerd, uitgaande van een multimodale ontsluiting als vereiste.

3.4 Situatie in de huidige bestemmingsplannen

Het merendeel van de nu voor het bedrijvenpark Rijnhoek vigerende bestemmingsplannen dateert van (ruim) voor de implementatie van de Ladder als ruimtelijk afwegings- en motiveringsinstrument. Deze plannen geven dan ook geen inzicht in de vragen die bij toepassing van de Ladder onderzocht en beantwoord moeten worden. Alleen in het recent vastgestelde bestemmingsplan “Dammekant 35-37, Bodegraven”, dat ziet op woningbouw, is een expliciete toets aan de Ladder, met inbegrip van een analyse en onderbouwing van de ruimte vraag, opgenomen.

Met name waar het gaat om de verschillende commerciële functies waarvan vestiging in het nieuwe bestemmingsplan voor Rijnhoek mogelijk moet worden gemaakt, geven de verschillende vigerende plannen onvoldoende inzicht in de regionale behoefte aan verdere uitbreiding van de ruimte voor dergelijke functies op deze locatie.

Naast niet verwezenlijkte bestemmingen voor bedrijvigheid, zijn er ook nog enkele woonkavels niet verwezenlijkt. Hierover wordt opgemerkt dat vanwege de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken naar de regionale woningbehoefte, maar ook naar de omvang van de opvangtaak voor de woningbehoefte van gemeenten in de Zuidvleugel, de regionale behoefte voldoende afgestemd is.

3.5 Analyse

Kaderstelling

De Ladder is een instrument dat toegepast kan / moet worden voor het afwegen en onderbouwen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro geeft de volgende definitie van een stedelijke ontwikkeling:

¹ Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerswijzen is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten, denk bij voorbeeld aan een combinatie van weg-, rail- en watervervoer.

Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het bedrijvenpark Rijnhoek is bedoeld -en deels ook al daarvoor uitgegeven en in gebruik genomen- om ruimte te bieden aan bedrijvigheid, kantoren en (grootschalige of perifere) detailhandelsvoorzieningen. Het op te stellen bestemmingsplan, dat deels een beheersfunctie krijgt maar ook de planologische grondslag zal vormen voor de verdere verwezenlijking van het bedrijvenpark, voorziet dus in elk geval in een stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro schrijft dwingend voor dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een Ladder-analyse bevat. Bij de herziening van het bestemmingsplan voor het bedrijvenpark Rijnhoek zal integraal, voor alle beoogde verdere invullingen van de gronden binnen het gebied die in dit nieuwe bestemmingsplan worden vastgelegd, een beoordeling aan de hand van de Ladder plaats moeten vinden. Van die beoordeling zal in de plantoelichting verslag gedaan moeten worden.

Diezelfde eis is te herleiden uit het actuele provinciale ruimtelijk beleid, dat is verankerd in de Visie Ruimte & Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014. Ook dit provinciale beleid schrijft in bestemmingsplannen, die zien op een nieuwe stedelijke ontwikkeling, een onderbouwing van die ontwikkeling voor langs een drietraps toetsingsmethodiek, die vrijwel identiek is aan de drie treden van de Ladder. Bij de aanvaarding van een regionale sectorale visie kunnen GS aangeven in hoeverre de Ladder bij de voorbereiding van die visie op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van een bestemmingsplan kan in dat geval als motivering, dat de ontwikkeling aan de eisen van de Ladder voldoet, worden volstaan met een verwijzing naar de betreffende regionale visie².

Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Eén van de eerste vragen die beantwoord moet worden is: voorziet het geactualiseerde bestemmingsplan voor het bedrijvenpark Rijnhoek in het mogelijk maken van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Immers, toepassing van de Ladder is alleen voorgeschreven wanneer het gaat om een bestemmingsplan dat een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een relatief nieuw instrument. Sommige relevante aspecten zijn niet eenduidig gedefinieerd en roepen daarom nog vragen op. Het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' is er daar één van. Noch het Bro, noch andere relevante regelingen en beleidskaders geven een eenduidig antwoord op de vraag wanneer een stedelijke ontwikkeling als nieuw moet worden aangemerkt.

Dat betekent dat het antwoord op deze vraag gezocht moet worden in een goed onderbouwde en voldoende gedragen interpretatie. Uit de jurisprudentie en de literatuur over deze vraag is een, zij het ook nog niet altijd even eenduidig toegepaste, hoofdlijn te destilleren, te weten:

Continuering van een al in eerdere plannen vastgelegde planologische regeling voor een gebied levert geen nieuwe stedelijke ontwikkeling op, ook niet wanneer het gebied braak ligt en/of leegstand vertoont, waardoor het toevoegen van bebouwing feitelijk beschouwd dus

² De regio Midden-Holland beschikt niet over een actuele en vastgestelde regionale visie voor bedrijventerreinen. In zoverre is deze provinciale lijn voor de actualisatie van het bestemmingsplan voor het bedrijvenpark Rijnhoek niet van toepassing.

een wijziging van de bestaande situatie zou opleveren. Zodra een functie in ruimtelijk relevant opzicht wijzigt en/of de toegestane bebouwing toeneemt, zal wel sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder wél van toepassing is.

Strikte lezing van deze hoofdlijn leidt tot de conclusie dat het opnieuw en conform het nu nog vigerende plan bestemmen van nog niet verwezenlijkte functies / voorzieningen op het bedrijvenpark Rijnhoek niet gezien zou moeten worden als een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Toetsing van het plan aan de hand van de Ladder zou dan formeel achterwege kunnen blijven.

Op dit moment is echter nog onvoldoende voorzienbaar hoe met name de provincie zich ten aanzien van het bedrijvenpark Rijnhoek op dit punt zal opstellen.

Zelfs al zou uiteindelijk de conclusie zijn dat (formeel bezien) een Ladder-toets niet vereist is, dan zal in de meeste gevallen nog steeds een vergelijkbare toets als die in Trede 1 nodig zijn om de economische uitvoerbaarheid van het plan afdoende aan te kunnen tonen. Immers, het aantonen van de actuele (regionale) behoefte aan de te bestemmen voorzieningen is een integraal onderdeel van de uitvoerbaarheidstoets. Bij het onderbouwen van die uitvoerbaarheid kan het toepassen van de Ladder een zeer goed bruikbaar instrument zijn.

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek wordt als uitgangspunt aangenomen dat er geen sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de Ladder ten behoeve van het bestemmingsplan is in dat geval niet voorgeschreven.

Zorgvuldigheidshalve wordt (voor zover mogelijk) hierna wel een korte Ladder-toets voor het te actualiseren bestemmingsplan doorlopen. Enerzijds omdat zoals gezegd het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ nog niet voldoende hard gedefinieerd is en er daarom op voorhand geen absolute zekerheid bestaat of er voor het te actualiseren bestemmingsplan een Ladder-verplichting geldt. Anderzijds omdat aan de hand van deze Ladder-toets waardevolle input voor de (sowieso verplichte) uitvoerbaarheidstoets voor het bestemmingsplan wordt verkregen.

3.6 Ladder-toets

Toets Trede 1: Regionale behoefte / ruimtevraag

Ten behoeve van de Nota van Uitgangspunten voor de herziening van het bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek is aan de hand van vigerende ruimtelijke plannen, maar ook vigerende sectorale beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en lokaal niveau onderzocht in hoeverre er al bouwstenen voorhanden zijn die gebruikt kunnen worden om op een actuele en afdoende manier de regionale behoefte aan resp. de ruimtevraag voor de beoogde functies te onderbouwen. Geconstateerd is dat een dergelijke basis ontbreekt. De regionale behoefte aan de verdere ontwikkeling van uitgeefbaar areaal aan bedrijvenlocaties is niet eerder, althans niet deugdelijk onderzocht en in documenten of besluiten vastgelegd. Er kan op dit moment daarom niet, of in elk geval niet zonder meer aan Trede 1 van de Ladder worden voldaan.

Van belang is voorts nog dat op het bedrijventerrein Rijnhoek sprake is van percelen waar de bestemming wel is gerealiseerd, maar waar de planologisch vastgelegde bouwmogelijkheden nog niet volledig zijn uitgenut. Bijvoorbeeld is niet de maximaal toegestane bouwhoogte gebruikt waardoor nog extra bouwlagen toegevoegd kunnen worden. Echter, aangezien in die gevallen sprake is van a) een al verwezenlijkte bestemming en b) al ten behoeve van die bestemming gerealiseerde

bebouwing is daarbij naar ons oordeel in elk geval geen sprake van een nieuwe stedelijke (deel)ontwikkeling. Bij het doorlopen van Trede 1 hoeft daarom aan dit aspect niet afzonderlijk aandacht besteed te worden.

Toets Trede 2: Faciliteren behoefte / ruimtevraag in bestaand stedelijk gebied

Zoals eerder uiteen is gezet, is er op dit moment nog geen eenduidige uitkomst voorhanden van de toets aan de hand van Trede 1. Dat betekent dat feitelijk Trede 2 van de Ladder op dit moment nog niet kan worden doorlopen. Wel kan al onderzocht worden wat de reikwijdte is van 'bestaand stedelijk gebied'.

Evenals ten aanzien van het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' ontbreekt voorslagnog een volledig eenduidige bepaling van het begrip 'bestaand stedelijk gebied'. Artikel 1.1.1 sub h van het Bro definieert 'bestaand stedelijk gebied' als volgt:

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Bij een strikte lezing van deze definitie lijkt 'bebouwing ten behoeve van...' het bepalende element, al dan niet gecombineerd met bijbehorende voorzieningen. Dat suggereert dat het nog niet uitgegeven en verwezenlijkte deel van bedrijvenpark Rijnhoek niet kan worden aangemerkt als *bestaand* stedelijk gebied in de zin van het Bro. Immers, op die delen van het bedrijvenpark is nog geen sprake van gerealiseerde bebouwing. Echter, in de praktijk worden veelal ook die gronden tot bestaand stedelijk gebied gerekend die weliswaar nog niet zijn bebouwd, maar al wel voor het bebouwen geschikt zijn gemaakt, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van voorbelasting, infrastructuur, nutsvoorzieningen e.d. In dat geval kan ook bedrijvenpark Rijnhoek in zijn geheel wel degelijk worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

De provinciale Visie Ruimte & Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014 hanteren een op deze gedachtegang aansluitende ruimere definitie van Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) dan het Bro, te weten:

Het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, te behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Ook aanhakend bij deze provinciale definitie kan bedrijvenpark Rijnhoek, ook het nog niet verwezenlijkte deel, wel aangemerkt worden als BSD. Ook de kavels waarop nog niet de bestemming of daarvoor bedoelde bebouwing is gerealiseerd zijn immers al bouwrijp gemaakt en voorzien van de nodige nuts- en infrastructurele voorzieningen. Beoordeling van de status van bedrijvenpark Rijnhoek aan de hand van deze definitie laat ook zien dat het buiten de indicatieve provinciale BSD-contour laten van een deel van het gebied waarschijnlijk berust op een onjuiste interpretatie van de eigen provinciale beleidslijn.

Resumerend: er zijn voldoende aanknopingspunten om er van uit te gaan dat het gehele plangebied van het bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek, dus ook de niet uitgegeven en/of verwezenlijkte deelgebieden, onder de noemer 'bestaand stedelijk gebied' geschaard kunnen worden.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat er op dit moment nog onvoldoende informatie voorhanden is voor het (ten behoeve van de actualisatie) moeten doorlopen van Trede 2. Echter, er van uitgaand dat bedrijvenpark Rijnhoek in elk geval onder bestaand stedelijk gebied kan worden geschaard, zijn weinig knelpunten te verwachten bij het toetsen van het plan aan de hand van Trede 2. De behoefte/ ruimtevraag waarin Rijnhoek voorziet wordt dan immers volledig gefaciliteerd binnen bestaand stedelijk gebied.

Toets Trede 3: Faciliteren behoefte / ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied

Een beschouwing op de mogelijke uitkomsten van een toets aan de hand van Trede 3 is pas op een zinvolle manier mogelijk wanneer Trede 1 en 2 zijn doorlopen en afgerond.

3.7 Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan

Conclusie

De Ladder-toets is verplicht bij *nieuwe* stedelijke ontwikkelingen. Zoals echter in de voorgaande analyse uiteen is gezet, is het primaire uitgangspunt dat ten aanzien van bedrijvenpark Rijnhoek er geen sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de Ladder is dan niet voorgeschreven, hoewel het voor wat betreft het beantwoorden van uitvoerbaarheidsvragen wel aan te raden is.

Blijkt voornoemd standpunt uiteindelijk niet houdbaar, dan is toepassing van de Ladder dwingend voorgeschreven. Zoals hiervoor uiteengezet zijn er met name op het gebied van de regionale behoefte (Trede 1) nog de nodige knelpunten qua onderbouwing geconstateerd. Voor het verwerken van de (al dan niet dwingend voorgeschreven) Ladder-toets in de herziening van het bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek, worden daarom twee verschillende sporen voorstelbaar geacht, die hiernavolgend uitgewerkt worden. De voorkeur gaat daarbij uit naar Spoor B, omdat deze het beste aansluit bij de oorspronkelijke ontwikkelingsstrategie van het bedrijvenpark Rijnhoek.

Spoor A: de reguliere onderbouwings-eisen van de Ladder doorlopen

Bij de voorbereiding / afstemming van deze Nota van Uitgangspunten is al naar voren gekomen dat het inzichtelijk maken van de regionale behoefte / ruimtevraag waarschijnlijk een bijzonder complexe opgave zal blijken. Afdoende en actueel onderzoek op dit vlak ontbreekt, de in voorbereiding genomen regionale visie op bedrijventerreinen biedt onvoldoende aanknopingspunten en is ook niet vastgesteld, etc.

Daarnaast ontbreekt eenduidig inzicht in de concurrentiepositie van Rijnhoek ten opzichte van andere locaties die geschikt zouden kunnen zijn om de regionale behoefte aan uitgeefbaar bedrijventerrein te faciliteren. Ten slotte is duidelijk dat over dit vraagstuk tot nu toe geen of onvoldoende afstemming met de provincie en binnen de regio heeft plaatsgevonden en dat ook geen eenduidige advisering door het REO is uitgebracht. Uitwerking van alle voornoemde aspecten zal uitermate tijdrovend zijn.

Spoor B: de specifieke lokale behoefte / ruimtevraag rechtvaardigt de bestemming

Het bedrijvenpark Rijnhoek is primair opgezet om te voorzien in uitplaatsingsruimte voor bedrijven die nu op andere locaties in Bodegraven zijn gevestigd, maar daar om uiteenlopende redenen niet langer op een rendabele of ruimtelijk aanvaardbare manier hun bedrijfsvoering kunnen continueren. Denk bijvoorbeeld aan bedrijven die op bestaande locaties geen enkele uitbreidings- of moderniseringsruimte hebben, die zich geconfronteerd zien met steeds slechtere bereikbaarheid of die een te negatieve invloed hebben op de woon- en leefomgeving, maar die om welke reden dan ook wel gebonden zijn aan Bodegraven als vestigingslocatie. In dit spoor wordt de marktregio als lokaal aangemerkt.

Als gevolg van de economische crisis hebben dergelijke bedrijven plannen tot hervestiging op Rijnhoek tot nu toe niet kunnen realiseren, maar er is voldoende aanleiding om aan te nemen dat bij een aantrekkende economie ten minste een deel van deze bedrijven alsnog behoefte zal hebben aan mogelijkheden om zich op nieuwe locaties, maar wel binnen Bodegraven te vestigen. Uitplaatsing naar locaties elders in de regio is voor deze categorie bedrijven, vanwege de hiervoor genoemde feitelijke gebondenheid aan Bodegraven als vestigingsplaats, geen realistische optie. In die zin mag de concurrentiepositie van Rijnhoek voor deze specifieke groep bedrijven welhaast optimaal genoemd worden.

Stap 1 – Vaststellen lokale behoeftebenadering

Door middel van onderzoek op de lokale bedrijvenmarkt, bijvoorbeeld door het consulteren van lokale bedrijfsmakelaars en het organiseren van stamtafels³ o.i.d. met lokale ondernemers en andere stakeholders (Kamer van Koophandel, branchevertegenwoordigers e.d.) zal de lokale behoefte aan ruimte specifiek op Rijnhoek inzichtelijk gemaakt worden en zal onderzocht worden of deze lokale ruimtevraag niet of onvoldoende elders in de regio gefaciliteerd kan worden.

Hoewel daarmee strikt genomen niet kan worden voldaan aan Trede 1 van de Ladder, stellen wij voor langs deze lijn in elk geval een afdoende onderbouwing van de behoefte / ruimtevraag sec op te stellen en in het bestemmingsplan te verwerken. Wij adviseren wel nadrukkelijk de houdbaarheid van deze benadering in dit scenario tijdig af te stemmen met de provincie en eventueel ook de regio en daarbij ook de knelpunten waar het gaat om het gebruiken van de regionale behoeftebenadering toe te lichten.

Nota bene: uit de Nota van Toelichting bij het Bro⁴ volgt dat een strikt lokale behoefte door de regio⁵ onderdeel gemaakt kan worden van de regionale behoefte. Ook de Handreiking⁶ bevestigt dit. Daarin wordt opgemerkt dat een regio aanleiding kan zien om ook een lokale behoefte als regionale behoefte aan te merken. De Ladder gaat er echter primair van uit dat de invulling van ruimtebehoefte in het algemeen het best op het niveau van de regio kan worden afgewogen. Dat veronderstelt dat in regionaal verband afspraken worden gemaakt over stedelijke ontwikkelingen. In

³ Een informele overlegvorm waarbij open met stakeholders van gedachten wordt gewisseld ter voorbereiding van een herziening van een bestemmingsplan.

⁴ Zie: Stb. 2014, 388 (pagina 49-50)

⁵ waarbij als gevolg van het ontbreken van een vastomlijnd begrip wel de vraag is welke entiteit in dergelijk verband als 'de regio' moet worden aangemerkt

⁶ "Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking" van het Ministerie van I&M, opgesteld in samenwerking met IPO en VNG

elk geval pleit ook de eventuele mogelijkheid deze 'escape' te gebruiken voor het tijdig voeren van overleg over Spoor B met de regio.

Stap 2 - Doorlopen Trede 2 van de Ladder op basis van de lokale behoeftebenadering

Hier wordt een beschouwing geven op de mogelijkheden om de lokale ruimtevraag binnen bestaand stedelijk gebied te faciliteren, waarbij wij er van uitgaan dat afdoende te onderbouwen is dat Rijnhoek mag worden gekwalificeerd als *bestaand* stedelijk gebied. Dit ondanks het feit dat een deel van het bedrijvenpark Rijnhoek op de provinciale illustratieve kaart buiten de contour van het 'Bestaand Stedelijk- en Dorpsgebied (BSD)' is gelaten.

Stap 3 - Indien nodig: doorlopen Trede 3 van de Ladder

Wanneer onverhoopt mocht blijken dat Rijnhoek niet kan worden beschouwd als bestaand stedelijk gebied, dan zal Trede 3 van de Ladder ook doorlopen moeten worden. Hier voorzien wij geen problemen, aangezien dat Rijnhoek als stedelijke uitleglocatie beschouwd kan worden waar gezien de ligging van het gebied en de aanwezige infrastructuur sprake is van een afdoende mate van (mogelijkheden tot) multimodale ontsluiting van de locatie van het bedrijvenpark.

4 FLEXIBILISEREN VAN PLANREGELS

4.1 Vraagstuk

Het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijvenpark Rijnhoek biedt een kans om verbeteringen en optimalisaties voor de juridisch-planologische regeling in kaart te brengen. In onderhavig hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vraag welke haalbare wensen er zijn tot het flexibiliseren van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek.

4.2 Achtergrond

De markt van bedrijventerreinen is door de economische crisis sterk veranderd. De grootste verandering is de transformatie van een zogenaamde aanbodmarkt van bedrijventerreinen naar een vraagmarkt. Deze marktverandering heeft ook consequenties voor het ruimtelijke ordeningsbeleid van een gemeente. Veel gemeenten onderzoeken de mogelijkheden tot het flexibiliseren van regels. Hieraan kleeft echter een keerzijde, niet alleen voor de gemeente maar ook voor de bedrijven. Het is namelijk een gezamenlijk belang dat een bedrijventerrein kwaliteit uitstraalt. Bedrijven en gemeente moeten samen keuzes maken welke kwaliteit ze voor het bedrijventerrein nastreven en welke regelgeving daarvoor nodig is. Het tweede gezamenlijke belang tussen de bedrijven en de gemeente is het tegengaan van onnodig knellende regelgeving (voor zover mogelijk) om de vestiging van bedrijven te stimuleren.

In de afgelopen jaren is er veel ervaring opgedaan met het huidige bestemmingplan. Dit geldt voor diverse partijen: de reeds gevestigde bedrijven, geïnteresseerde partijen, architecten, de Ontwikkelingsmaatschappij Rijnhoek en natuurlijk de ambtenaren zelf. In onderhavig hoofdstuk zal specifiek ingezoomd worden op de wenselijkheid tot het flexibiliseren van de gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek. Op basis van het principe 'van buiten naar binnen werken' zal de kennis, ervaring en visie van diverse belanghebbenden bij dit hoofdstuk worden betrokken.

4.3 Werkwijze

In het totaal is er een drietal gesprekken gevoerd om voornoemde kennis, visie en ervaring in beeld te brengen. Concreet gaat het om een gesprek met (1) de Ontwikkelingsmaatschappij Rijnhoek, (2) lokale ondernemers en deskundigen, alsmede (3) het Parkmanagement Rijnhoek, waar bestaande ondernemers in vertegenwoordigd zijn. Gedurende alle gesprekken zijn de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Ervaringen met het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek en de kansen tot verbetering
- Kansen en markt voor het bedrijvenpak Rijnhoek
- Wenselijkheid van nieuwe functies in het bedrijvenpark Rijnhoek
- Bestaande en de te handhaven kwaliteiten van het bedrijvenpark Rijnhoek
- Visie op flexibel bestemmen voor het bedrijvenpark Rijnhoek

4.4 Gespreksverslagen

In deze paragraaf wordt per onderwerp aandacht besteed aan de reacties en standpunten uit de gevoerde gesprekken. Ter verduidelijking is achter elke alinea het nummer van het betreffende gesprek opgenomen. In bijlage 1 is te zien welke deelnemers bij het betreffende gesprek aanwezig

waren. Op deze manier is eenvoudig te achterhalen in welk gesprek de reactie aan de orde is geweest.

Ervaringen met het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek en de kansen tot verbetering

Het bedrijvenpark Rijnhoek heeft volgens de OMR te maken met een stevige concurrentie van bedrijventerreinen uit de nabije omgeving. Dat zijn bedrijventerreinen in bijvoorbeeld de gemeenten Woerden, Alphen aan den Rijn en Gouda. Ook is in algemene zin voor veel bedrijven een vestiging aan de A12 aantrekkelijker dan de N11. Onder het regime van het huidige bestemmingsplan is het overgrote deel van de grond van het bedrijvenpark uitgegeven. De vestiging van de bedrijven onder het vigerende bestemmingsplan is over het algemeen goed gegaan. Al staan er wel stevige planologische en beeldkwaliteitseisen op de bedrijven te wachten. Het beeldkwaliteitsplan is trouwens niet een publiekrechtelijk document (met uitzondering van de welstandseisen), maar wordt privaatrechtelijk bij de gronduitgifte gebruikt. De OMR is verantwoordelijk voor de privaatrechtelijke afspraken met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan en dat is geen optimale situatie. (1)

Het huidige bestemmingsplan wordt door de ondernemers van buitenaf ervaren als een beperkende factor om nieuwe bedrijven binnen te kunnen halen. De regels zijn behoorlijk strikt met weinig afwijkingsmogelijkheden. Voorbeelden hiervan zijn: de patiomuren, de bouwvlakken, de voorterreinen, de eisen voor de bebouwing van de voorgevels, het bebouwingspercentage, de inritten en de inpandige indeling. Sommige regels zijn inmiddels versoepeld, maar de aanwezigen zijn het er over eens dat er (nog) meer versoepeld moet worden. De kwalitatieve uitgangspunten voor het bedrijvenpark moet echter wel worden vastgehouden. Ten eerste om de huidige ondernemers niet tegen het hoofd te stoten, maar ook omdat er tevredenheid is over de uitstraling van het terrein en men van mening is dat deze uitstraling een kwaliteit is. (2)

Voor de bestaande bedrijven (verenigd in het Parkmanagement Rijnhoek) zijn met name de eisen ten aanzien van de invulling van de strook voor de voorgevel problematisch gebleken. Deze invulling moet namelijk bestaan uit parkeren, gecombineerd met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van de voorgevel en een groene invulling. Daarnaast levert de eis tot het plaatsen van een patiomuur rondom het niet bebouwde deel van het bouwvlak stof op voor discussie. De kosten voor een patiomuur zijn hoog. De stedenbouwkundige eenheid die de patiomuur in het bedrijvenpark uitstraalt, wordt echter door de bestaande bedrijven gewaardeerd. Een ander punt van discussie is het parkeren. Op sommige plekken is dit een probleem omdat de regels niet altijd duidelijk waren. Als voorbeeld wordt het inpandig parkeren genoemd: dit leidt in de praktijk tot problemen, bijvoorbeeld bij de bedrijfsverzamelgebouwen. Het kan dan een oplossing zijn om in het nieuwe bestemmingsplan ruimte te reserveren voor extra parkeerplaatsen, waar de parkeerbehoefte opgevangen kan worden aangezien op de openbare weg niet geparkeerd mag worden. Voorts vinden de bestaande bedrijven de welstandseisen belangrijk voor de kwaliteit en uitstraling van het bedrijvenpark. Tenslotte is opgemerkt dat de eisen omtrent de geluidsrapporten 'overdone' waren; dit heeft de bestaande bedrijven veel geldt gekost en had efficiënter gekund. (3)

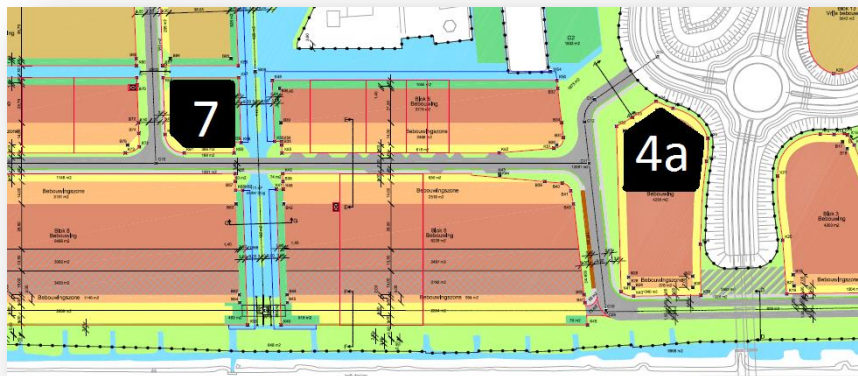
Kansen en markt voor het bedrijvenpark Rijnhoek

De OMR verwacht betere marktmogelijkheden als er voor de laatste kavels een flexibelere regelgeving wordt opgesteld met meer mogelijkheden, die ook als zodanig in de markt gezet kunnen worden. De OMR pleit voor een crisisbestendige vernieuwing van het bestemmingsplan. (1)

De 'markt' voor het bedrijvenpark Rijnhoek is volgens zowel de ondernemers van buitenaf als de bestaande bedrijven lokaal van aard, met een straal van circa 10km. Het bedrijvenpark Rijnhoek zal niet snel ondernemers van buiten de gemeente aantrekken. Er zijn nog ondernemingen binnen de gemeente die op termijn willen of moeten vertrekken van hun huidige locaties. Het bedrijvenpark Rijnhoek biedt voor hen (nog steeds) de mogelijkheid om zich te kunnen vestigen. Hier moet rekening mee gehouden worden. Tevens is opgemerkt dat het bedrijvenpark Rijnhoek zich niet leent voor bedrijven in de transport- en logistieke sector (hoewel deze in Bodegraven flink vertegenwoordigd is). De reden hiervoor is tweeledig: enerzijds is de afrit van de N11 niet geschikt voor vrachtwagens, anderzijds is de wegenstructuur binnen het bedrijvenpark zelf hier niet op ingericht. (2,3)

Wenselijkheid van nieuwe functies in het bedrijvenpark Rijnhoek

In de visie van de OMR lenen de nog uit te geven blokken 4a en 7 zich wellicht voor andere functies dan alleen bedrijven. Het probleem met een puur bedrijvenpark op dit moment is de mogelijke onveiligheid na werktijd. Het gaat dan om functies die ook levendigheid opleveren ná kantooruren. Aangezien deze blokken grotendeels nog uitgegeven moeten worden zouden de nieuwe functies ook stedenbouwkundig gezien in te passen kunnen zijn. (1)



Het bedrijvenpark moet volgens de ondernemers van buitenaf in principe bestemd blijven voor bedrijvigheid. Andere functies zijn misschien denkbaar, mits ze de bedrijven niet belemmeren. Wonen en detailhandel zijn sowieso niet wenselijk. Als er twijfels zijn of bepaalde initiatieven wel of niet passen in het bedrijvenpark, dan zou het college van B&W de kans krijgen hierover te beslissen.

Voor onvoorziene situaties is maatwerk nodig en dat moet een bestuurlijke afweging zijn. Als voorbeeld is gesproken over een 'pick up point', waarvoor de gemeente zich recentelijk met succes hard heeft gemaakt (2)

Ook voor de bestaande bedrijven geldt dat de bedrijvenbestemming uitgangspunt moet blijven voor het bedrijventerrein. Wellicht kan de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten wel iets worden aangevuld, maar de kwaliteit en de uitstraling moeten minimaal zo hoog zijn als die van de huidige bedrijven. (3)

Bestaande en de te handhaven kwaliteiten van het bedrijvenpark Rijnhoek

De kwaliteit die het bedrijvenpark Rijnhoek nu heeft, is volgens de OMR goed. Zeker voor de al uitgegeven kavels en gevestigde bedrijven moeten de regels niet worden veranderd. Anders ontstaan er mogelijk knelpunten in handhavingszaken. Voor de nog uitgeefbare kavels (met name blokken 4a en 7) is er zoals eerder gezegd wel een wens tot flexibiliseren, maar alleen als de kwaliteit zo veel mogelijk gehandhaafd kan blijven. (1)

De markt heeft volgens de ondernemers van buitenaf weinig met stedenbouwkundige regeltjes. Te meer omdat je altijd discussie kan voeren over de vraag “wat is kwaliteit”. Wordt hier wellicht iets teveel doorgeslagen en worden gelijkwaardige (of misschien wel betere) initiatieven hierdoor onnodig geblokkeerd? De kwalitatieve principes van het bedrijvenpark Rijnhoek dienen in beginsel overeind te blijven: Rijnhoek moet zich blijven onderscheiden door hoge kwaliteit. Dit is min of meer ook een verplichting naar de bestaande bedrijven toe. Wel moet de focus liggen op de vraag wat wel en niet vastgesteld moet worden. En er moet meer ruimte zijn om af te wijken bij aanvaarbare initiatieven. (2)

Het bestemmingsplan heeft een hoge drempel, maar heeft daardoor wel hoge kwaliteit. Deze kwaliteit moet volgens de bestaande bedrijven minimaal gehandhaafd blijven. Bestaande kwaliteiten, en dan met name de uniformiteit van bebouwing, patiomuur, materiaalgebruik en groeninrichting worden sterk gewaardeerd. Met een eventuele verspringing van bouwhoogtes moet men uitkijken om het stedenbouwkundig beeld (evenwicht) niet aan te tasten. (3)

Visie op flexibel bestemmen voor het bedrijvenpark Rijnhoek

Voor de OMR is flexibel bestemmen nodig om een toekomst- en crisisbestendige regeling te hebben. Als we het goed doen, betekent het enerzijds dat Rijnhoek aantrekkelijk wordt voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen. Aan de andere kant betekent dat, dat aan de kwaliteit zo min mogelijk concessies wordt gedaan. Naast het bestemmingsplan zou ook naar het beeldkwaliteitsplan gekeken moeten worden voor flexibiliseringsmogelijkheden. Deze knellen soms in de planvorming ten opzichte van het bestemmingsplan. (1)

De ondernemers van buitenaf pleiten voor een zo ruim mogelijke omschrijving van definities en toegestane bedrijfsactiviteiten in het nieuwe bestemmingsplan. Versimpel (eenvoudiger en flexibeler) het bestemmingsplan zonder de basiskwaliteiten los te laten. Kijk vooruit en pak kansen; focus op de ondernemer van morgen. Als men moet kiezen tussen strikte regels met veel afwijkingmogelijkheden versus globale regels met sturingsmogelijkheden achteraf, dan gaat de voorkeur naar het eerste. (2)

Flexibilisering van het bestemmingsplan zou zo min mogelijk moeten plaatsvinden, indien deze ten koste gaan van de kwaliteit van het bedrijvenpark. Er zijn wel knellende regels in het huidige bestemmingsplan die geflexibiliseerd kunnen worden, maar deze zijn met name in de ondergeschikte sfeer: luifels, hekwerken, minimale bebouwingspercentages, inritten etc. Vaak is een flexibelere invulling voor deze ondergeschikte aspecten namelijk ingegeven vanuit praktische overwegingen van de bedrijven zelf. Specifiek is nog aangegeven dat er behoefte is aan duidelijke kaders voor grootschalige en perifere detailhandel. Daarnaast zouden de bestaande bedrijven het liefst ook een stem willen krijgen bij afwijkingen van het bestemmingsplan. (3)

4.5 Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan

De gesprekverslagen uit paragraaf 4 geven een goed beeld over de visie op diverse aspecten voor het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijvenpark Rijnhoek. Daarbij moet wel opgemerkt worden, dat er tijdens de gesprekken niet direct gestuurd is op eventuele juridisch-planologische belemmeringen, om zo een open gesprek te kunnen waarborgen.

Uit de gesprekverslagen is een aantal aanbevelingen te destilleren, die ruimtelijk relevant zijn voor verwerking (of handhaving) in het nieuwe bestemmingsplan.

Zo min mogelijk concessies aan de stedenbouwkundige kwaliteit

Een zeer duidelijk signaal uit de gesprekken heeft betrekking op de huidige stedenbouwkundige kwaliteit van het bedrijvenpark Rijnhoek. Uit diverse invalshoeken wordt de stedenbouwkundige kwaliteit hoog gewaardeerd en gezien als een blijvende voorwaarde voor het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt zowel voor de bouwvlaksystematiek met patiomuren als de gestelde welstandseisen (die overigens geen onderdeel van het bestemmingsplan uitmaken).

Experimenteren met onbebouwde bouwblokken is niet wenselijk, omdat dit enerzijds afbreuk doet aan de stedenbouwkundige eenheid van het bedrijvenpark en anderzijds niet te motiveren is richting de bestaande bedrijven, die hoge eisen opgelegd hebben gekregen en juist hebben gekozen voor het bedrijvenpark Rijnhoek vanwege zijn hoge kwaliteit.

Voor het nieuwe bestemmingsplan betekent dit dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd zal blijven. Er zullen geen experimenteerzones bij recht mogelijk worden gemaakt. Mocht er in de toekomst behoefte zijn aan maatwerk, dan zal dit in een aparte procedure op zijn merites worden beoordeeld.

Te weinig afwijkingsmogelijkheden voor ondergeschikte regels

Ondanks de constatering dat de huidige stedenbouwkundige kwaliteit zoveel mogelijk gehandhaafd moet worden, wordt sterk verzocht om meer afwijkingsmogelijkheden op te nemen voor ondergeschikte regels. Het gaat hier om regels die bij een eventuele afwijking geen invloed mogen hebben op de stedenbouwkundige kwaliteit. Concreet kunnen de navolgende artikelen uit het vigerende bestemmingsplan hiervoor in aanmerking komen:

- art. 4, lid 4 sub c met betrekking tot het bebouwingspercentage
- art. 4, lid 4 sub d met betrekking tot het bebouwingspercentage, de plaatsing van de voorgevel en de afstanden tot de perceelsgrenzen
- art. 4, lid 4 sub e met betrekking tot de openingen in de patiomuur
- art. 4, lid 5 sub b en d met betrekking tot het bebouwingspercentage
- art. 4, lid 6 sub a met betrekking tot het bebouwingspercentage
- art. 4, lid 6 sub b met betrekking tot het bebouwingspercentage en de afstand tot de perceelsgrens
- art. 4, lid 7 sub b met betrekking tot het bebouwingspercentage

In het nieuwe bestemmingsplan zullen voor de genoemde ondergeschikte regels meer flexibiliteit middels afwijkingsbevoegdheden opgenomen worden. Tijdens het proces van het omzetten van de

planregels kunnen daar nog ondergeschikte regels aan worden toegevoegd. Het is wel noodzakelijk om in samenspraak met een stedenbouwkundig deskundige de begrenzings c.q. voorwaarden van de afwijkingmogelijkheden in kaart te brengen.

Terughoudend zijn met verbreden functies

Uit de gesprekken is gebleken dat het bedrijvenpark Rijnhoek vooral gericht moet zijn op bedrijven en dit ook als zodanig moet uitstralen. Mocht er ooit een initiatief zijn voor een andere functie die past binnen het bedrijvenpark, dan mag deze functie de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven niet in gevaar brengen.

In het nieuwe bestemmingsplan zullen daarom bij recht geen andere bestemmingen worden toegevoegd, die geen bedrijfsactiviteiten hebben. Mocht er in de toekomst behoefte zijn aan maatwerk, dan zal dit in een aparte procedure op zijn merites worden beoordeeld.

Bedrijfsactiviteiten aanvullen

In de gesprekken is naar voren gekomen om de toegestane lijst van bedrijfsactiviteiten zo maximaal mogelijk in te vullen. In het verleden is deze lijst behoorlijk beperkt, terwijl het nu juist wenselijk is om flexibel te zijn.

In het nieuwe bestemmingsplan zal worden aangesloten bij de meest recente lijst van bedrijfsactiviteiten conform de VNG Brochure Bedrijven & Milieuzonering. Op grond van jurisprudentie is het verdedigbaar om bij actualiserende bestemmingsplan bij deze lijst aan te sluiten. Dit betekent dat bedrijven die passen binnen de maximaal toegestane bedrijfscategorie en de daarbij behorende lijst met bedrijfsactiviteiten, zich ter plaatse kunnen vestigen.

Versimpeling planregeling

Veel deelnemers aan de gesprekken ervaren het bestemmingsplan als buitengewoon complex en moeilijk leesbaar. Het verzoek is om het bestemmingsplan te versimpelen, met andere woorden beter leesbaar te maken.

In het nieuwe bestemmingsplan zal gewerkt worden volgens de landelijke systematiek van het SVBP2012 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen). De aanbeveling tot versimpeling zal worden meegenomen bij het opstellen van de planregels. In beginsel zal de systematiek van het (meest recente) bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening Blok 7 hiervoor het uitgangspunt vormen.

5 ONGEBRUIKTE BOUWRECHTEN VAN BESTAANDE PERCELEN

5.1 Vraagstuk

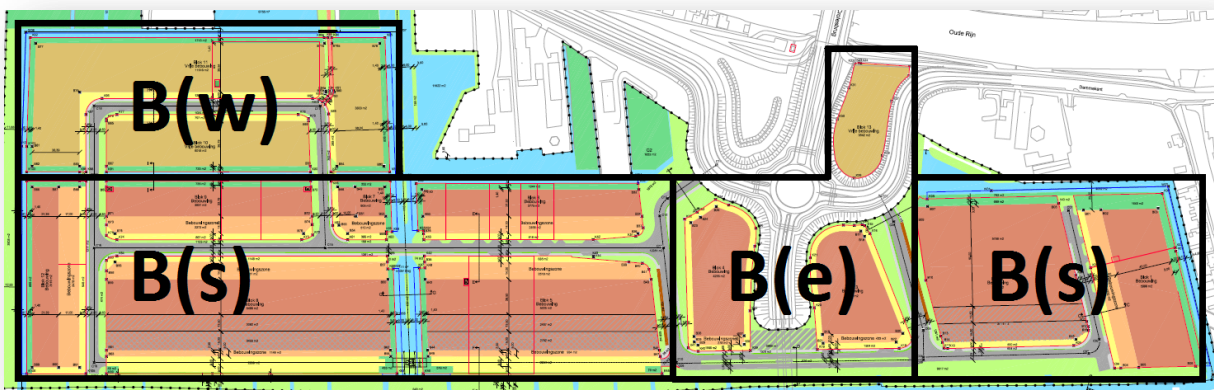
Binnen de plangrenzen van het bedrijvenpark Rijnhoek is een aantal bestaande woon- en bedrijfspercelen aanwezig met ongebruikte bouw mogelijkheden. Het gaat dan met name om ruimere planologische bouw mogelijkheden dan wat feitelijk aan bebouwing gerealiseerd is. Deze rechten kunnen niet ongemotiveerd worden overgenomen in een nieuw bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt onderzocht welke relevante ongebruikte bouwrechten op bestaande percelen aanwezig zijn en hoe hiermee omgegaan wordt in het nieuwe bestemmingsplan. Ook zal kort worden stilgestaan bij relevante ongebruikte gebruiksmogelijkheden in relatie tot bebouwing.

5.2 Werkwijze

Binnen het plangebied is reeds in het kader van het nieuwe bestemmingsplan een gebiedsinventarisatie uitgevoerd, bestaande uit een bureaustudie en een bezoek aan het plangebied. Bij de inventarisatie van de bestaande kavels is op perceelsniveau gekeken naar de reeds aanwezige bebouwing en het gebruik. Vervolgens is de feitelijke situatie vergeleken met de bouwregels (en in voorkomende gevallen ook de gebruiksregels) van de vigerende bestemmingen. Om dit hoofdstuk leesbaar te houden, wordt met name in gegaan op de stedenbouwkundige consequenties van de ongebruikte bouw mogelijkheden. Voor zover een geconstateerde afwijking overlap heeft met het thema Ladder van duurzame verstedelijking, dan wordt dit geacht betrokken te zijn in het betreffende hoofdstuk.

5.3 Analyse bedrijven

In de analyse van de bedrijven wordt gebruikt gemaakt van de zone-aanduidingen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek, te weten: B(s) stripzone, B(e) entreezone, en de B(w) waterzone. Voornoemde zones zijn in onderstaande afbeelding globaal weergegeven.



Bedrijfsbebouwing aan de stripzone met de aanduiding B(s)

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding B(s) is een maximale bouwhoogte van 8 meter toegestaan. Voor de bouwvlakken evenwijdig aan het spoor geldt daarnaast een maximale bouwhoogte van 12m, gerekend vanaf de bouwrens tot 15m diep.

Uit de inventarisatie is gebleken dat slechts één bedrijf (Van den Oudenrijn, Klipperraak 2a) gebruik heeft gemaakt van de maximale bouwhoogte van 12 meter in de zone evenwijdig aan de spoorlijn. De overige bestaande bedrijven, waaronder Rijnhoek Plaza, hebben dit niet gedaan. Bij deze bedrijven is de feitelijke hoogte van de gebouwen circa 8 meter, waardoor feitelijk 4 meter, een gehele bouwlaag, nog planologisch mogelijk is. Het gaat hier om veel m² aan onbenutte bouwrechten.

Naar aanleiding van deze constatering wordt stedenbouwkundig gezien het volgende overwogen. De maximale bouwhoogte in de bouwblokken evenwijdig aan de N11 en het spoor bedraagt 8 meter. Een uitzondering hiervoor geldt voor de bebouwing grenzend aan de spoorzijde; deze mag gedeeltelijk uit maximaal drie bouwlagen mag bestaan met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Het is wenselijk om de deze bebouwingsruimte in het nader op te stellen bestemmingsplan te handhaven. Door deze planologische bebouwingsruimte te bieden blijft voor de bedrijven toekomstperspectief aanwezig. Het is wel gewenst om extra regels te stellen. Immers deze extra 'bouwlaag' aan de zijde van de N11 dient representatief vormgegeven te worden. De extra regels zouden als volgt geformuleerd kunnen worden.

- De breedte van deze toegevoegde massa is minimaal 25% van de breedte van de breedste ondergelegen bouwlaag;
- De diepte van de toegevoegde massa is in het geldend bestemmingsplan vastgelegd op 15 meter, gemeten vanaf de gevellijn. Middels een stedenbouwkundige afweging in dit bestemmingsplan kan deze afstand worden vergroot tot maximaal 23,5 meter. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen afweging heeft weinig toegevoegde waarde voor de ruimtelijke uitstraling richting de directe omgeving. Het voorstel is om deze stedenbouwkundige afweging niet meer op te nemen in het nader op te stellen bestemmingsplan, waarbij een afmeting van maximaal 23,5 meter in het nieuwe plan direct bij recht wordt opgenomen.

Bedrijfsbebouwing aan de entreezone met de aanduiding B(e)

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding B(e) zijn binnen de aangewezen bouwvlakken gebouwen toegestaan tot een maximale hoogte van 8 meter. De bebouwingsregeling kent tevens de mogelijkheid om binnen elk bouwvlak drie zogenaamde 'torens' (zonder nadere begripsomschrijving) met een minimale hoogte van 15 meter en een maximale hoogte van 20 meter op te richten. De torens zijn niet nader aangeduid op de verbeelding. Ook in de bouwregels zijn geen noemenswaardige beperkingen opgenomen ten aanzien van de situering van deze torens binnen het bouwvlak. Er geldt enkel een minimale afstand van 10 meter tussen de torens. Hierdoor is het mogelijk dat bestaande bedrijven ruimte op hun eigen perceel hebben om een toren op te richten. Het betreft hier de bedrijven HIG en Syncount. Binnen deze percelen is nog voldoende oppervlak om bebouwing in de vorm van een toren te realiseren.

Naar aanleiding van deze constatering wordt stedenbouwkundig gezien het volgende overwogen. Volgens het Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Rijnhoek vormt bedrijvenpark Rijnhoek vanaf de N11 gezien de entree tot Bodegraven. Om deze entree te benadrukken worden grote bebouwingsmassa's voorgesteld waardoor het bedrijventerrein en daarmee ook Bodegraven vanaf een grote afstand duidelijk waarneembaar is.

In het beeldkwaliteitplan zijn nadere eisen opgesteld over de vormgeving en massaopbouw van deze zogenaamde 'entreezone', waarbij de maximale bouwhoogte 20 meter bedraagt. Om er voor te zorgen dat er een evenwichtig samenspel tussen de omvang en de hoogtes ontstaat zijn in het beeldkwaliteitplan nadere eisen opgesteld.

Een aantal percelen is in de loop der jaren uitgegeven waarbij bedrijven als HIG en Stabiplan zich op Rijnhoek hebben gevestigd. Een bedrijf als HIG heeft (nog) niet alle planologische ruimte conform het geldend bestemmingsplan gebruikt. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan het pand tot 20 meter hoogte worden. De huidige (ruime) planregels hieromtrent kunnen vanuit stedenbouwkundig oogpunt gehandhaafd blijven.

Bedrijfsbebouwing aan de 'water'-zone met de aanduiding B(w)

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding B(w) zijn binnen de aangewezen bouwvlakken gebouwen toegestaan tot een maximale hoogte van 8 meter. Op deze gronden is thans alleen een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig. Er zijn geen grote afwijkingen qua bouw mogelijkheden geconstateerd. De huidige planregeling kan derhalve in beginsel worden herbestemd.

Oppervlaktes en bebouwingspercentages van de bedrijfspercelen

De bouwregels van alle bedrijfszones bepalen dat het gezamenlijk oppervlak aan bebouwing maximaal 60% van het bouwperceel mag zijn. Het overgrote deel van de bedrijven binnen het plangebied heeft een bebouwingspercentage van circa 55- 60%. Er zijn binnen het plangebied enkele bouwpercelen waarbij de bebouwingsdichtheid op het eigen perceel niet volledig benut is. Hier gaat hier om de bedrijfsverzamelgebouwen (Tjalk en Lemsteraak) en de bedrijfspercelen van HIG (Klipperaak 1) en Peek Autoservice (Botter 1). Bij Peek Autoservice is slechts circa 23 % van het perceel bebouwd.

Naar aanleiding van deze constatering wordt stedenbouwkundig gezien het volgende overwogen. Er zijn geen bezwaren om het toegestane bebouwingspercentage op de betreffende percelen te handhaven. Hierdoor worden de bedrijven ook niet onnodig 'op slot' gezet.

Gebruiksmogelijkheden gekoppeld aan bebouwing

Voor de bedrijven op het bedrijvenpark Rijnhoek wordt gewerkt met een systematiek van bedrijfscategorieën (1 tot en met 3.2), gekoppeld aan een Lijst van bedrijfscategorieën. Naast deze Lijst zijn de volgende relevante gebruiksmogelijkheden toegestaan: productie-gebonden detailhandel, showrooms, ondersteunende bedrijfsfaciliteiten en niet-zelfstandige kantoorruimte. Uitsluitend ter plaatse van de Be-zone zijn zelfstandige (sub)regionale en lokale kantoren toegestaan met een maximaal aantal bvo van 750m². De rechtstreekse gebruiksmogelijkheden voor perifere detailhandel in het huidige bestemmingsplan zijn volledig benut.

Veel van de gevestigde bedrijven zijn minder zwaar dan dat er daadwerkelijk op basis van de geldende milieucategorie is toegestaan. Dit is vanuit de optiek van milieuzonering niet bezwaarlijk.

Ten aanzien van de productie-gebonden detailhandel, showrooms en ondersteunende bedrijfsfaciliteiten is geconstateerd dat deze niet gemaximeerd zijn qua oppervlaktes. Bij grote bedrijfskavels zoals Noordhoek Kaas (Botter 4) of Van den Oudenrijn (Botter 2) zou dit kunnen

resulteren in mogelijk ongewenst gebruik, omdat er niet meer van ondergeschiktheid gesproken kan worden. De provincie Zuid-Holland stelt geen begrenzing vast in de Verordening Ruimte; dit is dus een afweging die op gemeentelijk niveau gemaakt kan worden.

Ondanks het feit dat veel bedrijven minder zwaar zijn dan de feitelijke milieucategorie toestaat, wordt geadviseerd om, mede vanuit een goede ruimtelijke ordening, de huidige systematiek van milieuzonering te behouden.

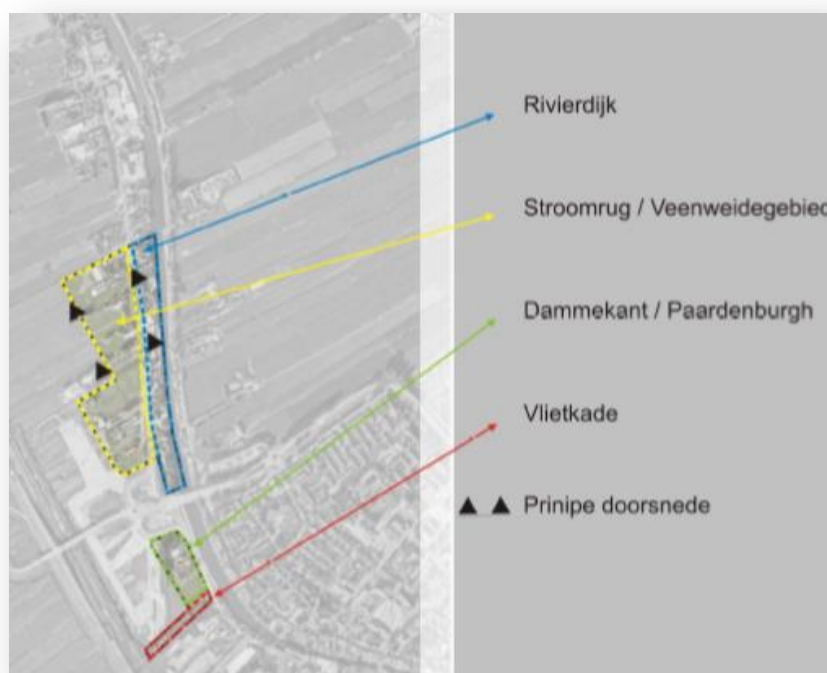
Ten aanzien van productie-gebonden detailhandel, showrooms en ondersteunende bedrijfsfaciliteiten is geconstateerd dat deze niet gemaximeerd zijn in het vigerende bestemmingsplan. Dit kan leiden tot ongewenste situaties, zodat aanpassing wenselijk is om excessen te voorkomen.

5.4 Analyse woningen

Uit de uitgevoerde inventarisatie blijkt dat een groot aantal woningen langs de Dammekant en de Vlietkade feitelijk een lagere goot- en bouwhoogte hebben, dan wat de vigerende bestemming 'Woondoeleinden' toelaat (respectievelijk 6 en 10 meter).

Voor wat betreft het aspect erfbebouwing wordt over het algemeen binnen de woonbestemming voldaan aan de bouwregels voor bijgebouwen. Met uitzondering van enkele grote percelen (voormalige agrarische bedrijven) en kleine percelen (Vlietkade).

Naar aanleiding van deze constatering wordt stedenbouwkundig gezien het volgende overwogen. In 2010 is de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek vastgesteld met als doel om het gebied ten oosten van Rijnhoek met de functie wonen te versterken. De structuurvisie deelt het gebied gelegen tussen het bedrijventerrein in wording en de Oude Rijn op in de volgende deelgebieden: Rivierdijk, Stroomrug / Veenweidegebied, Dammekant / Paardenburgh, Vlietkade en Dammekant / Paardenburgh. Het deelgebied Dammekant/Paardenburgh wordt vanwege het aanwezige monument en de reeds vergunde woonbebouwing, buiten de scope van deze memo gelaten.



In de structuurvisie worden de overige drie deelgebieden uitvoerig beschreven waarbij op basis van cultuurhistorie en landschap ambities zijn geformuleerd om nieuwe ontwikkelingen in de betreffende deelgebieden meer te laten aansluiten bij de reeds bestaande woonbebouwing.

Een van de ambities is om bij nieuwe woningen en andere woongebouwen de volgende hoogtes te hanteren.

	Goothoogte [maximaal]	Bouwhoogte [maximaal]
Rivierdijk	1,5 bouwlaag	3 bouwlagen
Stroomrug	1,5 bouwlaag	2,5 bouwlaag
Vlietkade	1 bouwlaag	2,5 bouwlaag

Aangezien voor een bestemmingsplan concrete hoogtes zijn vereist wordt het volgende voorgesteld. Tegenwoordig wordt een gemiddelde verdiepingshoogte gehanteerd van ongeveer 3 meter. Uit de structuurvisie blijkt verder dat de kappen in alle drie de deelgebieden de belangrijkste beeld dragers vormen. Aangezien met name goothogtes het beoogde beeld bepalen wordt voor de goothoogte een maximale ontwikkelingsverruiming van een halve meter voorgesteld. Voor de bouwhoogte is het ruimtelijk gezien aanvaardbaar om meer ontwikkelingsruimte te bieden, namelijk één meter. Dit resulteert in het volgende voorstel.

	Goothoogte [maximaal]	Bouwhoogte [maximaal]
Rivierdijk	5 meter	10 meter
Stroomrug	5 meter	8,5 meter
Vlietkade	3,5 meter	8,5 meter

Het is ruimtelijk gewenst om de ambities uit de structuurvisie juridisch-planologisch in het bestemmingsplan te verankeren. Daarmee sluiten de woningen en mogelijke toekomstige ontwikkelingen beter aan op de bestaande omgeving. Daarbij is wel op te merken dat in een aantal bestaande situaties de hoogte afwijkt ten opzichte van de ambitie. Het voorstel is om hiervoor maatwerk te leveren.

5.5 Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan

Uit het voorgaande is gebleken dat er op een aantal punten aanpassingen wenselijk zijn ten aanzien van ongebruikte bouw mogelijkheden bij bestaande bedrijfs- en woonpercelen. Ook ten aanzien van de specifieke gebruiksdoeleinden bij de bedrijfsbestemming wordt een wijziging voorzien.

Bebouwing aan de Entreezone (Be)

Zoals aangegeven in paragraaf 5.3, is er stedenbouwkundige wens om in te kunnen grijpen bij de situering van kantoortorens als er zich een exces dreigt voor te doen. Op grond van artikel 3.6, eerste lid, sub d, van de Wro kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen. Middels deze ‘nadere eisen regeling’ kan er gestuurd worden op excessen. Wel dienen de stedenbouwkundige kernwaarden waaraan men

toetst bij het stellen van nadere eisen voldoende toetsbaar bekend te zijn. Voor een voorbeeldregeling wordt verwezen naar onderstaand kader:

X.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is, overeenkomstig het bepaalde in art. 3.6, lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van de situering van de torens binnen de betreffende bouwvlakken, mits dit vanuit planologisch-stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is om onaanvaardbare situaties met betrekking tot lichtinval en inkijk te voorkomen.

Gebruiksmogelijkheden bedrijvenbestemming

Ten aanzien van het maximeren van productie-gebonden detailhandel, showrooms en ondersteunende bedrijfsfaciliteiten wordt voorgesteld om al deze gebruiksvormen op te nemen in één uniforme specifieke gebruiksregel die aansluiting vindt bij de huidige regeling voor niet-zelfstandige kantoren. Hierdoor vormen deze zogenaamde 'specifieke gebruiksdoeleinden' een gegroepeerde categorie, die gezamenlijk nooit meer dan 50% van het bruto vloeroppervlakte mag beslaan. Voor een voorbeeldregeling wordt verwezen naar onderstaand kader:

X.1 Specifieke gebruiksregels

De specifieke gebruiksdoeleinden zoals bedoeld in artikelen X.a, X.b, X.c en X.d zijn toegestaan, mits het gezamenlijke gebruik van voornoemde doeleinden niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlakte beslaat.

Bouwhoogtes woningen

Voor wat betreft de gewenste maximale juridisch-planologische bouwhoogtes voor de bestaande woningen aan de Dammekant en de Vlietkade wordt overwogen dat het stedenbouwkundig wenselijk is om de goot- en bouwhoogtes aan te laten sluiten op de uitgangspunten van de structuurvisie Wonen in Rijnhoek. Dit leidt tot een verwerkingswijze zoals reeds toegelicht in paragraaf 5.4:

	Goothoogte [maximaal]	Bouwhoogte [maximaal]
Rivierdijk	5 meter	10 meter
Stroomrug	5 meter	8,5 meter
Vlietkade	3,5 meter	8,5 meter

Voor bestaande woningen die niet aan deze maximale maatvoeringen voldoen, zal er maatwerk worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

6 GELUIDSBEHEERSPLAN

6.1 Vraagstuk

Concreet betreft het vraagstuk hoe het ‘Geluidsbeheersplan Bedrijventerrein Rijnhoek’ geïntegreerd moet worden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek, met de volgende uitgangspunten:

- De regeling moet actueel zijn en blijven.
- De regeling moet in alle gevallen worden toegepast.
- De regeling die zorgt voor een acceptabel geluidsniveau op omliggende woningen moet afdwingbaar en handhaafbaar zijn.

In onderhavig hoofdstuk wordt een advies gegeven hoe hier mee om te gaan in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek.

6.2 Achtergrond

Het bedrijvenpark Rijnhoek is vanaf medio 2004 ontwikkeld in een zone tussen de spoorlijn Bodegraven-Leiden en Rijksweg N11 aan de westzijde en de Dammekant en Oude Rijn aan de oostzijde. De Dammekant was van oudsher de enige doorgaande verbindingsweg tussen Bodegraven en Alphen aan den Rijn en maakte onderdeel uit van de drukke route Utrecht-Leiden. Langs de Dammekant zijn voornamelijk woningen aanwezig, afgewisseld door bedrijven en horeca. Zo is een lintbebouwing ontstaan. Met de aanleg van Rijksweg N11 is de Dammekant opnieuw ingericht om het doorgaande verkeer te ontmoedigen en daarmee de overlast op de woningen terug te dringen.

Bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark was een van de uitgangspunten dat de bestaande woningen geen extra geluidsbelasting mochten ontvangen van de te vestigen bedrijven. Om dit te waarborgen, heeft de toenmalige gemeente Bodegraven in 2004 geluidsbeleid opgesteld voor het bedrijventerrein. Dit beleid is vastgesteld in een geluidsbeheersplan. Dit geluidsbeheersplan is als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek opgenomen, maar niet juridisch verankerd in de voorschriften en/of op de plankaart. Het geluidsbeheersplan bevat geluidsvoorschriften die strenger zijn dan de wettelijke normen.

Het doel van het geluidsbeheersplan was om de geluidsimmissie bij de woningen niet te laten toenemen. Hierbij gaat het om een geluidsimmissie van 45 dB(A)-etmaalwaarde op de gevels van de woningen gelegen aan de Dammekant en 50 dB(A)-etmaalwaarde op de gevels van de woningen gelegen aan de Vlietkade. Om dit mogelijk te maken zijn de kavels op het bedrijventerrein Rijnhoek akoestisch verkaveld. Op deze manier wordt de geluidsemmissie van de te vestigen bedrijven beheerd. De zonepunten zijn gelegen ter plaatse van woningen en een aantal referentiepunten aan de noord- en westzijde van het bedrijventerrein.

Om de vastgestelde geluidsruijme van het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk te verdelen en te beheren is in het geluidsbeheersplan een akoestisch inrichtingsplan opgenomen. Dit akoestisch inrichtingsplan is de afgelopen 10 jaar regelmatig geactualiseerd. De meest recente versie is in het najaar van 2013 opgesteld. Deze versie is volgens de ODMH actueel. Het geluidsbeheersplan is geschreven voor toepassing als beleidsregel zoals bedoeld in art. 4:81 van de Algemene wet

bestuursrecht, zodat dit bijvoorbeeld in de toelichting van een bestemmingsplan kan worden opgenomen. Over deze versie heeft echter geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden.

Tot op heden worden vestigingsverzoeken van nieuwe bedrijven op Rijnhoek door de ODMH getoetst aan het geluidsbeheersplan. Nu het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein geactualiseerd moet worden, kan de regeling in het bestemmingsplan worden geïntegreerd.

Het geluidsbeheersplan is in overleg met omwonenden op- en vastgesteld ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek. Het uitgangspunt van het geluidsbeheersplan is dat de geluidsbelasting op de woningen nooit zal toenemen als gevolg van het bedrijventerrein. Hieraan is geen termijn verbonden. Daarom wordt er vanuit gegaan dat de afspraak nog steeds van kracht is, en dus als regeling moet worden meegenomen bij de actualisering van het bestemmingsplan.

6.3 Situatie in de huidige bestemmingsplannen

In het huidige bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek (2005) is aandacht besteed aan het aspect geluid. Ten aanzien van de geluidsbelasting van (te vestigen) bedrijven op de omliggende, bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) is in de toelichting aangegeven dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten. Dit is in de voorschriften verwerkt. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan gewerkt met bedrijfsactiviteiten op basis van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI). In de voorschriften en op de plankaart is het bedrijventerrein gezoneerd aan de hand van maximaal toelaatbare bedrijfscategorieën. Met deze systematiek worden richtafstanden bepaald die mede betrekking hebben op de theoretische maximale geluidsproductie van een bedrijf.

Ten aanzien van het aspect geluid bij de indeling van het bedrijventerrein, wordt in de toelichting tot slot aangegeven dat daarvoor nader onderzoek noodzakelijk is. Vervolgens worden de uitgangspunten voor dat onderzoek benoemd. Deze luiden:

1. Het akoestisch klimaat in de te ontwikkelen omgeving moet in kaart gebracht worden, om een indicatie te kunnen geven van de heersende milieuhygiënische kwaliteit;
2. Daarnaast moet cumulatie van de geluidsbelasting op bestaande woningen worden onderzocht;
3. Nadat het huidige en gewenst akoestisch klimaat is vastgesteld kunnen de randvoorwaarden voor de vergunningverlening worden vastgelegd.

In het vigerende bestemmingsplan wordt in de toelichting dus verwezen naar onderzoeken die op dat moment nog moeten worden uitgevoerd. In de voorschriften en op de plankaart zijn geen verwijzingen of koppelingen met het geluidsbeheersplan opgenomen. Dit betekent dat de regeling juridisch niet verankerd is in het bestemmingsplan.

6.4 Analyse

De huidige systematiek, waarbij het geluidsbeheersplan als zelfstandig toetsingskader bij vestigingsverzoeken wordt gehanteerd door de ODMH, functioneert in de praktijk goed. Op voorhand is bekend wat de maximale geluidsproductie van een bedrijf op een bepaald perceel mag zijn. De vierkante meters aan bedrijventerrein zijn akoestisch verkaveld. Bedrijven die zich wensen te vestigen, moeten door middel van een akoestisch onderzoek aantonen wat hun geluidsproductie zal

zijn en dit wordt vastgelegd in de vergunning. Dit heeft voor zover bekend bij de ODMH nog niet geleid tot het moeten weigeren van bedrijven. Daarnaast zijn voor zover bekend geen klachten ingediend door omwonenden met betrekking tot geluidsoverlast van het bedrijventerrein. De regeling voldoet dus in de praktijk. Echter, de regeling is niet afdwingbaar, omdat deze niet juridisch is verankerd in een voor burgers bindend juridisch document zoals een bestemmingsplan. Daarom is het wenselijk deze regeling (als zijnde ruimtelijk relevant) vast te leggen in het bestemmingsplan zelf.

In de gehanteerde systematiek is per bedrijfsperceel bepaald wat de maximale geluidsproductie op een perceel is. De totale cumulatieve maximale geluidsproductie op alle bedrijfspercelen bij elkaar is rekenkundig bepaald en vormt de bovengrens voor het totale bedrijventerrein. Overschrijding van deze rekenkundige bovengrens zal in de praktijk leiden tot een toename van de geluidsbelasting van het bedrijventerrein op omliggende woningen.

In het huidige geluidsbeheersplan is per kavel vastgelegd wat de maximale geluidsproductie mag zijn. In het nieuwe bestemmingsplan zullen geluidzoneringsplichtige inrichtingen worden uitgesloten (net als in het voorgaande bestemmingsplan). Per bedrijfskavel wordt vastgelegd wat de maximaal toegestane geluidsemissie mag zijn. In deze systematiek zijn de vierkante meters aan bedrijventerrein akoestisch verkaveld. Hierdoor heeft het vergroten van of verkleinen van bedrijfskavels geen invloed op de totale geluidsruimte.

6.5 Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan

Algemeen

De totale geluidsproductie van een bedrijventerrein (maar ook van een weg, spoorlijn of andere geluidsbron) wordt in een bestemmingsplan doorgaans geregeld door middel van geluidscontouren. De contour geeft aan op welke plek sprake moet zijn van een bepaalde geluidsproductie. Bijvoorbeeld de grens met een woonbuurt. Binnen de contour mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gebouwd.

Volgens de SVBP2012-standaard voor bestemmingsplannen moet hiervoor de gebiedsaanduiding 'Geluidzone' worden toegepast. Deze contour zou zich in het geval van Rijnhoek tot buiten het bedrijventerrein zelf uitstrekken (en dus tot buiten het bestemmingsplangebied). De geluidzone geeft op deze manier de maximale toelaatbare geluidsbelasting van het totale bedrijventerrein aan. Dit zou in de praktijk kunnen betekenen dat een grote geluidsveroorzaker op Rijnhoek de geluidsruimte van andere bedrijven op zou kunnen slokken. Er kan dan een situatie ontstaan waarin er nog wel sprake is van fysieke ruimte om een bedrijf te vestigen, maar van onvoldoende geluidsruimte, waardoor een geluidsreductieplan nodig is om op termijn weer bedrijven toe te kunnen laten. Dit is onwenselijk. Daarom wordt vastgehouden aan de systematiek om per kavel aan te geven wat de maximale geluidsproductie mag zijn, waarbij de vierkante meters akoestisch verkaveld zijn.

In het bestemmingsplan wordt het geluidsbeleid verankerd in de regels en op de verbeelding. Hiermee, wordt het geluidsbeleid (Geluidsbeheersplan) juridisch vertaald in het bestemmingsplan.

Juridische vertaling

In het op te stellen bestemmingsplan voor Rijnhoek moet volgens de SVBP2012-standaard een passende regeling opgesteld worden. Geadviseerd wordt om in samenspraak met de ODMH per bedrijfskavel de maximale geluidsemissie te bepalen. De maximale geluidsemissie wordt in het bestemmingsplan in de Algemene aanduidingsregels als gebiedsaanduiding geregeld. Binnen de gebiedsaanduiding wordt gewerkt met verschillende aanduidingen om de verschillende geluidsemissies vast te leggen. Om verwarring met de term 'geluidzone' als toegepast bij gezoneerde bedrijventerreinen te voorkomen, wordt voorgesteld om dit als volgt te doen:

Artikel X - Algemene aanduidingsregels

X.1 specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidverdeling

Voor de met 'specifieke vorm van bedrijventerrein – geluidverdeling' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

- a. De geluidemissie mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'geluidemissie in dB/M²' aangegeven geluidemissie in dB/M².

Aan de gebiedsaanduiding kunnen specifieke gebruiksregels en wijzigingsbevoegdheden worden toegevoegd, waarmee bepaald gebruik kan worden uitgesloten en waar onder voorwaarden kan worden afgeweken van het vastgestelde beleid.

In de begripsbepalingen en in de wijze van meten worden conform SVBP2012 de definities opgenomen die verband houden met het vastleggen van de geluidemissies. Delen van Rijnhoek met dezelfde maximale toegestane geluidsemissie per vierkante meter, krijgen dezelfde aanduiding. Bedrijfsverzamelgebouwen worden gezien als 1 bedrijf. Hier wordt dus niet per bedrijfsunit bepaald wat de maximale geluidsemissie mag zijn.

In de regels wordt aanvullend vastgelegd dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en dat de ODMH deze toetsing uitvoert. Tussen de gemeente en de ODMH worden nieuwe regels en werkafspraken gemaakt over deze toekomstige toetsing aan het nieuwe bestemmingsplan.

In de toelichting worden relevante passages uit het geluidsbeheersplan verwerkt. Het geluidsbeheersplan wordt als bijlage bij het plan bijgevoegd.

7 WATERCOMPENSATIE

7.1 Vraagstuk

Er is in het verleden onduidelijkheid ontstaan over het water, dat gecompenseerd zou moeten worden als gevolg van de realisatie van het Bedrijvenpark Rijnhoek. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het verleden aangegeven dat er een nieuwe watervergunning aangevraagd moet worden.

Ten behoeve van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor Rijnhoek worden in dit hoofdstuk de volgende vragen beantwoord:

- Hoeveel water moet er op dit moment nog gecompenseerd worden in het plangebied als gevolg van de reeds uitgevoerde plannen?
- Welke stappen moeten nog gezet worden zodat het Hoogheemraadschap van Rijnland kan instemmen met het nieuw op te stellen bestemmingsplan?

7.2 Achtergrond

Gemeenten moeten op grond van artikel 3.1.6, lid 1, onder b, in de toelichting van een (ontwerp) bestemmingsplan een beschrijving geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De volgende bestemmingsplannen zijn daarbij relevant:

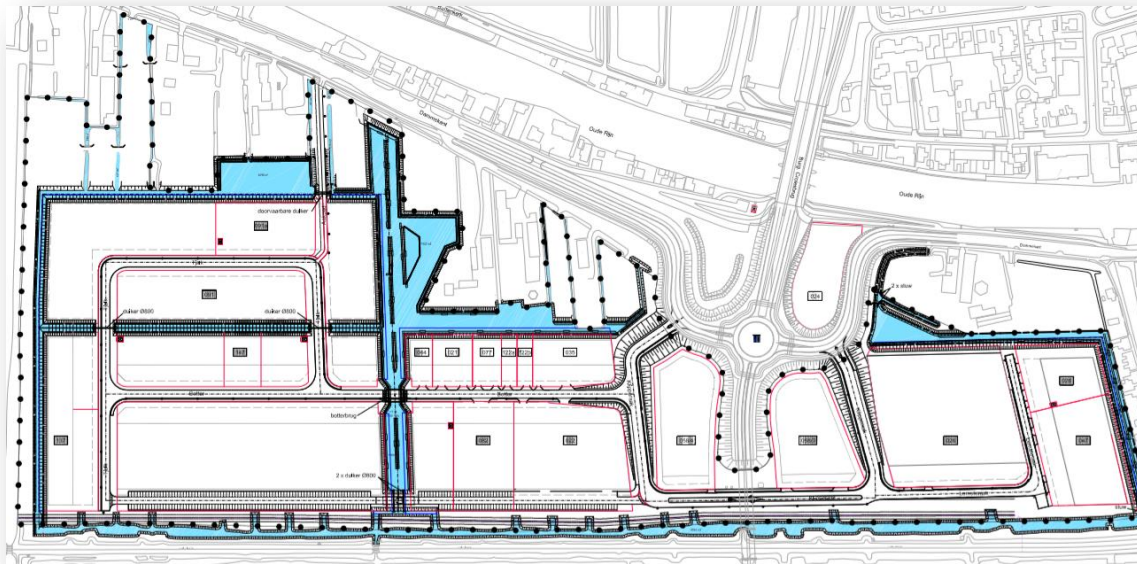
- Op 26 mei 2005 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek vastgesteld, wat door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gedeeltelijk is goedgekeurd.
 - Op 14 juni 2007 is vervolgens door de gemeente een Keurvergunning aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland om de lokale waterhuishouding te mogen aanpassen ten behoeve van de realisatie van het bedrijvenpark Rijnhoek. Dit is namelijk verboden op grond van artikel 12 van de Keur. Op 16 augustus 2007 heeft de gemeente een ontheffing van de Keur ontvangen.
- Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening vastgesteld. De partiële herziening is opgesteld voor de delen van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek (2005) waaraan goedkeuring was onthouden en bevat daarnaast ook enkele technische aanpassingen.
- Op 9 oktober 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Dammekant tussen 2 en 4, en Dammekant ten zuiden van 14, Bodegraven vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een woning tussen Dammekant 2 en 4 en twee woningen aan de Dammekant ten zuiden van nummer 14. In onderhavig bestemmingsplan is opnieuw een waterparagraaf opgenomen, waarin gerefereerd wordt aan de waterbalans van het bedrijvenpark Rijnhoek.
- Op 12 februari 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek, partiele herziening Blok 7 vastgesteld. Door middel van dit bestemmingsplan is het bouwvlak in blok 7 in het bedrijvenpark vergroot.
- Op 15 oktober 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Dammekant 35-37' vastgesteld, waarin de bouw van maximaal 8 vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen mogelijk wordt gemaakt.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk houdt sinds de vaststelling van de bestemmingsplannen die verband houden met de waterbalans van het Bedrijvenpark Rijnhoek een tabel bij, die gebaseerd is

op het stedenbouwkundig matenplan (SMP). Hierin zijn de reeds verharde gebieden aangegeven, de nog uit te geven, alsmede hoeveel water reeds gecompenseerd is en nog gecompenseerd moet worden. Bij het schrijven van dit advies is gebruik gemaakt van het SMP van 26 juni 2013. Aan de hand van watertabel van het SMP en een nieuw aan te vragen Keurvergunning heeft er in 2013 een e-mailwisseling plaatsgevonden tussen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hier wordt later in het advies op ingegaan.

7.3 Huidige situatie

In het SMP zit een overzicht waarin te zien is welke gronden in het plangebied reeds zijn uitgegeven en hoeveel open water in het plangebied is gecreëerd. Het meest recente SMP dateert uit 2013, maar is nog steeds actueel. Ten tijde van het schrijven van dit advies (februari 2015) was volgens de gegevens uit het SMP 33.600 m² aan oppervlaktewater gecreëerd, een en ander zoals te zien op onderstaande afbeelding.



De stippellijn op de afbeelding geeft de begrenzing van het SMP-gebied aan. Op de tekening zijn ook de gerealiseerd duikers, stuwten en bruggen opgenomen.

7.4 Analyse

Om de huidige status van de watercompensatie in kaart te brengen, is een uitvoerig dossieronderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij deze Nota van Uitgangspunten is opgenomen. In dit dossieronderzoek zijn de bestemmingsplannen zoals genoemd in paragraaf 6.1 betrokken. Daarnaast is gebruik gemaakt van een aantal verstrekte documenten en e-mails van de Afdeling Planontwikkeling en -Regie.

Uit het dossieronderzoek blijkt ten eerste dat het bestemmingsplan bedrijventerrein Rijnhoek met andere getallen werkt, dan in het SMP. Dit geldt voor zowel het terrein dat wordt ingericht als bedrijventerrein als de daardoor benodigde watercompensatie.

In de daaropvolgende bestemmingsplannen is in de betreffende waterparagrafen voornamelijk verwezen naar de Keurvergunning uit 2007 en is gesteld dat al meer water gegraven zou zijn dan benodigd was. Een cijfermatige onderbouwing ontbreekt echter daarbij, zodat deze stelling niet (meer) gecontroleerd kan worden. Voor het Hoogheemraadschap is dit de reden geweest om te reageren op de bestemmingsplannen.

Het feit dat de realisatie van open water niet cijfermatig is onderbouwd in de bestemmingsplannen betekent echter niet dat er geen sprake is van een actuele waterbalans binnen de gemeente. Het SMP geeft (o.a.) de stand van zaken met betrekking tot het gerealiseerde open water in het gebied aan. In het meest recente stedenbouwkundig Matenplan is 33.366 m² als water aangegeven. Dit is meer dan de op basis van het bestemmingsplan berekende 24.600 m² water die in het plangebied moet worden gecompenseerd. Op 11 november 2013 is het SMP als bijlage toegevoegd aan een aanvraag voor actualisering van de Keurvergunning, waarop een medewerker van het Hoogheemraadschap heeft gereageerd dat dit voldoende is voor het aspect waterberging.

7.5 Voorstel verwerking in nieuw bestemmingsplan

Gezien het bovenstaande is het zeer aannemelijk dat het water zoals aangegeven in het actuele SMP de op basis van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek berekende 24.600 m² water overschrijdt. Daarom is het aan te raden om dit als basis voor het nieuwe bestemmingsplan te gebruiken. In de afbeelding zoals opgenomen in paragraaf 6.3 is te zien welk water dan in ieder geval in het bestemmingsplan 'veilig' gesteld moet worden.

Om discussies met het Hoogheemraadschap te voorkomen wordt tevens voorgesteld om in het bestemmingsplan nadrukkelijk toe te lichten hoeveel m² open water op basis van het bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek moest worden gerealiseerd. Uitgangspunt daarbij is een watercompensatie van 14% van het terrein dat als bedrijventerrein wordt ingericht. De genoemde 15% watercompensatie uit de e-mail van 5 augustus 2013 blijft dan verder buiten beschouwing, omdat het hanteren van dit nieuwe percentage zou betekenen dat de gemeente zich niet houdt aan de oorspronkelijke afspraak en dat vervolgens elke wijziging binnen het gebied tot een herberekening zou leiden. Dit verwerkingsvoorstel is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

8 SAMENVATTING

In dit hoofdstuk wordt per thema beknopt samengevat hoe de verwerkingswijze er in het nieuwe bestemmingsplan uit komt te zien.

Inpassing doorlopen procedures

- De reeds doorlopen bestemmingsplan- en wijzigingsprocedures zullen worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan. Er zijn thans geen concrete initiatieven aan de orde die eveneens ingepast zouden moeten worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Ladder van duurzame verstedelijking

- Ten aanzien van de Ladder van duurzame verstedelijking is het primaire standpunt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder in beginsel niet van toepassing is. Omdat de jurisprudentie hierover niet volledig sluitend is, zal parallel een Ladder-onderbouwing worden opgesteld die uitgaat van het principe dat het bedrijvenpark Rijnhoek voorziet in een specifieke kwalitatieve lokale behoefte. Een dergelijke onderbouwing is sowieso noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan te kunnen motiveren.

Flexibiliseren van planregels

- Uit de gevoerde gesprekken is gebleken dat het wenselijk is om zo min mogelijk concessies te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit en terughoudend te zijn met het verbreden van functies. Voor het nieuwe bestemmingsplan zullen daarnaast meer afwijkingsmogelijkheden worden opgenomen voor ondergeschikte regels, die bij een eventuele afwijking geen invloed hebben op de stedenbouwkundige kwaliteit van het bedrijvenpark. Tevens zal voor de toegestane bedrijfsactiviteiten gebruik gemaakt worden van de meest recente en uitgebreidere Lijst van Bedrijfsactiviteiten van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering. Tenslotte zullen de planregels versimpeld worden om de leesbaarheid te vergroten. De (verplichte) toepassing van de landelijke SVBP 2012 standaarden zullen hier al flink aan bijdragen.

Ongebruikte bouwrechten van bestaande percelen

- Bij de bebouwing aan de spoorzijde van de stripzone op het bedrijvenpark wordt een minimum bebouwingspercentage opgenomen voor bebouwing op de 3^e bouwlaag en wordt de afwijkingmogelijkheid voor diepere bebouwing op deze bouwlaag bij recht toegestaan. Daarnaast zal voor een aantal specifieke gebruiksdoeleinden een maximering worden opgenomen. Ten aanzien van de maximale goot- en nokhoogtes bij de woningen aan de Dammekant en de Vlietkade zal worden aangesloten bij de stedenbouwkundige principes zoals opgenomen in de Structuurvisie Wonen in Rijnhoek.

Geluidsbeheersplan

- In samenspraak met de Omgevingsdienst Midden-Holland zal per bedrijfskavel de maximale geluidsemisatie bepaald worden. Deze maximale geluidsemisatie wordt vervolgens in het nieuwe bestemmingsplan in de Algemene aanduidingsregels als gebiedsaanduiding geregeld. Binnen de gebiedsaanduiding wordt gewerkt met verschillende aanduidingen om de verschillende geluidsemisaties vast te leggen. Aan de gebiedsaanduiding kunnen specifieke gebruiksregels en wijzigingsbevoegdheden worden toegevoegd, waarmee bepaald gebruik kan worden uitgesloten en waar onder voorwaarden kan worden afgeweken van het vastgestelde beleid. In de regels wordt aanvullend vastgelegd dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en dat de ODMH deze toetsing overneemt. Tussen de gemeente en de ODMH worden nieuwe regels en werkafspraken gemaakt over toekomstige toetsing aan het nieuwe bestemmingsplan.

Watercompensatie

- Het is zeer aannemelijk dat het gerealiseerde water zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Matenplan de op basis van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek berekende watercompensatie overschrijdt. In de plantoelichting zal daarom specifiek aangegeven moeten worden hoeveel m² open water op basis van het bestemmingsplan gerealiseerd moest worden. Uitgangspunt daarbij is een watercompensatie van 14% van het terrein dat als bedrijvenpark wordt ingericht. Dit verwerkingsvoorstel is afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Bijlagen

Bijlage 1: deelnemerslijst gesprekken

Gesprek 1 – OMR <i>11 december 2014</i>	Gesprek 2 – Ondernemers <i>21 januari 2015</i>	Gesprek 3 – Parkmanagement <i>21 januari 2015</i>
Cok Graafland (OMR/gem. B'graven-Reeuwijk)	Jan Leendert van den Heuvel (gem. Bodegraven-Reeuwijk)	Jan Leendert van den Heuvel (gem. Bodegraven-Reeuwijk)
Felix van Pelt (OMR)	Cok Graafland (OMR/gem. B'graven-Reeuwijk)	Cok Graafland (OMR/gem. B'graven-Reeuwijk)
Rick van Meeteren (gem. Bodegraven-Reeuwijk)	Felix van Pelt (OMR)	Felix van Pelt (OMR)
René van Deutekom (Lodewijck Groep)	Ton Vergeer (Vergeer Planontwikkeling)	Hans v/d Oudenrijn (Parkmanagement Rijnhoek)
Marcel Versteeg (Lodewijck Groep)	Jan Geelhoed (Oud-ondernemer)	Tom Zwanenburg (Parkmanagement Rijnhoek)
	Nico Keijzer (DTZ Zadelhoff)	Johan v/d Gugten (Parkmanagement Rijnhoek)
	Henri Stolwijk (Marketeer)	Bert Peek (Parkmanagement Rijnhoek)
	Joop de Groot (Raad Handel, Ind. & D'verl.)	Hans Slof (Parkmanagement Rijnhoek)
	Linde Baars (gem. Bodegraven-Reeuwijk)	Linde Baars (gem. Bodegraven-Reeuwijk)
	René van Deutekom (Lodewijck Groep)	René van Deutekom (Lodewijck Groep)
	Marcel Versteeg (Lodewijck Groep)	Marcel Versteeg (Lodewijck Groep)

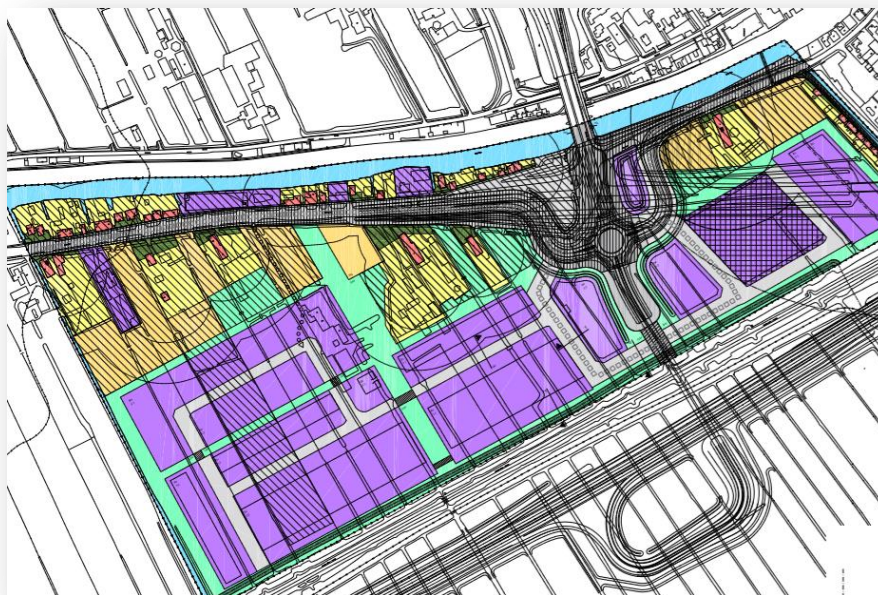
Bijlage 2: Dossieronderzoek watercompensatie

Water in bestemmingsplan Bedrijventerrein Rijnhoek (2005)

In de watertoets van bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek (2005) is achtereenvolgens ingegaan op het toen vigerende waterbeleid en op de waterhuishouding. Het bedrijvenpark Rijnhoek moest destijds nog ontwikkeld worden, het bestemmingsplan bood hiervoor het juridisch-planologisch kader. In de beschrijving van de waterhuishouding is aangegeven dat de gemeente op 4 juni 2004 met de waterbeheerders is overeengekomen dat voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek 14% van het gebied dat voor het bedrijvenpark wordt ingericht, zal bestaan uit oppervlaktewater. Vervolgens is aangegeven dat 11% waterberging binnen het plangebied Rijnhoek zal worden gerealiseerd. De 11 % waterberging is vastgelegd in artikel 8, lid 2a van de regels uit het bestemmingsplan (Groen en Watervoorziening –GW-). In dat deel van het artikel staat (onder andere):

“Ten behoeve van de wateropvang van het bedrijventerrein en de na te streven kwalitatieve hoogwaardige uitstraling van het bedrijventerrein zal er, binnen de bestemming ‘GW’, tenminste 11% water binnen het plangebied gerealiseerd en/of behouden moeten worden”.

Daarbij is tevens bepaald dat de doeleinden groen en water onderling uitwisselbaar zijn, mits de genoemde 11% gehandhaafd blijft.



Om te bepalen hoeveel m² waterberging in het plangebied moet worden gerealiseerd, moet allereerst de oppervlakte worden bepaald van het gebied dat als bedrijventerrein wordt ingericht. Helaas geeft het bestemmingsplan daar geen uitsluitsel over: in de toelichting bij artikel 3.1 is alleen de exacte begrenzing van het plangebied omschreven, en is aangegeven dat het gebied binnen deze grenzen een totale omvang heeft van ca. 38 hectare (380.000 m²), waarvan 12 hectare uitgeefbaar is ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijvenpark. Het omschreven plangebied omvat echter ook bestaande woningen en bedrijven langs de Dammekant. Deze gronden maken geen onderdeel uit van het gebied dat wordt ingericht als bedrijventerrein en moeten dus van de genoemde 38 hectare worden afgetrokken. Verder betreft de genoemde 12 hectare alleen het uit te geven bedrijventerrein. Het gebied dat wordt ingericht als bedrijventerrein bestaat ook uit infrastructuur en

is dus groter dan 12 hectare.

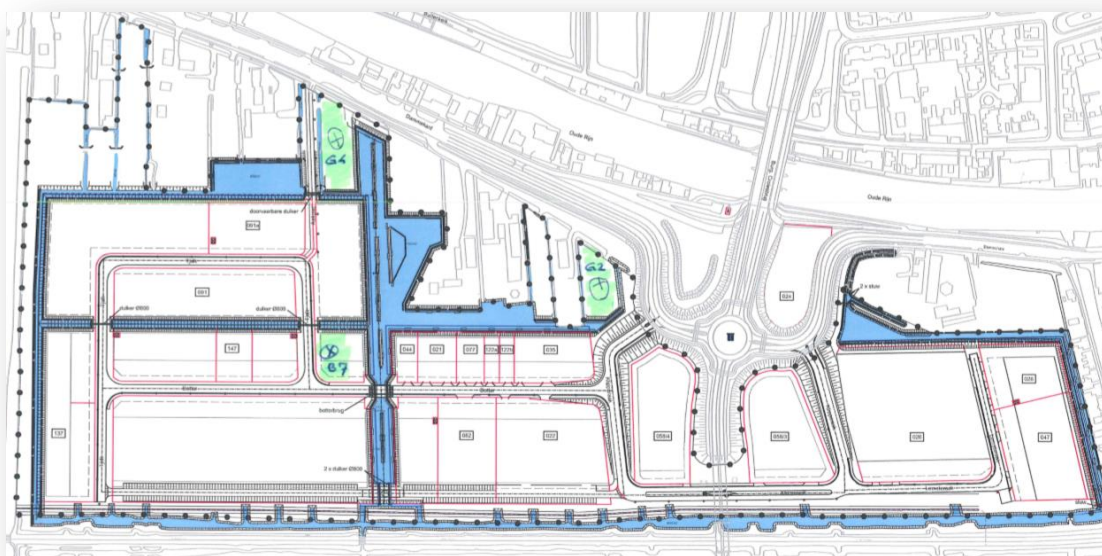
In de beschrijving van de waterhuishouding is aangegeven dat het percentage van 14% open water gelijk staat aan 3,13 hectare (31.300 m²). Dit zou betekenen dat de grootte van het gebied dat wordt ingericht als bedrijventerrein $(3,13/14) \times 100 = 22,38$ hectare (223.800 m²) bedraagt. Van deze grootte wordt in het vervolg van dit advies uitgegaan (Bij gebrek aan een alternatieve mogelijkheid om de grootte te bepalen).

Als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek moest 11% open water worden gerealiseerd. Dit komt neer op een oppervlakte van 11% van 22,38 hectare = 2,46 hectare (24.600 m²). De resterende 3% waterberging moet worden gerealiseerd in de eco-zone tussen de spoorlijn en de (toen nog) nieuwe N11, gelegen direct naast het plangebied. Hiertoe was overeenstemming bereikt met de beheerder, Zuid-Hollands Landschap en Rijkswaterstaat. De 3% waterberging komt neer op 3% van 22,38 hectare = 0,67 hectare.

Buiten de grenzen van het bestemmingsplan uit 2005 is verder geen sprake van een (toekomstige) inrichting van het bedrijvenpark.

Ontheffing Keur (2007)

In de ontheffing van de Keur is aangegeven dat het is toegestaan de lokale waterhuishouding aan te passen en daartoe (onder andere) 32.744 m² (3,27 hectare) oppervlaktewater te graven en behouden ten behoeve van een nieuwe watergangenstructuur. Voorafgaand mocht de bestaande watergangenstructuur gedempt worden. Uit de aanwezige stukken blijkt niet wat de oppervlakte bedroeg van de bestaande watergangenstructuur. De nieuw te realiseren slotenstructuur volgens de ontheffing Keur (2007) is in de navolgende afbeelding gevisualiseerd.

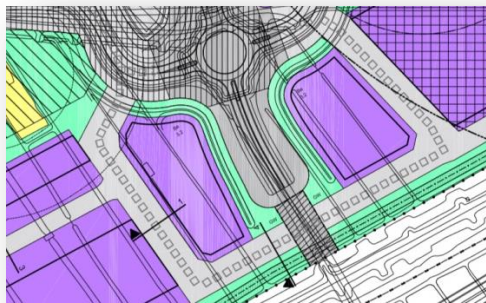


Water in bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening (2009)

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek, partiële

herziening vastgesteld. De partiële herziening is onder meer opgesteld voor de delen van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek (2005) waaraan goedkeuring was onthouden. Voor deze delen geldt dat het aantal m2 te creëren open water ongewijzigd blijft.

Naast het repareren van de onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden, is er een aantal technische wijzigingen doorgevoerd. Relevant hierbij is het gegeven dat een aantal sloten bij de uit te geven kavels worden getrokken (blok 3 en 4, zie de hiernavolgende afbeeldingen). De bouwvlakken van de gronden zijn naar aanleiding van de wijziging niet aangepast, maar aangezien de gronden wel deel uitmaken van de uit te geven gronden, is de bestemmingsgrens opgeschoven met het aantal meters dat bij de betreffende percelen komt. Deze aanpassing van de bestemmingsgrenzen is op de plankaart van de herziening verwerkt. In de herziening is aangegeven dat de betreffende gronden niet waren meegenomen in de berekening van waterberging bij het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek en dat deze aanpassing daardoor geen consequentie heeft voor de watertoets zoals die is doorlopen bij het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek.



Situatie bestemmingsplan 2005



Nieuwe situatie bestemmingsplan 2009

In de waterparagraaf van de herziening is nogmaals aangegeven dat 14% van het terrein dat wordt ingericht als bedrijventerrein wordt gecompenseerd met open water en dat 11% binnen het plangebied gerealiseerd wordt.

Tot slot is aangegeven dat voor de realisatie van een woning aan de Dammekant 8 circa 600 m2 aan voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt. De oppervlakte van de nieuw te realiseren verharding blijft daar volgens de toelichting (ver) onder. Hierdoor zou het plan niet tot extra verharding leiden, zodat er geen watercompensatie behoeft plaats te vinden.

Water in bestemmingsplan Dammekant tussen 2-4 en Dammekant ten zuiden van 14 (2013)

In de waterparagraaf van dit bestemmingsplan is aangegeven dat drie woningen met een oppervlakte van circa 160 m2 per woning worden gerealiseerd. Deze woningen worden op gronden gebouwd die tot dan toe geheel onverhard waren. In het bestemmingsplan is niet aangegeven hoeveel extra open water moet worden gecreëerd als gevolg van deze ontwikkeling.

In de waterparagraaf is verder gesteld dat vervangend water al gegraven is in het kader van de ontwikkeling van het bedrijvenpark Rijnhoek. Daarbij is verwezen naar de verleende Keurvergunning uit 2007.

Het Hoogheemraadschap heeft een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, waarin aangegeven is dat watercompensatie vanuit de ontwikkeling Rijnhoek niet kan worden gebruikt, aangezien de vergunning meer dan drie jaar geleden is verleend. In de zienswijze geeft het Hoogheemraadschap verder aan dat de gemeente een destijds gegraven overschot aan berging alleen kan inzetten als er een zogeheten Berging Rekening Courant wordt ingezet.

Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente –volgens de tekst in het bestemmingsplan - in overleg getreden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Na dit overleg zou het Hoogheemraadschap op 8 augustus 2013 een e-mail hebben gestuurd waaruit zou blijken dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat er voldoende waterberging in het systeem is. De gemeente zou vervolgens nog een verzoek tot wijziging van de Keurvergunning indienen en door het plan zou geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaan.

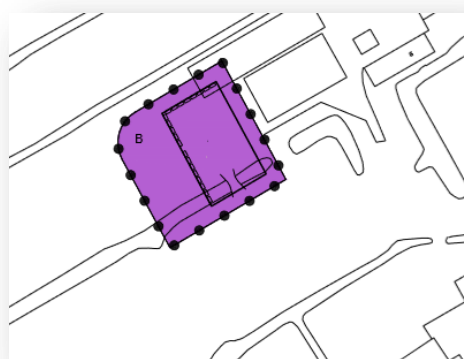
In de betreffende e-mail waarnaar verwezen wordt, is te lezen dat het Hoogheemraadschap van mening is dat op basis van de tekening van het Stedenbouwkundig Matenplan niet goed te beoordelen is of er daadwerkelijk sprake is van een bergingsoverschot binnen Rijnhoek. Op basis van de tekening is het volgens het Hoogheemraadschap wel *aannemelijk* dat meer water is gegraven dan oorspronkelijk vergund. Om alsnog een goede beoordeling te maken is vervolgens aan de gemeente verzocht om een verzoek tot wijziging van de Keurvergunning in te dienen. Dit is op 11 november 2013 ook daadwerkelijk gebeurd. De aanvraag ligt nog steeds bij het Hoogheemraadschap.

Water in bestemmingsplan bedrijvenpark Rijnhoek, partiële herziening Blok 7 (2014)

Aanleiding van het bestemmingsplan was de wens om blok 7 in het bedrijvenpark Rijnhoek te vergroten. Het perceel, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek, had kenmerken en een bouwvlak die niet economisch te splitsen was voor twee eigenaren en dat in zijn geheel niet verkoopbaar bleek. Het bouwvlak was ook relatief klein ten opzichte van de perceelgrootte. Via dit nieuwe bestemmingsplan moest het bouwvlak geoptimaliseerd worden door het naar één richting, met meer dan 5 meter, uit te breiden.



Blok 7, oude situatie



Blok 7, nieuwe situatie

In de watertoets van dit bestemmingsplan is aangegeven dat met het nieuwe bestemmingsplan de oppervlakte van het bouwvlak 770 m² wordt, waardoor de realisatie van een bedrijfsgebouw met een grotere footprint mogelijk is. Volgens de toelichting zou op het bedrijvenpark Rijnhoek al 11% uit

oppervlaktewater bestaan en zou al 3% extra oppervlaktewater gecreëerd zijn. Bij de aanleg van het terrein zou zelfs geconstateerd zijn dat er als meer water gegraven is dan oorspronkelijk gegund. De vergroting van het bouwvlak zou daardoor gecompenseerd kunnen worden in de bestaande aangrenzende watergangen op het terrein.

Ook in dit bestemmingsplan is verwezen naar de e-mail van het Hoogheemraadschap van Rijnland met datum 8 augustus 2013 waaruit zou blijken dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat er voldoende waterberging in het systeem is. Tot slot herhaalt de gemeente in de toelichting van dit bestemmingsplan dat een verzoek tot wijziging van de Keurvergunning wordt ingediend.

Het Hoogheemraadschap heeft een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. In de zienswijze wordt verzocht om door middel van cijfers aan te tonen dat er voor de ontwikkeling, welke het plan mogelijk maakt, reeds voldoende waterberging aanwezig is. Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente op 4 november 2013 in overleg getreden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan is door de gemeente een gewijzigde keurvergunning aangevraagd. In die aanvraag is cijfermatig onderbouwd dat er voldaan wordt aan de eisen met betrekking tot watercompensatie.

Water in bestemmingsplan Dammekant 35-37 (2014)

In de watertoets van dit bestemmingsplan staat dat het verharde oppervlak met de beoogde ontwikkeling afneemt, waardoor compensatie niet noodzakelijk is voor het nieuwbouwplan. Bovendien heeft het plangebied, gezien de ligging langs de Oude Rijn, voldoende afkoppelingsmogelijkheden voor regenwater. Het plangebied ligt binnendijs, ten noorden van de Dammekant. Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding van het bedrijvenpark Rijnhoek, omdat voor dit plan geen water gecompenseerd hoeft te worden.

Tabel met overzicht watercompensatie SMP

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk houdt voor het plangebied via een tabel bij hoeveel gronden verhard zijn en hoeveel water als gevolg daarvan gecompenseerd moet worden. In de tabel (versie 26 juni 2013) staat dat de projectgrens 224.570 m² bedraagt. Dit is meer dan de op basis van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek berekende grootte van het plangebied (dat wordt ingericht als bedrijventerrein) van 223.800 m².

In de tabel is 33.366 m² als water aangegeven. Dit is meer dan de op basis van het bestemmingsplan berekende 24.600 m² water die in het plangebied moet worden gecompenseerd. Echter, in de tabel is niet te zien welke gronden nu al daadwerkelijk zijn uitgegeven en welk water al daadwerkelijk aanwezig is. In de tabel bij het SMP wordt bijgehouden welke maatregelen uit de Keurvergunning van 2007 reeds zijn uitgevoerd; het betreft een soort stand van zaken van de uitvoering. Aan de hand hiervan zal in de toekomst ook een eindrapportage worden opgesteld, dat ook ter kennisname aan het Hoogheemraadschap zal worden toegezonden.

E-mail wisseling tussen gemeente en Hoogheemraadschap

In een e-mail aan het Hoogheemraadschap, dat op 27 juni 2013 door de gemeente verzonden is, is aangegeven dat volgens het stedenbouwkundig matenplan reeds 33.366 m² is gerealiseerd, terwijl op basis van de tekening van de keurvergunning uit 2007 32.744 m² aan open water zou moeten

worden gerealiseerd. Hierdoor zou er $(33.366 - 32.744 =)$ 622 m² meer water gemaakt zijn binnen de plangrenzen dan formeel nodig. Hiervan zou 110 m² door de Ontwikkelingsmaatschappij Rijnhoek beschikbaar zijn gesteld aan twee nieuwbouwplannen aan de Dammekant 10 en 10a, waardoor er nog 512 m² water over zou blijven voor nieuwe bouwplannen van de ontwikkelingsmaatschappij. Deze 512 m² wilde de ontwikkelingsmaatschappij graag inzetten voor de watercompensatie van de bestemmingswijziging in de partiële herziening van het bestemmingsplan uit 2009, voor de uitbreiding van blok 7 en voor een woonkavel net buiten het bedrijventerrein. In de e-mail is verzocht om hierop een akkoord te geven, maar zover bekend is hierop vanuit het Hoogheemraadschap geen reactie gekomen.

Op 5 augustus 2013 is daarom nogmaals vanuit de gemeente een e-mail verzonden naar het Hoogheemraadschap, dit mede naar aanleiding van de opmerkingen van het Hoogheemraadschap op het bestemmingsplan voor de woningbouwlocaties en de uitbreiding van blok 7. In de e-mail is door de gemeente gesteld dat volgens het stedenbouwkundig matenplan in het gehele plangebied 141.082 m² verharding te compenseren is. Rekening houdend met een watercompensatie van 15% zou dan een wateroppervlakte van 21.162,3 m² gecreëerd moeten worden.

Opvallend in de e-mail van 5 augustus is dat hierin voor de eerste keer gesproken wordt over een watercompensatie van 15%, terwijl hiervoor telkens is uitgegaan van een compensatie van 14% van het terrein dat als bedrijventerrein wordt ingericht.

In de e-mail staat vervolgens dat het al aanwezige water 33.366 m² bedraagt en daardoor ruim boven de norm uitkomt. De cijfers die in de e-mail worden gebruikt komen niet overeen met de cijfers uit het bestemmingsplan Bedrijvenpark Rijnhoek. In dat bestemmingsplan werd namelijk rekening gehouden met 223.800 m² verharding en een te realiseren oppervlak open water van 24.600 m².

Op 11 november 2013 is een concept aanvraag voor de actualisering van de keurvergunning vanuit de gemeente naar het Hoogheemraadschap verzonden. In de aanvraag voor actualisering van de keurvergunning is uitgegaan van de toen meest recente versie van het SMP om te bepalen hoeveel open water er reeds is gerealiseerd. De actuele hoeveelheid wateroppervlak is hierbij vastgesteld op 33.366 m², terwijl in de Keurvergunning uit 2007 nog werd uitgegaan van 32.744 m². Volgens deze vergelijking zou er 622 m² meer wateroppervlak zijn gerealiseerd binnen de plangrenzen van het bedrijvenpark Rijnhoek. Voor de bouw van de twee nieuwe woningen aan de Dammekant 10 en 10a is totaal 110 m² watercompensatie ten laste van de waterbalans Rijnhoek gebracht, hetgeen bij Hoogheemraadschap geregistreerd zou zijn. Daarmee resteert aan extra wateroppervlakte 512 m², wat voldoende is voor de compensatie van de extra bebouwing van de bestemmingsplannen voor blok 7 en de woonlocaties G2 en G4. Het Hoogheemraadschap heeft op 11 november 2013 per e-mail gereageerd dat de aanvraag voor wat betreft het wateroppervlak akkoord is.