

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk



Gebiedsvisie BODEGRAAFSE

OUDE RIJNZONE

oktober 2024

SAMENVATTING

De Oude Rijnzone: al eeuwen een gunstige plek

Al in de Romeinse tijd en de Middeleeuwen gebruikten mensen de Oude Rijn voor de handel. En op de hoger gelegen oevers konden ze veilig wonen. Ook het landschap speelde toen een grote rol: moeras werd omgevormd tot weiland, er konden koeien grazen en we maakten kaas van de melk. Zo ontstond 'kaasdorp' Bodegraven: een levendig, gunstig gelegen dorp in het Groene Hart. Een fijne plek om te wonen én te werken.

In de Oude Rijnzone komen veel opgaven samen

Er is een groot tekort aan woningen en aan bedrijfskavels. De voorzieningen in het dorp staan onder druk. De landbouw kan met moeite het hoofd boven water houden en we zoeken ruimte voor energie-opwek. We maken ons zorgen over water en natuur, bodemdaling en klimaatverandering. Al die opgaven hebben met elkaar te maken. Daarom hebben we één visie gemaakt: de Gebiedsvisie Bodegraafse Oude Rijnzone.

Bodegraafse Oude Rijnzone: waar landschap en dorp elkaar ontmoeten

De ontmoeting tussen dorp en landschap kenmerkt dit gebied en maakt het ook zo geliefd. Deze twee kanten staan daarom centraal in de visie: we werken aan een sterk dorp én aan een toekomstbestendig landschap. Een plek van 'brede welvaart' voor al onze inwoners, waar we slim met de ruimte omgaan. We bouwen aan de Oude Rijnzone met negen bouwstenen:

1. Behoud de waarde van het landschap en de Oude Rijn

Het open landschap en de Oude Rijn hebben veel waarde. Ook vanuit cultuurhistorie. Dat koesteren we.

2. Ruimte voor toekomstbestendige landbouw

Veel agrariërs zitten hier al generaties lang, zien toekomst in het gebied en hebben betekenis voor landschap en dorp. We bieden hen de ruimte.

3. Meer aandacht voor bodem, water en natuur

Ecologische natuurzones houden we in stand en versterken we. En we bouwen op veilige, hogere gebieden met een sterke bodem: langs de Oude Rijn.

4. Een groene en gezonde leefomgeving

In Bodegraven-Noord is niet veel groen. Inwoners hebben hier behoefte aan: het is mooi, gezond en klimaatadaptief. Daarom leggen we meer groen aan in het dorp en aan de noordrand.

5. Bouw woningen in het dorp en aan de noordoostkant

We bouwen zoveel mogelijk binnen de dorpsgrenzen: zo'n 1000 woningen. Bij de begraafplaats komt een nieuwe woonbuurt. En we zien kansen voor kleinschalige woningbouw aan de Zuidzijde.

6. Behoud en versterk voorzieningen in Bodegraven

De huidige voorzieningen zorgen al voor een leefbaar en gezond dorp. Door woningbouw ontstaat er meer draagvlak én vraag. Daarom voegen we ook voorzieningen toe. Bijvoorbeeld zorg en onderwijs.

7. Meer ruimte voor werk en ondernemerschap

De ruimte voor bedrijven is de afgelopen jaren flink verminderd. Daarom creëren we een nieuw bedrijventerrein: Rijnhoek II. Zo zorgen we voor werk in het dorp en stimuleren we ondernemerschap.

8. Combineer energie-opwek met andere functies

Rijnhoek I en II worden energieopwekkende bedrijventerreinen. Ook boerderijen kunnen bijdragen aan de energie opwek. Dat is nodig: we stappen over op duurzame energie en warmte.

9. Inzet op goede wandel- en fietsvoorzieningen

We versterken de fiets- en wandelstructuur in de Oude Rijnzone. Nieuwe buurten worden autoluw met slimme parkeeroplossingen aan de rand.

We hebben de plannen voor de Oude Rijnzone uitgewerkt in vier deelgebieden:

- Wonen in het hof: een nieuwe gezonde woonbuurt aan de rand van het dorp.
- Rijnhoek II: een duurzaam bedrijventerrein met lokale bedrijven en energie-opwek.
- Toekomstbestendige boerenerven: met meerwaarde voor landschap en dorp.
- De Groene Noordrand: een ontmoetingsplek met het Bodegraafse Bos, volkstuinen en voorzieningen zoals evenemententerrein en scouting.



Klik hier om de gebiedsvisiekaart te bekijken.

Samen werken aan de Oude Rijnzone

We maakten deze gebiedsvisie in nauw overleg met agrariërs, inwoners, ondernemers, waterschappen, lokale organisaties en mede-overheden. Zo bouwen we samen aan het gebied en wordt het een visie van iedereen. Een visie die we ook samen willen uitvoeren!

Bodegraafse Oude Rijnzone Gebiedsvisie



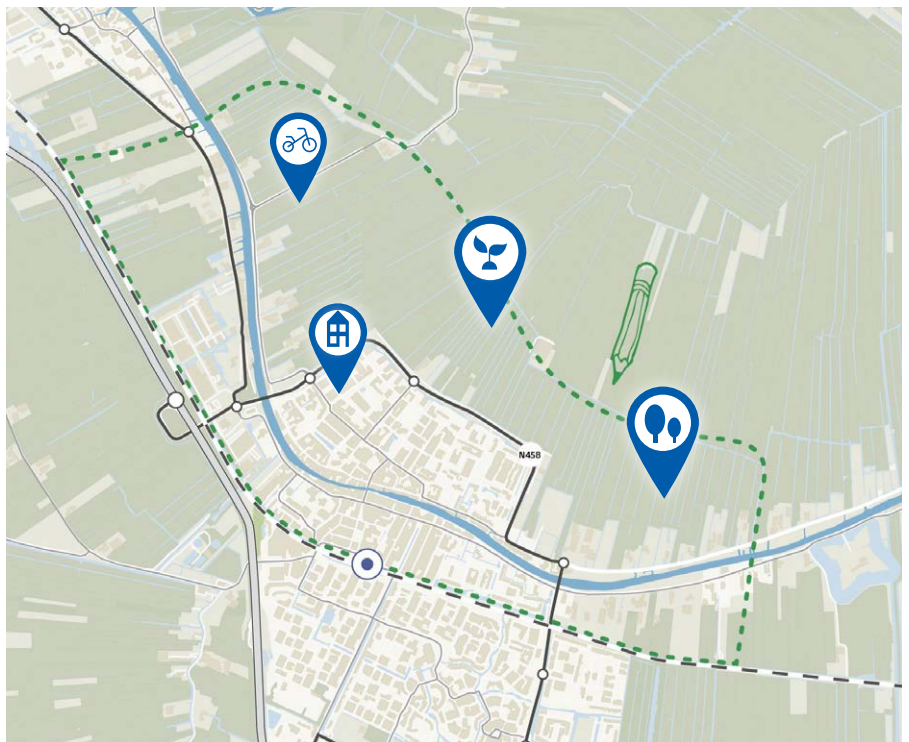
WELKOM IN DE BODEGRAAFSE OUDE RIJNZONE!

De Oude Rijn is al eeuwenlang het toneel van boeiende verhalen. En een gebied waar veel ontwikkeling plaatsvindt. Van de Romeinen met hun legerplaatsen, de verdediging van de Hollandse Waterlinie tot aan de kaashandel met haar imposante pakhuizen aan het water. En nog steeds is de Oude Rijnzone een levendig gebied met woningen, bedrijven, recreatie, handel en vervoer.

Er speelt veel in de Bodegraafse Oude Rijnzone

Mensen zoeken naar een woning, bedrijven hebben ruimte nodig om uit te breiden en we willen de voorzieningen in het dorp op peil houden. We moeten aan de slag met duurzame energie en klimaatverandering. Ook vinden we het belangrijk dat er goede fiets- en wandelroutes zijn én dat er in het dorp genoeg groen is.

Veel van deze onderwerpen hebben met elkaar te maken en spelen in hetzelfde gebied. Daarnaast willen we het unieke landschap en de landbouw in de Oude Rijnzone behouden. Om dat op een goede manier te doen, hebben we één samenhangende visie voor het gebied gemaakt: *de gebiedsvisie Bodegraafse Oude Rijnzone*.





De Oude Rijnzone: een goede locatie voor nieuwe ontwikkelingen

De noordkant van Bodegraven is een gebied waar mensen graag wonen en werken. Vlakbij het centrum (met zijn winkels en voorzieningen), het station en de snelwegen én midden in het landschap. Het is ook een hoger gelegen gebied met een stevige ondergrond.

In de Toekomstvisie (omgevingsvisie, 2021) van Bodegraven-Reeuwijk én de Dorpsvisie Bodegraven is dit gebied daarom aangewezen als dé plek om Bodegraven te versterken en om nieuwe woningen en bedrijven te bouwen.



We puzzelen samen aan de toekomst van de Oude Rijnzone

Het opstellen en waarmaken van een visie kun je als gemeente niet alleen. Daarom hebben honderden inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties actief meegedacht over dit gebied. Ook partijen in de regio, zoals de provincie, waterschappen en omliggende gemeenten, hebben hun bijdrage geleverd aan deze visie voor de Bodegraafse Oude Rijnzone.



Veel mensen vinden het landschap, de landbouw en het weidse uitzicht belangrijk om te behouden.

“Ga het woningtekort tegen! Bouw voor starters en senioren, bij voorkeur in het dorp of bij begraafplaats Vredehof.”

We vroegen naar wensen, ideeën, zorgen, verhalen én mogelijke initiatieven voor het gebied. Inwoners benadrukten het belang van het landschap en het groen. Ook riepen zij op tot actie om het woningtekort tegen te gaan. Ondernemers vroegen om snel meer ruimte te maken voor bedrijvigheid en om een perspectief voor de landbouw. En verschillende maatschappelijke organisaties kwamen met lokale initiatieven voor (groene) voorzieningen!



Ondernemers vragen ruimte voor bedrijvigheid. Inwoners vinden een groene, duurzame inrichting belangrijk en voorkomen van hinder.

“Behoud de voorzieningen in het centrum: dat maakt het goed wonen hier! Er is behoefte aan groene voorzieningen.”

De inbreng van inwoners, ondernemers en organisaties gebruiken we eerst om een schets-gebiedsvisie te maken. Daarna hebben we gevraagd of mensen zich hierin herkennen en zich ermee willen verbinden. Tot slot werkten we de schets uit tot deze gebiedsvisie: het verhaal van iedereen in dit gebied. U vindt een samenvatting van alle inbreng terug in de verschillende hoofdstukken en in het uitgebreide participatielogboek.

We hebben ook reacties gehad die over het centrum van Bodegraven gaan. Bijvoorbeeld over wonen. Deze gebruiken we bij het maken van het plan voor het centrum.

De puzzel is gelegd!

Wij zijn trots op de visie die voor u ligt. Een visie die gemaakt is voor en door Bodegraven en die oproept tot actie! In de visie leest u wat de Bodegraafse Oude Rijnzone zo bijzonder maakt, wat er allemaal speelt en hoe wij naar het gebied kijken. Vervolgens geven we aan hoe we de toekomst van het gebied voor ons zien. We benoemen negen bouwstenen om de toekomst van dit gebied in samenhang vorm te geven.

We zoomen daarna in op verschillende gebieden in de Oude Rijnzone waar ontwikkeling gaat plaatsvinden: de woningbouwlocatie bij begraafplaats Vredenhof, bedrijventerrein Rijnhoek, boerenerven en de groene noordrand. Hier leest u niet alleen hoe we de toekomst van dit gebied voor ons zien, maar ook welke partijen zich eraan verbinden.

Op de laatste pagina's ziet u hoe we de gebiedsvisie willen uitvoeren. Op naar een toekomstbestendige Oude Rijnzone: waar landschap en dorp elkaar ontmoeten!



1 Het verhaal van de Oude Rijnzone p.7



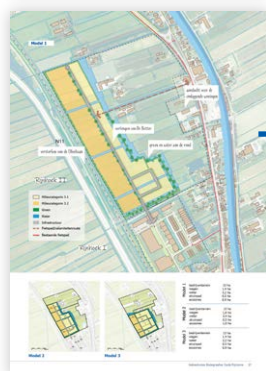
2 De Oude Rijnzone: waar landschap en dorp elkaar ontmoeten p.10

<i>Landschap</i>	p.11
<i>Dorp</i>	p.12



3 De bouwstenen p.13

<i>Landschap en landbouw...</i>	p.14
<i>Groen en natuur</i>	p.17
<i>Wonen en voorzieningen</i>	p.20
<i>Werk en energie</i>	p.23
<i>Verkeer en vervoer</i>	p.26



4 Deelgebieden p.28

<i>Wonen in het hof</i>	p.30
<i>Rijnhoek I en II</i>	p.34
<i>Het boerenerv</i>	p.38
<i>De groene rand</i>	p.41

5 Aanpak p.45

<i>Ruimtelijk instrumentarium</i>	p.46
<i>Financiële strategie</i>	p.47
<i>Organisatie en samenwerking</i>	p.47

Dit is een interactieve inhoudsopgave. Als u op de pagina nummer klikt, komt u direct bij de juiste hoofdstuk uit.

1. HET VERHAAL VAN DE OUDE RIJNZONE

Om te bepalen waar je naar toe gaat, moet je weten waar je vandaan komt! De geschiedenis is bepalend geweest voor hoe de Bodegraafse Oude Rijnzone nu functioneert en eruit ziet.

Het gebied waar we wonen en werken is al eeuwenlang in beweging en blijft ook altijd veranderen.

Romeins castellum aan de Limes, circa 58 n.Chr.



Slimme jongens, die Romeinen

Op de plek waar het veenriviertje 'Oude Bodegrave' vroeger uitmondde in de Rijn, bouwden de Romeinen zo'n 2000 jaar geleden (waarschijnlijk) een klein castellum, een versterkte vestiging. Over de stevige oever van de Rijn liep de Limes: de grens van het Romeinse Rijk. De Rijn en de Limes waren een belangrijke route voor de bevoorrading van het leger.

Vijandige stammen gebruikten de veenriviertjes om het Romeinse Rijk binnen te dringen. Daarom zochten de Romeinen een plek die goed te verdedigen was. In het moerassige gebied rondom de Rijn konden ze niet goed bouwen. Ze kozen de hoger gelegen oever van de rivier. Goed voor de handel en weinig last van natte voeten!

In het castellum woonden Romeinse manschappen, waarschijnlijk een stuk of 500. Zij leefden hier met hun gezinnen. Verschillende voorwerpen uit hun dagelijks leven zijn hier opgegraven, zoals potten en bestek. Ook was er plek voor de paarden. Zo is een vergulde Romeinse ruitershelm teruggevonden!

VAN 50 TOT 250 N.CHR.



Fort Wierickerschans

Kaart uit circa 1880



Van veenjongle naar veeteelt

Na de Romeinen duurde het even totdat er weer mensen trokken naar het moerassige gebied bij de 'Oude Bodegrave'. Dat gebeurde pas rond de negende eeuw. Toen begon de grote ontginning van de veenwildernis. Haaks op de Oude Rijn werden lange sloten gegraven. Het kenmerkende landschap kwam tot stand. De eerste boeren gingen aan de slag met akkerbouw.

De strijd met het water was niet ten einde: de veenbodem daalde en het waterpeil steeg. Ook zorgde de rivier op z'n tijd voor overstromingen. De inwoners bedachten een oplossing. Door het graven van de Enkele en Dubbele Wiericke tussen Woerden en Bodegraven werd overtollig water op de Hollandse IJssel geloosd. Na de bouw van de sluis rond 1350 kreeg het dorp Bodegraven bestaansrecht.

Toentertijd had Bodegraven al een dorpskerk aan de Markt. Inwoners waren toen vaak boer van beroep. Alleen werden de natte kavels steeds minder geschikt voor akkerbouw. Gelukkig voelden de koeien zich er thuis. De weilanden rond Bodegraven werden een feit.

9E TOT 15E EEUW

Werken met water en kaas

Terwijl het water vroeger als vijand werd gezien, kon het ook ingezet worden als verdediging. Daarom werd de Hollandse Waterlinie gebouwd: een gigantische verdedigingswerk om Holland. Als de vijand kwam, werd snel een gebied onder water gezet.

Bij de Enkele en Dubbele Wiericke was de waterlinie smal en zwak. Wanneer het vroom, kon deze overgestoken worden. Zo werden Bodegraven en Zwammerdam in het rampjaar 1672 toch aangevallen en verwoest door de Franse troepen. Bij Bodegraven werd Fort Wierickeschans gebouwd: om herhaling te voorkomen.

Gelukkig was er het landschap waar koeien konden grazen. Van de zuivel begonnen boeren op kleine schaal kaas te maken. Door de kaas bloeide Bodegraven weer op. En het bleef groeien. Dankzij de gunstige ligging aan de Oude Rijn en de komst van het spoorwegstation in 1878 kon de kaas makkelijk verhandeld worden. In 1882 werd zelfs een wekelijkse kaasmarkt opgericht.

17E TOT 19E EEUW

Schilderij van het dorp Bodegraven, 1811



GEZIGT van het dorp BODEGRAVEN aan de oostzijde

Pakhuis Freericks, 1905



Uitzicht op Korenmolen de Arkduif



Najaarsmarkt, 2023



Levendig dorp aan de Oude Rijn

Tot op de dag van vandaag zit kaas in de genen van Bodegraven. Ieder jaar wordt er een kaaskoningin gekozen. En veel inwoners van het dorp zijn werkzaam in de kaashandel. De bakstenen kaaspakhuisen langs de Oude Rijn zijn inmiddels ingeruild voor modernere gebouwen op bedrijventerreinen. Met een goede ligging in de buurt van de grote verkeersaders, zodat vele mensen van de Bodegraafse kaas kunnen genieten!

Het dorp is ondertussen een stuk groter dan vroeger. Inmiddels wonen er meer dan 19.000 mensen. Bodegraven heeft een levendig centrum met goede voorzieningen en veel betrokken inwoners. De sluis, de dorpskerk en andere historische gebouwen vertellen de rijke geschiedenis van het gebied. En het landschap is nooit ver weg: binnen 10 minuten sta je vanuit het centrum midden in het Groene Hart.

UN

2030-2040

Op naar de toekomst!

Het verhaal van de Oude Rijnzone, met de rivier als levensader, vormt de basis voor de gebiedsvisie. We zetten een volgende, vanzelfsprekende stap in de ontwikkeling van het gebied.



Schilderij van het dorp Bodegraven, 1650

2. DE OUDE RIJNZONE: WAAR LANDSCHAP EN DORP ELKAAR ONTMOETEN

De Bodegraafse Oude Rijnzone bevindt zich op een knooppunt in het Groene Hart. Die ontmoeting tussen dorp en landschap kenmerkt het gebied en maakt het ook zo geliefd. Deze twee kanten staan daarom centraal in deze gebiedsvisie. We versterken zowel het landschap als het dorp.



HET LANDSCHAP: GROENE HART ALS BASIS

Van oudsher leven we hier 'samen' met het landschap

We maakten sloten in de drassige veengronden en bouwden woningen op de stevige oevers langs de Oude Rijn. We lieten koeien grazen en maakten kaas van de melk. De turf van de veengronden gebruikten we om onze kachels mee te stoken.

Het Groene Hart is nu een waardevol gebied

Een waterrijk gebied waar de historie nog steeds zichtbaar is in het landschap. Een gebied waar de landbouw zorgt voor voedsel en waar de openheid en natuur belangrijk zijn voor mens en dier. Er wordt gefietst, gewandeld en gevaren.

De ruimte en kwaliteiten van het Groene Hart staan onder druk

De verstedelijking ruikt op en het landschap raakt versnipperd. De kwaliteit van water en natuur, het zakken van de bodem en klimaatverandering zijn reden tot zorg. En de landbouw heeft soms moeite om zijn hoofd boven water te houden.

In 2022 ondertekenden 5 ministeries, 3 provincies, 5 waterschappen en 30 gemeenten daarom de bestuursovereenkomst NOVEX (Nationale OmgevingsVisie Extra) Groene Hart. Ze spraken af de komende jaren gezamenlijk uitvoering te geven aan de verschillende grote opgaven zoals wonen, energie, klimaat, landbouw, natuur en bodemdaling. Die opgaven bekijken we in samenhang.



Visie: landschap beschermen en ontwikkelen

In deze gebiedsvisie werken we in lijn met de principes van de NOVEX, het Rijk en de Provincie¹. We willen het open, weidse landschap beschermen. De cultuurhistorische waarden en landschappelijke kwaliteiten blijven zo goed mogelijk behouden. We willen de biodiversiteit verbeteren en de waterkwaliteit versterken. We hebben oog voor leefbaarheid en vitaliteit, versterken recreatie en toerisme en bieden perspectief aan de landbouw. Water en bodem zijn sturend voor de ontwikkeling van het gebied. Woningen en bedrijven bouwen we op hoger gelegen kleigronden en niet in diepe, nattere veenpolders.

Deze principes gebruiken we in het hele Groene Hart en in de Oude Rijnzone.

HET DORP: EEN GEZOND EN VITAAL KNOOPPUNT

Van oudsher zoeken we de meest strategische plekken op

Al in de Romeinse tijd en middeleeuwen bouwden we nederzettingen op hoger gelegen delen langs de rivier: veilige en goede plekken om te wonen en handel te drijven. Zo ontstond het dorp Bodegraven.

Bodegraven is nu een dorp op een gunstige plek

Midden in de Randstad, goed bereikbaar met de trein en via de snelweg. Het is daardoor een goede vestigingsplaats voor bedrijven. Door de kleinschaligheid en saamhorigheid is het er fijn wonen en werken. Inwoners waarderen de voorzieningen en bedrijven hebben van oudsher een sterke band met het dorp.

De opgaven zijn groot: wonen, werk, energie, recreatie

Veel mensen zoeken een woning en bedrijven hebben ruimte nodig om te kunnen ondernemen. De voorzieningen en energietoevoer staan onder druk. En we willen dat inwoners hier gezond kunnen opgroeien en oud worden.

Dit zijn opgaven die niet alleen in Bodegraven spelen, maar ook in de provincie en in heel Nederland. Daarom werken we hier samen met verschillende overheden aan.

Visie: Vitaal dorp op een sterk knooppunt

Met deze gebiedsvisie zetten we erop in dat Bodegraven een vitaal dorp blijft. Met genoeg betaalbare woningen, goede voorzieningen, lokale werkgelegenheid en verenigingen. Alles bij de hand: dit zorgt voor een dorp waar iedereen kansen heeft en dat genoeg mogelijkheden biedt om gezond en duurzaam te leven.

Het landelijke en provinciale beleid is erop gericht om de schaarse ruimte zorgvuldig te gebruiken. Ontwikkelingen vinden plaats op knooppuntlocaties: in de kernen, dichtbij openbaar vervoer en grote wegen. In buurregio Holland Rijnland is de Oude Rijnzone aangewezen als zo'n strategische locatie. Hier wordt de groei van wonen en werken op een compacte manier gerealiseerd. Zo blijft ook het landschap intact.



3. DE BOUWSTENEN

In de Bodegraafse Oude Rijnzone werken we aan een sterk dorp en een toekomstbestendig landschap. Een plek van 'brede welvaart' voor iedereen. Bij het verdelen van de schaarse ruimte werken we vanuit de principes uit onze Toekomstvisie én de Nationale Omgevingsvisie: de identiteit van het gebied staat centraal, we kiezen voor meervoudig ruimtegebruik en schuiven consequenties niet door naar de toekomst of naar andere gebieden.

We bouwen aan de Oude Rijnzone met negen bouwstenen:



LANDSCHAP EN LANDBOUW IN DE OUDE RIJNZONE



-  Behoud agrarisch gebied
-  Stimuleren nevenfuncties en kringlooplandbouw
-  Openheid van landschap behouden
-  Landschappelijk lint
-  Dorpslint
-  Rijksmonument
-  Molen

Bouwsteen 1



Behoud de waarde van het landschap en de Oude Rijn

Het landschap en de Oude Rijn hebben veel waarde. Ook vanuit cultuurhistorie. Denk aan het weidse open landschap met het uitzicht op Pietje Potlood. En de monumenten langs de Rijn. Dit willen we behouden.

Bouwsteen 2



Ruimte voor toekomstbestendige landbouw

Veel agrariërs zitten hier al generaties lang, zien toekomst in het gebied en voegen waarde toe aan landschap en dorp. De ruimte voor landbouw behouden we daarom zoveel mogelijk: een toekomstbestendige landbouw met perspectief voor de boer.

Themakaart landschap en landbouw



BEHOUD DE WAARDE VAN HET LANDSCHAP EN DE OUDE RIJN

Het landschap in de Oude Rijnzone: karakteristieke verkaveling

Dit is één van de grootste aaneengesloten, regelmatig verkavelde veenweidegebieden van Nederland². Dit karakteristieke landschap hebben we te danken aan de geschiedenis van het gebied. Toen het veen werd ontgonnen voor de landbouw, werden de lange sloten gegraven.

De oude structuren van langgerekte kavels en poldersloten zijn goed bewaard gebleven. Het resultaat is een open, weids landschap. Met uitzicht op verschillende cultuurhistorische iconen, zoals watertoren Pietje Potlood en Fort Wierickerschans. De karakteristieke slagenverkaveling en openheid van het landschap koesteren we. Zo moeten bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen rekening houden met het zicht vanuit de snelweg en de trein op de weidse omgeving (het 'venster' uit het gebiedsprofiel van de provincie).

De oevers van de Oude Rijn staan in contrast met het open landschap

De oevers hebben namelijk een meer besloten karakter. Langs de rivier is een lint van bebouwing ontstaan. Binnen Bodegraven heeft het lint een dorps karakter, met verschillende dorps functies en bebouwing. Zo wonen er mensen aan de rivier, maar staan hier ook nog oude kaaspakhuisen, de watertoren en de molen. Deze herinneren ons aan de historie. De randen van het dorp zijn groen en vormen een zachte overgang naar het landschap. Hier heeft het lint langs de rivier een landelijker karakter. Tussen de boerderijen door heb je doorzichten naar de open weides. Voor de Oude Rijnzone

is dit contrast tussen dorp en landschap bepalend. Dit willen we behouden.

Op sommige plekken is de overgang tussen dorp en landschap wel te hard, bijvoorbeeld bij de bedrijventerreinen. Door met groen te werken kunnen we deze overgangen verzachten.

Het landschap en de cultuurhistorie hebben een recreatieve waarde

Veel inwoners en bezoekers genieten van het landschap en het dorp, met zijn oude structuren en monumenten. Ook recreatie draagt bij aan de levendigheid van de Oude Rijnzone. We blijven toeristen en bezoekers verwelkomen en inwoners uitnodigen om op pad te gaan. Daarom zijn we zuinig op ons erfgoed, dat het verhaal van het gebied vertelt. Zoals Fort Wierickerschans, oude boerderijen en kaaspakhuisen.

Wat vinden inwoners en ondernemers?

Inwoners hebben waardering voor het landschap in de Oude Rijnzone. De openheid en het weidse uitzicht worden benoemd als de grootste kwaliteiten: de eerstvolgende bebouwing is vijf kilometer verderop en soms kan je zelfs Utrecht zien liggen! Ook is de Oude Rijn een van de favoriete plekken. Binnen het dorp is het een authentieke, sfeervolle plek. De bijzondere gebouwen, zoals de kaaspakhuisen, spreken mensen aan. Ook wandelen en fietsen mensen graag langs de oever of door het landschap. De oproep klinkt dan ook om het karakter en de cultuurhistorische waarde van de Oude Rijnzone te behouden.



Welke keuzes maken we?

- We houden het karakter en cultuurhistorische waarde van de Oude Rijnzone zoveel mogelijk in stand. Zeker op het open, weidse slagenlandschap en de specifieke opbouw langs de Oude Rijn.
- We versterken de recreatieve waarde van het dorp en het landschap, zodat iedereen deze kan ervaren.
- Monumenten en cultuurhistorische elementen hebben een bijzondere waarde voor het gebied. We houden ze in stand en stimuleren de belevingswaarde en betekenis ervan.



BEHOUD RUIMTE VOOR TOEKOMSTBESTENDIGE LANDBOUW

Landbouw is niet weg te denken uit de Oude Rijnzone

Al eeuwen wordt het landschap langs de Oude Rijn gevormd door landbouw. Ooit begon het met akkerbouw, nu vooral melkveebedrijven, gemengde bedrijven (varkens/koeien) en bedrijven met schapen. Sommige hebben ook een kaasmakerij. Veel agrariërs zitten hier al generaties lang en willen hun (familie-) bedrijf graag voortzetten.

De boerderijen hebben waarde voor landschap én dorp

Agrariërs zijn de beheerder van het landschap. Soms beheren of pachten ze grond van Natuurmonumenten of Staatsbosbeheer en doen ze aan weidevogelbeheer. Enkele boerderijen zijn monumenten, met karakteristieke elementen op het erf, zoals een hoogstamboomgaard. Uiteraard zijn agrarische bedrijven belangrijk voor de economie en de voedselvoorziening. Soms hebben boerderijen naast de agrarische functie een (neven)functie. Bijvoorbeeld zorg, horeca, kunstgalerie, atelier, ruimte, manege, (kaas)winkel en kaasautomaat. Doordat de boerderijen op korte afstand van het dorp liggen, kunnen inwoners hier gemakkelijk gebruik van maken. En ontstaan korte 'ketens' tussen boer en consument.

Op landelijk en regionaal gebied spelen er grote opgaven

De polders aan de noordrand van Bodegraven liggen in de buurt van Natura 2000-gebied De Nieuwkoopse Plassen. Hier spelen (vanuit het Nationaal Programma Landelijk Gebied) verschillende opgaven, zoals het terugdringen van stikstof

en broeikasgassen, beperken van bodemdaling en natuurherstel. Het vitaal houden van de landbouw is hierbij belangrijk. Het landelijke perspectief voor de landbouw is op dit moment onzeker. Vanuit de provincie wordt daarom een plan gemaakt voor dit gebied: de Gebiedsgerichte aanpak Nieuwkoopse Plassen. Ook vanuit het bestuurlijk platform Groene Hart wordt samengewerkt: het Ontwikkelperspectief Groene Hart 2050. Het voortbestaan van een vitale, grondgebonden agrarische sector is daarbij een voorwaarde om het landschap vitaal te houden.

Wat vinden inwoners en ondernemers?

Agrariërs voelen zich thuis in de Oude Rijnzone. Ze zetten hun bedrijf er graag voort. Sommige bedrijven hebben zelfs de wens om door te groeien. Bijvoorbeeld met nevenfuncties zoals een kinderdagverblijf of een zorgboerderij. Ook zien agrariërs mogelijkheden voor verduurzaming, energieproductie, natuurvriendelijk boeren en natuurbeheer. Wel is er behoefte aan duidelijkheid en toekomstperspectief, vooral op landelijk niveau. Maar ook lokaal zijn er vragen, zoals: wat houdt de ecologische verbindingzone aan de westzijde van Bodegraven in? Kunnen we meer

samenwerken qua energieproductie? Ook inwoners waarderen de landbouw: de voedselproductie, het beheer van het landschap, verschillende diensten. Ze vragen om het behoud hiervan in de Oude Rijnzone.

Welke keuzes maken we?

- We behouden de (ruimte voor) landbouw in de Bodegraafse Oude Rijnzone zoveel mogelijk.
- Innovaties en verduurzaming van de landbouw stimuleren we. Net als de inzet op korte kringlopen en circulaire economie (bijvoorbeeld in de voedselsector).
- We stimuleren en faciliteren nevenfuncties bij agrarische bedrijven met een meerwaarde voor landschap en dorp. Zoals natuurbeheer, energie-opwek, zorg, recreatie of een kaaswinkel. Daarbij willen we er wel voor zorgen dat voorzieningen in het dorp Bodegraven niet verzwakken.
- We volgen de lijn uit de Gebiedsgerichte aanpak Nieuwkoopse Plassen en het Ontwikkelperspectief Groene Hart.



Referentiebeeld (Kaasboerderij De Graaf)

GROEN EN NATUUR IN DE OUDE RIJNZONE



Bouwsteen 3



Meer aandacht voor bodem, water en natuur in de Bodegraafse Oude Rijnzone

De ecologische natuurzones in en om het dorp houden we in stand en versterken we. We bouwen op veilig gelegen, hogere gebieden met een sterke bodem: langs de Oude Rijn.

Bouwsteen 4



Een groene en gezonde leefomgeving: in het dorp en aan de noordrand

In Bodegraven-Noord is niet veel groen. Inwoners hebben hier behoefte aan: mooi, gezond en klimaatadaptief. Dit sluit aan bij de landelijke richtlijnen (klimaat). Daarom willen we meer groen aanleggen in en om het dorp.

Themakaart groen en natuur



MEER AANDACHT VOOR BODEM, WATER, NATUUR

Bodegraven is omgeven door natuur

Het ligt midden in het Groene Hart van Nederland. En nog specifieker in het veenweidegebied 'Gouwe Wiericke': een gebied dat al duizend jaar bestaat. Hier vind je karakteristieke smalle, langgerekte kavels met sloten en kades, kronkelende veenriviertjes, rietlanden en moerassige delen. De polders zijn geliefd bij weidevogels en vele andere dieren- en plantensoorten. Door het gebied lopen ecologische verbindingen die verschillende natuurgebieden aan elkaar knopen. Natura 2000-gebied De Nieuwkoopse Plassen ligt op enkele kilometers afstand van de noordrand van Bodegraven. Ook liggen er weidevogelgebieden in de omgeving.

De natuur in het Groene Hart staat onder druk

Dit wordt benadrukt in het Ontwikkelperspectief Groene Hart 2050. De biodiversiteit loopt terug en de weidevogels hebben het moeilijk. Ook loopt de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland achter. Aan de Noordrand van Bodegraven worden wel stappen gezet. Hier wordt in de polder 290 hectare natuur ontwikkeld: als ecologische verbinding tussen de Reeuwijkse en Nieuwkoopse Plassen³. Zo behouden we huidige dieren- en plantensoorten en willen we belangrijke soorten weer terugbrengen. Ook langs de Oude Rijn, de Elfenbaan (langs de N11) en door het gebied heen willen we de natuur versterken. Wanneer we ergens bouwen, houden we oog voor de natuur.

Bodem en water zijn belangrijk bij nieuwe ontwikkelingen

De veengrond in dit gebied heeft te maken met bodemdaling. Ook hebben we door klimaatverandering steeds meer kans op hevige regen en wateroverlast. Daarnaast staan de waterkwaliteit en de zoetwatervoorraad onder druk. Onze bodem en het water vormen de basis van ons bestaan. Daarom zijn dit de leidende principes voor nieuwe ontwikkelingen⁴.

Het is daarbij belangrijk om te bouwen op hoger gelegen gebieden die niet overstromingsgevoelig zijn. Net zoals de Romeinen al deden. In het onderzoek (de stresstest) klimaatadaptatie is Bodegraven-Noord benoemd als gebied dat bestand is tegen overstromingen. Omdat het hoger ligt is het namelijk een geschikte evacuatielocatie. Het is daarom een goed gebied om te bouwen. Wel zijn hier aanvullende inspanningen nodig voor klimaatadaptief bouwen, volgens de sturingskaart van het Rijk⁵. Bijvoorbeeld door het realiseren van voldoende waterberging. Het waterschap HDSR doet ook onderzoek naar 'polderberging' op laag gelegen percelen. Bij polderberging wordt regenwater langer vastgehouden in de polder voordat het wordt afgevoerd. Hierover willen zij in gesprek met perceeleigenaren.



Wat vinden inwoners en ondernemers?

Groen en de omringende natuur is een zeer gewaarde kwaliteit van Bodegraven. De oproep klinkt om de biodiversiteit te stimuleren. Natuurmonumenten benadrukt om te letten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de purperreiger in de Nieuwkoopse plassen. De polder aan de noordrand van Bodegraven is een belangrijk foerageergebied voor deze soort.

Ook ervaren sommige mensen wateroverlast op piekmomenten. Vooral tussen de Oude Rijn en het spoor kan water soms moeilijk weg.

Welke keuzes maken we?

- De ecologische natuurzones in en om het dorp houden we in stand en versterken we, zoals langs de Oude Rijn en de Elfenbaan.
- We bouwen op veilig gelegen, hogere gebieden met een sterke bodem: in de buurt van de Oude Rijn. Hierbij nemen we maatregelen om bodemdaling en wateroverlast tegen te gaan.
- We bouwen zoveel mogelijk klimaatneutraal en natuurinclusief, door bijvoorbeeld aandacht te geven aan de toegankelijkheid van nieuwe woningen voor beschermde soorten zoals vleermuis, gierzwaluw of huismus.



EEN GROENE EN GEZONDE LEEFOMGEVING: IN HET DORP EN AAN DE NOORDRAND

In de Oude Rijnzone zijn groene, parkachtige plekken

Zo vind je er het Bodegraafse Bos, volkstuinen en het Rosarium. De Johan de Wittstraat, Stadhouderslaan, De Ruyterlaan, Willem de Zwijgerlaan en Vijverlaan volgen het patroon van de vroegere sloten uit het landschap. Hier vind je soms water en bomen. Niet altijd: de meeste straten zijn erg verhard.

In sommige delen van Bodegraven-Noord is niet veel groen

In het centrum, op bedrijventerrein Rijnhoek en in woonbuurten kan het s zomers (door een tekort aan groen) 'te warm worden. Dat blijkt uit de 'Stresstesten klimaatadaptatie'⁶. Ook zijn er plekken waar wateroverlast optreedt bij zware buien. Bijvoorbeeld in de Oranjelaan en Willem de Zwijgerlaan. Tegelijkertijd is er ook meer droogte en een dalende grondwaterstand. Dit maakt funderingen van gebouwen kwetsbaar.

De noodzaak voor een groene leefomgeving groeit

De gemeente wil bestand zijn tegen hevige regenbuien, droogte, hitte en overstromingen. Daarom houden we rekening met klimaatverandering. In onze Toekomstvisie staat ook dat er in de wijken genoeg gebruiksvriendelijk groen moet zijn en goede verbindingen met het landschap. Daarom willen we meer groene verblijfsplekken en routes aanleggen in en om Bodegraven-Noord. Dit zorgt voor een gebied waar mensen gezond en fijn leven. In de Landelijke maatlat⁷ staan richtlijnen. Bijvoorbeeld dat iedereen op loopafstand een groene, koele plek moet hebben en dat loop- en fietsroutes voldoende schaduw hebben.

We willen gezondheidsproblemen voorkomen

In Bodegraven-Noord willen we dat kinderen gemakkelijk buiten kunnen spelen en dat iedereen graag naar buiten gaat. Daarom maken we goede en veilige ontmoetings-, sport- en speelplekken in het groen. Ook gezond eten is belangrijk voor een gezonde leefomgeving⁸. Het landschap biedt ruimte om lokaal voedsel te produceren en te kopen. Bijvoorbeeld bij de volkstuinen en boerderijwinkels. Het voorstel van een pluktuin of voedselbos past hierbij. Tot slot streven we naar hechte gemeenschappen in de nieuwe en bestaande buurten van Bodegraven-Noord: gemengde wijken met ruimte voor ontmoeten en participatie.

Wat vinden inwoners en ondernemers?

Vanuit inwoners is veel behoefte aan meer (gebruiks)groen in hun (woon) buurt, zoals een park of groene rand, een voedselbos of natuurspeelplek. Het Bodegraafse Bos kan volgens hen beter gebruikt worden: maak er een echt bos van! Dit is nu een plek waar mensen zich soms onveilig voelen. Tot slot is de vraag naar speelplekken groot. En de scouting, stichting Vakantiespelen, KPJ, Vegaboerderij en Hortus Populus zoeken naar een nieuwe plek binnen Bodegraven.



Welke keuzes maken we?

- Groen is belangrijk: het draagt bij aan een fijne en gezonde leefomgeving. Daarom zetten we in op groene plekken: ideaal om te sporten, te wandelen, elkaar te ontmoeten of buiten te spelen.
- Aan de noordrand versterken we de groene rand met voorzieningen. Zoals een wandelpad, recreatie, educatie, bewegen, evenementen en een gezamenlijke voorziening voor KPJ, scouting en Vakantiespelen. We planten extra bomen in het Bodegraafse Bos, zodat het bos weer een echt bos wordt.
- We willen groene verbindingen maken, langs de oude structuren vanuit het dorp naar de groene rand. Zo verbeteren we de leefbaarheid in de wijken in het noorden van Bodegraven.
- Bestaande wijken vergroenen we. In nieuwe wijken maken we veilige ontmoetings- en speelplekken in het groen. Hier plaatsen we bankjes om het groen te beleven en te verblijven.
- Nieuwe wijken worden groen met voldoende bomen. Dit betekent minimaal 65 m² straat- en wijkgroen en 1 boom per woning. We zetten in op beplanting die de biodiversiteit versterkt.

WONEN EN VOORZIENINGEN IN DE OUDE RIJNZONE



- Bewegen, spelen en ontmoeten
- Stimuleren nevenfuncties
- Moskee
- Nieuwbouw van woningen
- Kleinschalige nieuwbouw van woningen toestaan
- Onderzoek voorzieningen/school
- Onderzoek zorgvoorziening

Bouw woningen in het dorp en aan de noordoostkant

We bouwen zoveel mogelijk binnen de dorpsgrenzen. In verschillende projecten is hier nog ruimte voor circa 1000 woningen. Aan de noordoostkant, bij begraafplaats Vredeshof ontwikkelen we 200-400 woningen. We zien ook kansen voor kleinschalige woningbouw aan de Zuidzijde.

Bouwsteen 6



Behoud en versterk voorzieningen

De huidige voorzieningen zorgen al voor een leefbaar en gezond dorp. Door meer woningen toe te voegen, ontstaat hiervoor ook meer draagvlak én vraag. Bijvoorbeeld naar scholen in noord, zorgvoorzieningen en ontmoetingsplekken. Daarom voegen we ook nieuwe voorzieningen toe.

Themakaart wonen en voorzieningen

Bouwsteen 5

fase I
fase II

Zuidzijde



BOUW WONINGEN IN HET DORP EN AAN DE NOORDOOSTKANT

Bodegraven telt zo'n 8.000 woningen

Inwoners vinden het fijn wonen in Bodegraven. De buurten zijn hecht, het landschap dichtbij, er zijn goede voorzieningen en het dorp is bereikbaar. Het is dan ook een logische plek om meer woningen te bouwen. De Toekomstvisie biedt de mogelijkheid om binnen de gemeente 3000 tot 3500 woningen toe te voegen tot 2035. De komende jaren staan in Bodegraven circa 1000 woningen op de planning om gebouwd worden.

Meer woningen zijn nodig zodat iedereen hier goed kan wonen

De knelpunten op de woningmarkt zijn groot: er is een tekort aan woningen en de prijzen zijn hoog. Bovendien verandert de samenstelling van de bevolking. Er komen steeds meer oudere mensen en de huishoudens worden kleiner. Dit heeft invloed op de woonbehoefte.

De groeiende groep senioren heeft het lastig. Ze worden ouder en blijven langer zelfstandig wonen. Zij hebben behoefte aan aangepaste en andere typen woningen. Als we geschikte woningen voor ouderen bouwen (levensloopbestendig), komen bestaande woningen vrij voor andere woningzoekenden. Bijvoorbeeld voor starters en jongeren. Ook is

afgesproken dat in Bodegraven 10-15 extra standplaatsen voor woonwagens gerealiseerd worden⁹. Zo geven we invulling aan die specifieke vraag en beschermen we de cultuur van woonwagenbewoners.

Woningen moeten betaalbaar zijn, vooral voor starters en senioren

In de regio Midden-Holland hebben we afgesproken dat vanaf 2025 ten minste 2/3e van de nieuwbouwwoningen in de categorie 'betaalbaar' is¹⁰. Er is vooral vraag naar woningen voor kleine huishoudens (één- en tweepersoonshuishoudens). Ouderen hebben wel vaak behoefte aan een wat groter appartement met goede buitenruimte.

Wat vinden inwoners en ondernemers?

Inwoners en organisaties vinden dat het oplossen van het woningtekort prioriteit moet krijgen. Ze roepen op om vaart te maken en eerst binnen de kern te bouwen. Daarna op logische plekken aan de rand, dichtbij voorzieningen en OV. Vooral de randen van de Burgemeester Kremerweg worden genoemd, rondom de begraafplaats. Er is behoefte aan gemengde, groene, duurzame woongebieden. En woningen voor senioren, jongeren, starters en bijzondere groepen.

Welke keuzes maken we?

- We bouwen nieuwe woningen vooral binnen de bestaande kern Bodegraven: zo'n 1000 woningen in verschillende projecten. Bijvoorbeeld in het centrum.
- Bij begraafplaats Vredenhof willen we 200-400 woningen bouwen. Daarbij moet het open landschap en het weidse uitzicht zoveel mogelijk bewaard blijven. Hier kunnen andere soorten woningen en voor andere doelgroepen worden gebouwd dan binnen het dorp. Denk aan groene hofjes, woonwagens en zorgwoningen. We staan open voor innovatieve woonvormen en technieken.
- Doelgroepen zijn voornamelijk ouderen, maar ook jongeren, starters, gezinnen met opgroeiende kinderen en bijzondere groepen. We maken ook ruimte voor 10-15 extra woonwagenstandplaatsen.
- Bij nieuwe woongebieden zorgen we voor een goede mix van leeftijden, inkomens en leefstijlen. Van de nieuwbouwwoningen is minimaal 2/3e 'betaalbaar'.
- We zien kansen voor kleinschalige woningbouw bij de Broekvelderbrug aan de Zuidzijde. Bijvoorbeeld als een bedrijf weggaat of in een voormalige boerderij. Hier is behoud van het karakter van het lint van belang.



Referentiebeeld
(Wooncollectief "De Plataan")



BEHOUD EN VERSTERK VOORZIENINGEN

De voorzieningen zorgen voor een leefbaar en gezond dorp

In Bodegraven-Noord en het centrum zijn verschillende voorzieningen, zoals winkels, horeca, scholen, cultuur, zorg, religie, recreatie en sport. Dit draagt niet alleen bij aan de basisbehoeften van inwoners, maar ook aan de gezondheid en het sociale leven. Veel inwoners hebben een sterke binding met de kerken, verenigingen en winkels. Toch staan sommige voorzieningen onder druk. Bijvoorbeeld doordat er meer online wordt gewinkeld of er te weinig vrijwilligers zijn.

Door de groei van het aantal inwoners, ontstaat meer vraag

Voor de bestaande voorzieningen kan dit meer draagvlak betekenen. Maar er kan ook een tekort aan bepaalde voorzieningen ontstaan. Daarnaast stijgt het aantal ouderen de komende jaren flink. Ook dit heeft invloed op de vraag naar (specifieke) voorzieningen.

We willen dat Bodegraven vitaal en leefbaar blijft. Uit onderzoek blijkt¹¹ dat er door de groei en verandering in de bevolking met name een tekort ontstaat aan zorgvoorzieningen (zoals huisarts, logopedie), cultuur en welzijn, onderwijs en sport. Deze voorzieningen hoeven niet allemaal in de Oude Rijnzone terecht te komen;

Referentiebeeld
(BOV, Winkels in
Bodegraven)



ook in het centrumplan en andere ontwikkelingen kan ruimte worden gemaakt. Tot slot is er door de bouw van flexwoningen behoefte aan een nieuw evenemententerrein in het dorp.

Scholen moeten groeien vanwege het groeiende aantal leerlingen

Het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (2024) heeft de onderwijsbehoefte bepaald. Zo heeft de Willibrordschool (in Bodegraven-Zuid) meer ruimte nodig. De KPJ (Katholieke Plattelands Jongeren) hebben er nu een lokaal in eigendom. Verplaatsing van de KPJ is daarom wenselijk: zij hebben een locatie in de Oude Rijnzone op het oog. In Bodegraven-Noord is de Da Costaschool aan vernieuwing toe. Het gebouw is verouderd en de leerlingenaantallen stijgen. Daarom komt er een nieuw schoolgebouw.

Wat vinden inwoners en ondernemers?

Inwoners zijn over het algemeen tevreden over de voorzieningen in Bodegraven. Zeker oudere mensen geven aan dat ze hier dankzij voorzieningen prettig oud kunnen worden. Als mensen al iets missen, zijn het 'groene' voorzieningen: speelplekken of een park.

De scouting, KPJ en Vakantiespelen willen hun activiteiten en huisvesting graag combineren bij het Bodegraafse Bos. De Hortus Populus geeft aan een nieuwe plek (voor de akker) te zoeken als Weideveld 2 wordt ontwikkeld. En de volkstuinvereniging benoemt dat ze graag in de Oude Rijnzone blijven. De moskee geeft aan dat hun ledenbestand groeit. Er is behoefte aan uitbreiding.

Welke keuzes maken we?

- We houden bestaande voorzieningen sterk: belangrijk voor een vitaal dorp. De groei van het inwoneraantal helpt bij het behoud van voorzieningen in het dorp en centrum.
- In de Oude Rijnzone maken we ruimte voor nieuwe voorzieningen. Hierbij vindt afstemming met andere plannen plaats, zoals het Centrumplan.
- De nieuwbouw van de Da Costaschool wordt aangegrepen om de groei van het aantal leerlingen in Noord op te vangen. We maken ruimte vrij op de Willibrordschool door mee te werken aan de verplaatsing van de KPJ naar Bodegraven-Noord.
- In de groene zone, ten noorden van de Burgemeester Kremerweg, maken we ruimte voor functies die passen in het landschap; recreatie, bewegen, evenementen, KPJ, scouting en Vakantiespelen. Zo komt op andere plekken ruimte vrij voor ontwikkeling.

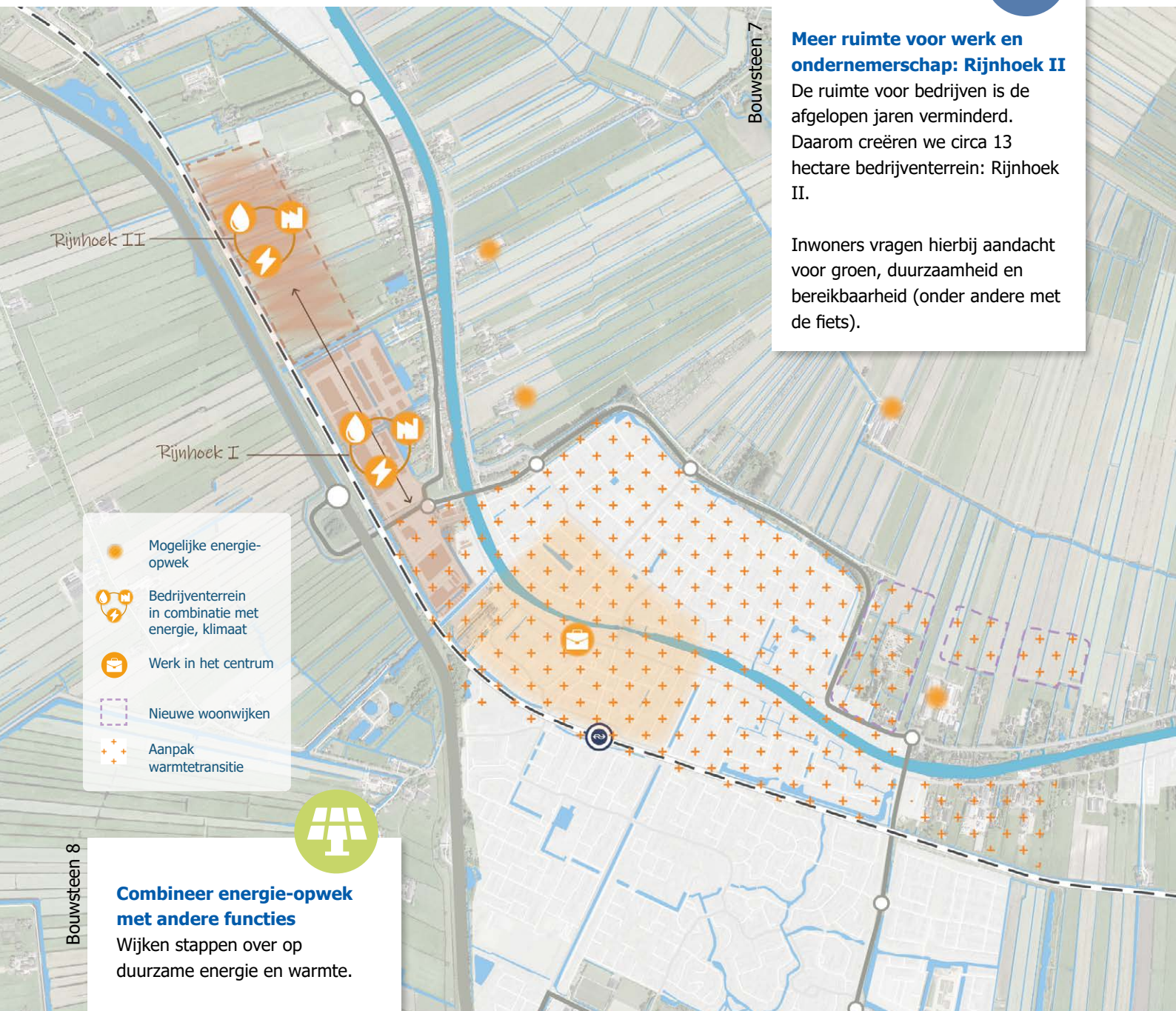
WERK EN ENERGIE IN DE OUDE RIJNZONE



Meer ruimte voor werk en ondernemerschap: Rijnhoek II

De ruimte voor bedrijven is de afgelopen jaren verminderd. Daarom creëren we circa 13 hectare bedrijventerrein: Rijnhoek II.

Inwoners vragen hierbij aandacht voor groen, duurzaamheid en bereikbaarheid (onder andere met de fiets).



Combineer energie-opwek met andere functies

Wijken stappen over op duurzame energie en warmte.

Rijnhoek I en II worden energie-opwekkende bedrijventerreinen. Ook boerderijen kunnen bijdragen (zonne-energie, kleine windmolens, co-vergister).

Themakaart werken en energie



MEER RUIMTE VOOR WERK EN ONDERNEMERSCHAP: RIJNHOEK II

In Bodegraven wordt volop gewerkt

Dat gebeurt in het centrum, in de wijken, in het agrarische landschap en vooral ook op Rijnhoek, Grote Wetering en Broekvelden: de drie grotere bedrijventerreinen in het dorp. Veel bedrijven hebben van oorsprong een band met het dorp én met het agrarische landschap (zoals de vele kaasgroothandels). Ze profiteren van de goede ligging aan de snelwegen, het spoor en het water.

Sommige bedrijven bedienen de wereldmarkt. Maar ze zijn ook sterk lokaal geworteld: ze zorgen voor werkgelegenheid (dichtbij huis) en leveren een bijdrage aan de welvaart en het welzijn in het dorp (sponsoring van verenigingen en evenementen). Werk dichtbij huis zorgt ook voor minder woon-werkverkeer. Daarom willen we dat er in Bodegraven genoeg ruimte blijft om te werken en ondernemen.

De afgelopen jaren hebben bedrijfskavels plaatsgemaakt voor woningen

De beschikbare ruimte voor bedrijven is steeds kleiner geworden. Onderzoek¹² toont aan dat er in Bodegraven nu 13 hectare extra nodig is voor bedrijvigheid. In de Toekomstvisie en in de Bedrijvensvisie 2030-2040 is daarom besloten dat er extra ruimte komt voor bedrijven in het dorp.

De komende jaren willen we Rijnhoek I uitbreiden met Rijnhoek II. Dit is een goed bereikbare plek dichtbij het dorp. We willen dat lokaal gewortelde bedrijven, die veel werkgelegenheid bieden, hier de kans krijgen om te groeien en te ondernemen.

Wat vinden inwoners en ondernemers?

Veel ondernemers hebben aangegeven dat extra ruimte hard nodig is. Ze vragen de gemeente daarom om snel actie te ondernemen.

Inwoners vragen aandacht voor het type bedrijven dat zich op Rijnhoek II vestigt. Ze hebben de voorkeur voor hoogwaardige lokale bedrijven (geen distributiecentra) en vragen om de ruimte efficiënt te gebruiken. Overlast moet zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name omwonenden maken zich hier zorgen over. Daarnaast vinden mensen een groene inrichting, een goede bereikbaarheid en de uitstraling belangrijk. Inwoners hebben ook kansen benoemd om de ontwikkeling van Rijnhoek II te combineren met het opwekken van duurzame energie.



Welke keuzes maken we?

- We willen Rijnhoek II ontwikkelen, zodat hier de benodigde ruimte ontstaat voor werk en bedrijvigheid in Bodegraven. We zetten in op efficiënt en meervoudig ruimtegebruik.
- We maken hierbij een combinatie met duurzame energie, groen en water. En zorgen voor een goede en veilige bereikbaarheid met de fiets, het openbaar vervoer en de auto. We stimuleren duurzame mobiliteit en circulaire economie.
- Het agrarische landschap blijft een belangrijke economische drager van Bodegraven. Dit willen we in stand houden en stimuleren.
- Ook in de wijken willen we dat er (kleinschalig) gewerkt kan worden. Bijvoorbeeld aan huis. In bestaande en nieuwe wijken maken we hier ruimte voor.



COMBINEER ENERGIE-OPWEK MET ANDERE FUNCTIES IN HET GEBIED

De woningen, bedrijven en voorzieningen in Bodegraven hebben energie nodig om te functioneren. Het gaat hierbij om elektriciteit en warmte. Een deel van deze energie wordt al duurzaam opgewekt: zo'n 9% van de energie in de gemeente¹³. De vraag naar (duurzame) energie wordt echter steeds groter en de druk op het elektriciteitsnet neemt toe. Dat leidt tot problemen.

We werken aan een duurzame leefomgeving

In 2050 moet onze gemeente CO₂-neutraal zijn. Eén van de maatregelen is dat bestaande en nieuwe wijken overstappen op duurzame energie. Deze 'energietransitie' bestaat uit: energie besparen en duurzame energie opwekken. Ook in de Oude Rijnzone moeten we hiermee aan de slag.

De komende tijd werken we aan de actualisatie van de warmtetransitievisie. Daarin bepalen we per gebied wat een geschikte manier is om op duurzame warmtebronnen over te stappen.

We gaan meer duurzame energie opwekken

In de energieregio hebben we afspraken gemaakt over waar en hoe we duurzame energie opwekken. In 2021 heeft de gemeenteraad daarom de Regionale Energie Strategie 1.0 vastgesteld. Rijnhoek II (Binnenpolder Oost) is hierbij aangewezen als kansrijk zoekgebied voor de opwek van duurzame energie. In navolging van onze Toekomstvisie en de 'Zonneladder' van de provincie gaan we hierbij slim en zorgvuldig met de ruimte om. Daarom plaatsen we zonnepanelen op bedrijfsdaken, gevels en (parkeer-)

terreinen en langs spoor en snelwegen. Dit voorkomt dat we het landschap moeten gebruiken.

De provincie werkt met netbeheerders en gemeenten aan uitbreiding van het energienet

Het is ook belangrijk om het energienet slimmer te gebruiken. Dat kan door lokaal energie uit te wisselen, in een buurt, op een bedrijventerrein of met agrarische bedrijven. Bijvoorbeeld met een buurtbatterij die opgeladen wordt met overtollige zonne-energie, waarmee elektrische auto's worden opgeladen. Op bedrijventerreinen kunnen bedrijven elkaars opgewekte elektriciteit en restwarmte gebruiken. De provincie stelt subsidie beschikbaar om dit voor elkaar te krijgen.

Wat vinden inwoners en ondernemers?

Veel inwoners vinden een duurzame woonbuurt belangrijk. Bij het opwekken van energie vinden inwoners een combinatie met andere functies logisch: zonnepanelen op daken, kleine windmolens bij een boerderij, een buurtbatterij. Vanuit de ondernemersvereniging werd benadrukt dat bij bedrijven veel kennis is over duurzame energie. Zij willen deze graag inzetten bij het uitwerken van de plannen voor Rijnhoek II.

Referentiebeelden (LTO Noord, Amperapark)



Welke keuzes maken we?

- Nieuwe wijken worden energieneutraal ontwikkeld. Ook in bestaande wijken zetten we stappen naar een duurzame omgeving.
- Rijnhoek I en II worden energie-opwekkende bedrijventerreinen met zonnepanelen op daken, gevels, parkeerterreinen en wellicht op water. Hiermee gaan we samen met de bedrijven aan de slag.
- We stimuleren de combinatie van landbouw met energie: kleine windmolens, zonnepanelen op schuurdaken en mestvergisters. Zorgvuldige inpassing in het landschap blijft daarbij belangrijk.
- We werken aan een slimmer gebruik van het energienet door lokaal energie uit te wisselen tussen woningen, bedrijven en met landbouw.

VERKEER EN VERVOER IN DE OUDE RIJNZONE



Themakaart verkeer en vervoer



INZET OP GOEDE WANDEL- EN FIETSVOORZIENINGEN

Bodegraven-Noord is goed bereikbaar

Het heeft een goede ligging in de regio en de afstanden in het dorp zijn kort. Ook komen er verschillende vormen van vervoer samen. Zo ligt het treinstation midden in het centrum. Op dit spoor gaan in de toekomst meer treinen rijden¹⁴. De connectie met Leiden en Utrecht wordt hiermee sterker. Ook lopen er verschillende fietsverbindingen door het gebied, zowel voor dagelijks als recreatief gebruik. Je verplaatst je daarmee gemakkelijk in het dorp en naar omliggende dorpen, Alphen aan den Rijn, Gouda of Woerden. Met de auto zit je zo, via de rondweg, op de snelweg. Bodegraven heeft een strategische ligging aan de A12 en N11.

We willen de fiets- en wandelstructuur hier versterken

Zeker in het centrum en nieuwe buurten, maar ook naar het buitengebied. Dit is goed voor de leefbaarheid van Bodegraven-Noord.

In de Oude Rijnzone gaan we voor duurzame nieuwe buurten, met minder autogebruik en een lagere parkeernorm. We bieden goede alternatieven voor de auto, zoals lopen en fietsen, bijvoorbeeld naar het station. Meer inwoners betekent ook meer draagvlak voor het openbaar vervoer (buurtbus, trein) en deelauto's!

We willen dat nieuwe buurten autoluw worden. Met innovatieve parkeeroplossingen aan de randen. Auto's hoeven dan niet vaak de buurt meer in te rijden. Dit is veiliger en maakt de buurt geschikt om buiten te spelen, te wandelen en te fietsen.

Verkeersveiligheid blijft een belangrijk aandachtspunt, zowel op bestaande als nieuwe wegen. We zetten in op betere oversteekplekken over de Burgemeester Kremerweg. Onze ambitie is om de snelheid van deze provinciale 80 km/u-weg te verlagen tot 50 km/u. En deze weg óm de nieuwe woonbuurt aan de noordoostzijde van Bodegraven leggen. Zo ontstaat een veiliger, fijner en gezonder leefklimaat.

Een goede verkeersstructuur blijft van belang

Vooraf voor het nieuwe bedrijventerrein Rijnhoek II. Een veilige aansluiting op de N11 voor het (vracht)autoverkeer is belangrijk. Ook blijven we ons inzetten voor de aanleg van de Bodegravenboog. Voor mensen die werken op Rijnhoek bieden we duurzame alternatieven om het bedrijventerrein te bereiken, bijvoorbeeld met de fiets of met het OV. We onderzoeken een mobiliteitshub voor bedrijventerrein en centrum.

Wat vinden inwoners en ondernemers?

Inwoners zijn tevreden over de bereikbaarheid van de noordkant van het dorp. Verkeersveiligheid is het grootste aandachtspunt, vooral bij de Burgemeester Kremerweg. De wens is om de snelheid te verlagen en de oversteek te verbeteren. Ook maken mensen zich zorgen om de verkeersveiligheid bij Rijnhoek. Andere aandachtspunten zijn fietsverbindingen, toegankelijkheid voor mindervaliden en recreatieve routes. Mensen wandelen graag in dit gebied. De looproutes kunnen verbeterd en uitgebreid worden. Tot slot doen inwoners een oproep voor de aanleg van de Bodegravenboog.

Welke keuzes maken we?

- Aandacht voor verkeersveiligheid: we zetten ons in voor betere oversteekplaatsen en lagere snelheid op de provinciale Burgemeester Kremerweg en voor Duurzaam Veilig ingerichte wegen.
- Wens is ook om de Burgemeester Kremerweg om te leggen om de nieuwe woonbuurt heen. Zo versterken we de leefbaarheid.
- Een goed netwerk van fiets- en looproutes, naar het station en het centrum, bestaande en nieuwe buurten en het buitengebied.
- Nieuwe buurten worden autoluw met innovatieve parkeeroplossingen aan de rand. We hanteren hierbij het STOMP-principe (voetgangers en fietsers hebben daarbij prioriteit).
- Goede verkeersontsluiting van en naar Rijnhoek, zowel met de auto, fiets als OV.
- We blijven ons inzetten voor de aanleg van de Bodegravenboog.

4. DEELGEBIEDEN

We hebben de plannen voor de Oude Rijnzone uitgewerkt in vier deelgebieden. De uitwerking vindt u op de volgende pagina's.

WONEN IN HET HOF



PAGINA 30

DE GROENE NOORDRAND



PAGINA 41

TOEKOMSTBESTENDIGE BOERENERVEN

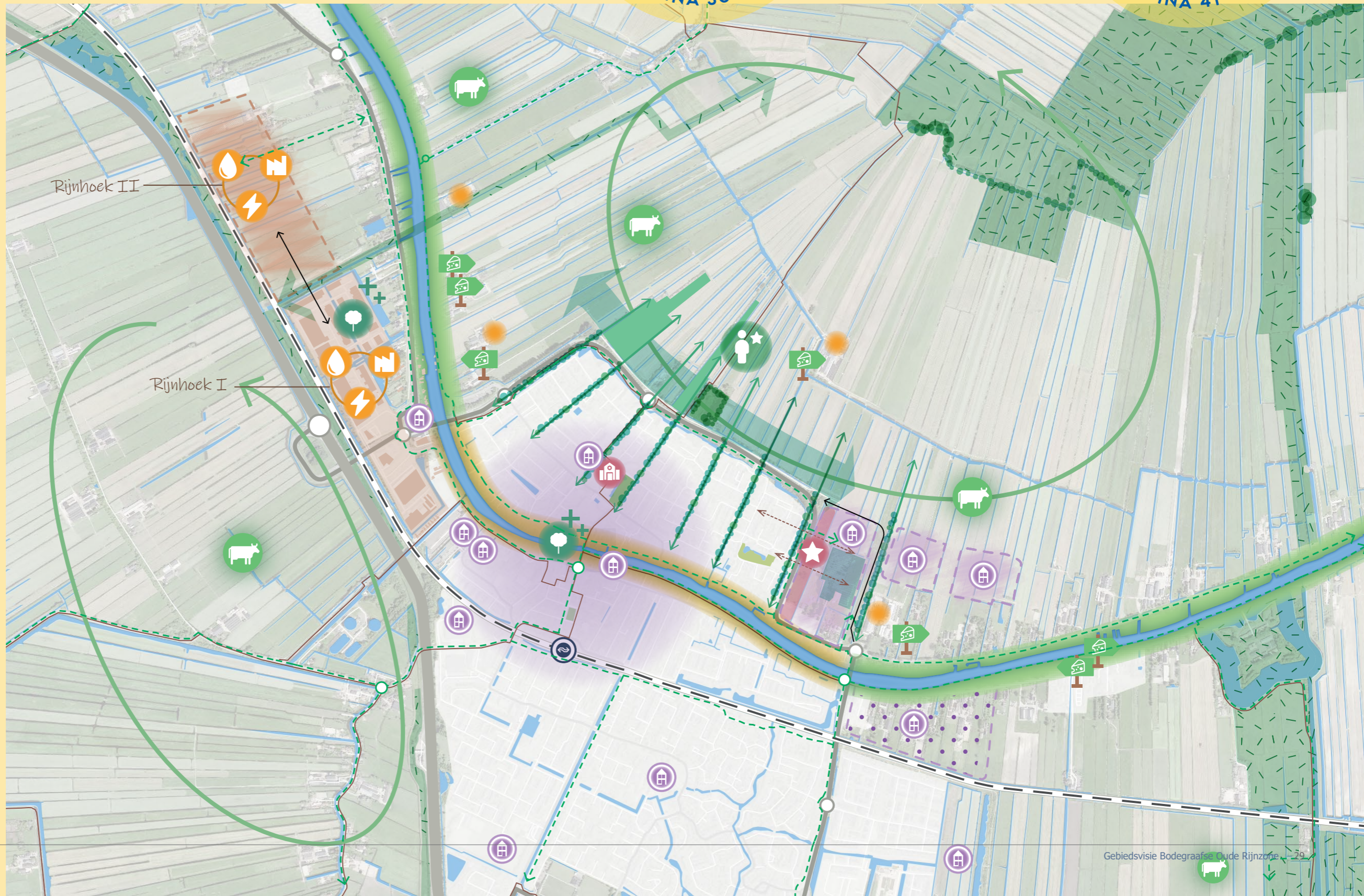


PAGINA 38

BEDRIJVENTERREIN RIJNHOEK I EN II



PAGINA 34



- Behoud agrarisch gebied
- Stimuleren neven-functies en kringloop-landbouw
- Openheid van landschap behouden
- Landschap-pelijk lint
- Dorpslint
- Mogelijke energie-opwek
- Bedrijventerrein in combinatie met energie, klimaat
- Nieuwbouw van woningen
- Kleinschalige nieuwbouw (woningen) toestaan
- Onderzoek voorzieningen/school
- Voorzieningen
- Bewegen, spelen en ontmoeten
- Wandelroute
- Fietsroute
- (vracht-) auto ontsluiting



WONEN IN HET HOF

“Gezond en duurzaam wonen op de grens van dorp en landschap”

OVER HET GEBIED

Om de woningnood tegen te gaan zet de gemeente stevig in op woningbouw. Allereerst in het dorp zelf. Bijvoorbeeld in het centrum. Maar de ruimte is schaars en ontwikkelingen soms onzeker. Daarom willen we ook rondom begraafplaats Vredenhof woningbouw mogelijk maken.

De 'structuurvisie Noordzijde' heeft deze locatie in 2009 al aangewezen als ontwikkelgebied. Maar op de moskee na is er nog niks gebouwd. Wel vind je hier het evenemententerrein. Aan de zuidkant van het gebied, het historische bebouwingslint van de Oude Rijn, liggen woningen, boerderijen, pannenkoekenhuis en manege.

WENSEN INWONERS EN ONDERNEMERS

- Bouw eerst in de kern, daarna op logische plekken aan de rand. De locatie bij de begraafplaats wordt hierbij vaak genoemd.
- Woningen voor senioren, starters én sociale huurwoningen zijn nodig. Zorg voor verschillende type woningen en goede voorzieningen.
- Maak een compacte buurt: laagbouw met aan de randen wat hoger (4 tot 6 lagen).
- Maak een waterrijke, groene en duurzame buurt. Let op de omgeving van de begraafplaats: dit is een plek van rust.
- Het omleggen van de rondweg is wenselijk voor de veiligheid en leefbaarheid.
- De moskee heeft behoefte aan uitbreiding, extra parkeerplekken en een betere verkeerssituatie. Zij zien graag seniorenwoningen in het gebied.
- Er zijn zorgen over de komst van flexwoningen. Maak daarom een visie voor het hele gebied, waar de tijdelijke woningen in passen!

VISIE: EEN BIJZONDERE BUURT TUSSEN DORP EN LANDSCHAP

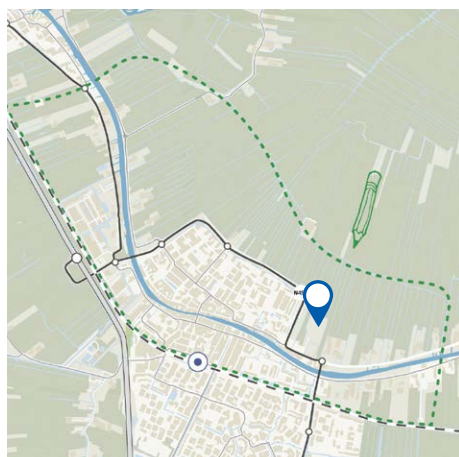
Op deze locatie, aan de noordoostkant, maken we een nieuwe woonbuurt. Dit is een logische plek om te bouwen, dichtbij voorzieningen, openbaar vervoer en de snelweg. Het centrum bevindt zich op één kilometer afstand, het station op 1,5 kilometer: goed te doen op de fiets of te voet!

Daarnaast is de ondergrond hier geschikt om te bouwen. Het ligt op de oeverwal van de Oude Rijn, een hoger gelegen gebied, grotendeels met stevige kleigrond. Er is weinig risico op overstroming of bodemdaling. We bouwen daarbij volgens het principe van 'water en bodem sturend'. Er is op deze plek relatief weinig aantasting van het open landschap en van de agrarische sector: de locatie wordt nu vooral gebruikt door verschillende voorzieningen (moskee, begraafplaats, evenementen).

Bouwen voor verschillende doelgroepen

We maken een compacte buurt met een dichtheid van ongeveer 40 woningen per hectare. Dat betekent dat we in fase 1 circa 200 woningen bouwen. Als we verder naar het oosten willen bouwen (fase 2) dan kunnen we meer woningen kwijt (100-200 extra). Dit gaat dan wel ten koste van agrarische grond.

Op de volgende pagina is te vinden voor wie we hier woningen willen bouwen.



Locatie binnen Oude Rijnzone



Wie woont er straks in Het Hof?

- Een goede mix van leeftijden, inkomens en leefstijlen
- Voornamelijk voor ouderen (nultredenwoningen), jongeren, starters, gezinnen met kinderen en bijzondere groepen
- Minimaal 2/3 betaalbare woningen
- Op korte termijn bouwen we hier 40 tijdelijke flexwoningen (voor starters, spoedzoekers en statushouders) en 10 tijdelijke woonwagendstandplaatsen.
- We maken daarna permanent ruimte voor 10-15 woonwagendstandplaatsen in een groene omgeving.

1 Een groene en waterrijke buurt die past in zijn omgeving

De nieuwe buurt ligt op een bijzondere plek: met uitzicht over het weidse landschap en bij begraafplaats Vredenhof. Daarom maken we een buurt die logisch hierop aansluit.

Langs de noordzuid-lijnen maken we een groene structuur met veel bomen en water. Het extra water dient als compensatie voor het toevoegen van verharde wegen en stoepen. Deze groenstructuur heeft een landschappelijke opzet met streekeigen beplanting. De woningen komen rondom groene hofjes te liggen. Geïnspireerd op de bijzondere beplanting van Vredenhof zijn dit tuinachtige plekken, waar mensen graag buiten zijn.

De buurt wordt klimaatadaptief: met veel groen in de buurt en zo min mogelijk verharding. Zo gaan we hitte en wateroverlast tegen. Bij gebouwen nemen we maatregelen om natuurinclusief te bouwen.

2 Een gezonde en autoluwe buurt

We willen dat deze buurt bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van mensen. Een buurt waar je elkaar ontmoet, voor elkaar zorgt, met ruimte om te spelen en te bewegen. Zowel in de openbare ruimte als in de gebouwen willen we ontmoeting en omkijken naar elkaar stimuleren. De opzet van de buurt, met woonhofjes, draagt hieraan bij. Aantrekkelijke groene plekken hebben een positieve impact op de gezondheid: bewegen, ontspanning, rust, ontmoeting. Er komen bankjes en speelplekken.

De koppeling tussen wonen, zorg en welzijn komt ook in de gebouwen tot uiting. Bijvoorbeeld door gelijkvloers te bouwen of door woonzorgcombinaties te maken.

Een gezonde en levendige buurt heeft ook goede voorzieningen en (kleine) werkplekken aan huis of in de buurt. Er is behoefte aan zorgvoorzieningen (zoals een huisarts of logopedie). Dit past goed in de middenzone. De moskee kan hier uitbreiden, mogelijk in combinatie met de bouw van enkele seniorenwoningen. In de boerderijen langs de Oude Rijn vind je recreatie, horeca. Dit is ook een geschikte plek voor een zorgboerderij.

De buurt wordt autoluw en gericht op fietsen en wandelen (ookwel het 'STOMP-principe' genoemd). Daarom maken we goede fiets- en looproutes naar het dorp en het station. Auto's parkeren aan de rand van de buurt op centrale parkeerplekken. In het groen of inpandig. Die centrale parkeerplekken zijn ook voor de voorzieningen (zoals de moskee) en bieden deelmobiliteit en laadpalen.

3 Een duurzame buurt

De nieuwe buurt wordt ook duurzaam. Allereerst door compact te bouwen en de ruimte meervoudig te gebruiken. Kleinere percelen en tuinen dragen ook bij aan efficiënt ruimtegebruik. Net als het benutten van daken (energie-opwek, groen, waterberging). We willen dat de bebouwing klimaatadaptief wordt met bijvoorbeeld groene daken en gevels.

De buurt wordt energie- en CO₂-neutraal. Hierbij zetten we in op een slim gebruik van het energienet. De gebouwen worden voorzien van duurzame warmte. In dit gebied liggen veel kansen voor bodemenergie: bij voorkeur met een collectief systeem waar nieuwe én bestaande woningen van profiteren.

In de openbare ruimte en gebouwen letten we op hergebruik van materialen en circulair bouwen.

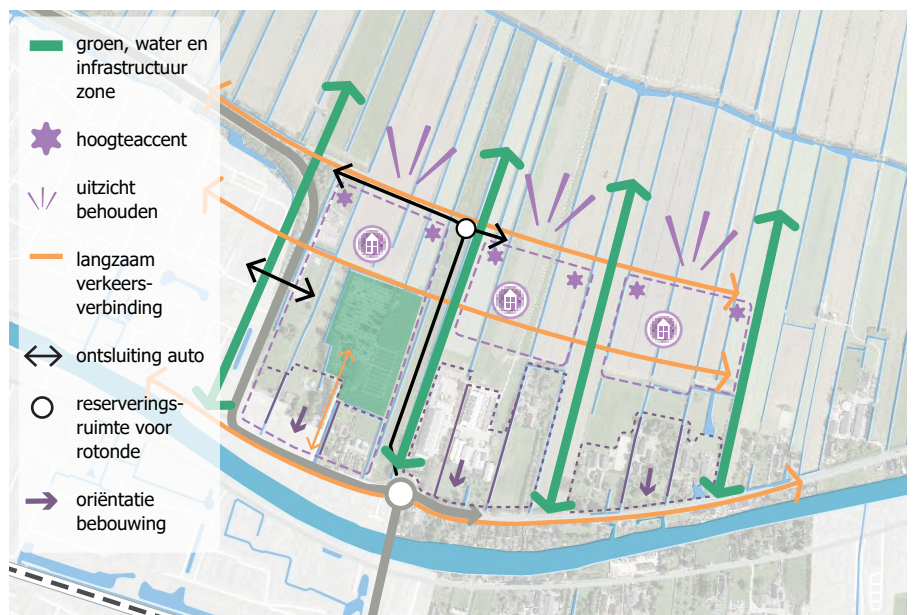
Invulling fase I



Tijdelijke situatie (flexwoningen)



Hoofdprincipes



RIJNHOEK I EN II

“Werken op een groen en duurzaam bedrijventerrein”

OVER HET GEBIED

Rijnhoek I is een relatief nieuw bedrijventerrein van zo'n 12 hectare. Het ligt aan de oostzijde van Bodegraven tussen de N11, het spoor en het oude bebouwingslint langs de Dammekant. Op Rijnhoek I bevinden zich circa 100 bedrijven, veelal in de handel en nijverheid. Het terrein wordt beheerd door de organisatie Parkmanagement Rijnhoek.

In Bodegraven is meer ruimte nodig voor bedrijven. Ook is er ruimte nodig voor de opwek van duurzame energie. Daarom gaan we Rijnhoek I aan de noordkant, richting Zwammerdam, uitbreiden met Rijnhoek II. Dit gebied wordt op dit moment vrijwel geheel gebruikt als weidegebied. Er zijn zowel agrarische ondernemers als hobbyboeren te vinden. Voor de ontwikkeling van het terrein hebben we de medewerking van de provincie nodig. Hierover zijn we in gesprek.

WENSEN INWONERS EN ONDERNEMERS

Veel ondernemers hebben aangegeven dat de komst van Rijnhoek II hard nodig is. Zij denken graag mee over de combinatie met energie-opwek. Ook inwoners vinden dit belangrijk. Daarnaast vragen ze aandacht voor een groene inrichting en een goede bereikbaarheid (o.a. met de fiets). Voor omwonenden is de ontwikkeling van Rijnhoek II een punt van zorg. Hun aandachtspunten:

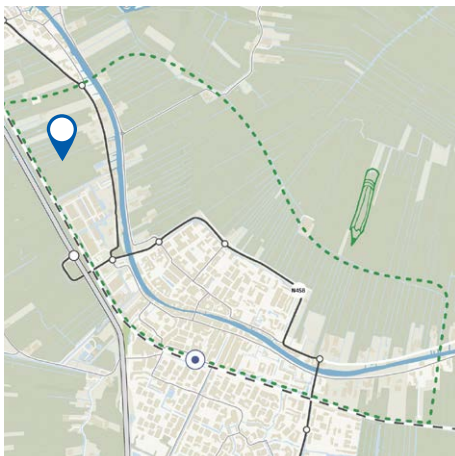
- Bouw zo veel mogelijk aan de kant van het spoor, met de zwaarste categorieën bedrijven aan die kant
- Voorkom geluidsoverlast (verkeer, koeling etc)
- Maak water en een groenzone langs de noord- en oostkant
- Ontsluit het verkeer vanaf Rijnhoek I en voorkom verkeersdruk op de aanrijdroutes
- Combineer de nood-ontsluiting (vanaf de Dammekant) met een wandel- en fietsroute en houd afstand tot de woningen
- Trek lokale bedrijven aan en situeer voorzieningen voor arbeidsmigranten op het bedrijventerrein

VISIE: RIJNHOEK II WORDT EEN LOKAAL EN DUURZAAM BEDRIJVENTERREIN

Rijnhoek II is een logische plek om een nieuw bedrijventerrein te bouwen. Het ligt vlakbij het dorp en is daarom met de fiets en vanaf het station makkelijk te bereiken. Ook de ligging naast de N11 en de rondweg is een pluspunt: (vracht)verkeer hoeft niet door het dorp te rijden. Het gebied ligt (deels) op de oeverwal van de Oude Rijn, waar van oudsher veel bedrijven liggen: vanwege de draagkrachtige bodem en het vervoer over water.

Voor een nieuw bedrijventerrein zijn de afgelopen tijd zes mogelijke locaties in en om het dorp onderzocht. Ze zijn met elkaar vergeleken aan de hand van bijna 50 criteria. Rijnhoek II scoort hierbij verreweg het beste. Het verschil wordt vooral gemaakt op de onderwerpen landschap, duurzaamheid, stedenbouw, milieu en leefbaarheid. Daarnaast scoort Rijnhoek II goed op praktische zaken: de aansluiting op het bestaande bedrijventerrein, verkeer en faseerbaarheid.

Het terrein voor Rijnhoek II is in de regio ook aangewezen als goede locatie om duurzame energie op te wekken. Daarnaast bevindt zich in het gebied een ecologische zone. Daarom maken we van Rijnhoek II een multifunctioneel terrein: met bedrijvigheid en energie, groen ingepast in het landschap en goed verbonden met het dorp en de infrastructuur.



Locatie binnen Oude Rijnzone



Lokale bedrijven op Rijnhoek II

Rijnhoek II wordt naar verwachting in gebruik genomen door bedrijven uit (de buurt van) het dorp. Doordat er ruimte ontstaat, krijgen ook bedrijven op Broekvelden en Grote Wetering mogelijkheden voor ontwikkeling, modernisering en verduurzaming. Ook de inzet op een circulaire economie is hier van belang. In de verdere planuitwerking moet de precieze profilering van de bedrijvigheid worden vastgelegd. In de Bedrijvensvisie 2030-2040 staat hierover het volgende opgenomen:

- Lokaal gewortelde bedrijven met werknemers uit het dorp (binding vanwege specifiek vakmanschap). Hervestiging van bestaande bedrijven. Geen arbeidsextensieve grote loodsen, geen detailhandel.
- Type bedrijf: MKB, groothandel, bouw- en installatiebedrijven, zakelijke dienstverlening, kleinschalige maakindustrie, mid- en hightechsectoren.

Rijnhoek: een duurzaam terrein met innovatief ruimtegebruik

We willen dat Rijnhoek in zijn geheel een duurzaam, groen en gezond bedrijventerrein wordt. Vanuit het bestaande en nieuwe terrein is samenwerking nodig om dit voor elkaar te krijgen:

Energie opwekken	Op daken, gevels, parkeerterreinen en op water wordt energie opgewekt. Zo wordt Rijnhoek een energie-leverend bedrijventerrein voor het dorp.
Biodiversiteit en klimaatadaptatie	We zetten in op een groen en gezond terrein met laanbeplanting en groen, natuurvriendelijke oevers, groene gevels en daken. We zorgen voor genoeg water en waterberging. Bijvoorbeeld met speciale bestrating.
Duurzaam vervoer	We stimuleren fietsen, wandelen en openbaar vervoer. Er komt een centrale parkeerplaats met deelvervoer en laadpalen.
Slim (dubbel) ruimtegebruik	Daken, gevels en parkeerterreinen gebruiken we op een innovatieve manier: voor energie-opwek, groen en waterberging. Ook bouwen we compact.

Rijnhoek II: goed ingepast in de omgeving

Voor de inpassing van Rijnhoek II is een 'stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen' gemaakt. Hieronder leest u een samenvatting van de ruimtelijke randvoorwaarden:

We hebben aandacht voor de omliggende woningen, de Limes en bodem, doorzichten en geluid vanaf het spoor en de N11. Ook de ondergrondse hoogspanningsleiding en de aanwezigheid van weidevogelgebied zijn aandachtspunten.

Het verkeer loopt via Rijnhoek I. Het verlengen van De Botter is daarbij de meest realistische optie. Er komt een nood-ontsluiting vanaf de Dammekant. Dit is ook meteen een fiets- en wandelverbinding.

De ecologische zone tussen Rijnhoek I en II en de natuurverbinding langs het spoor (Elfenbaan) worden versterkt.

Het kenmerkende landschap (slagenverkaveling) komt herkenbaar terug in het plan voor Rijnhoek II. Langs noord- en oostkant van Rijnhoek II komt een groene zone met streekeigen beplanting en water.

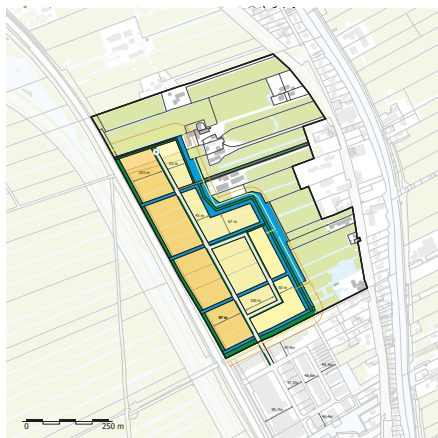
Drie modellen voor Rijnhoek II

Voor de ontwikkeling van Rijnhoek II zijn drie modellen opgesteld. In overleg met de provincie, ondernemers en omwonenden moet nog een keuze worden gemaakt. Alle modellen gaan uit van de volgende invulling:

- Een bedrijventerrein met 13 hectare uitgeefbaar terrein.
- Een zonering waarbij de zwaardere milieucategorieën bedrijven langs de kant van het spoor komen. De lichtere bedrijven liggen aan de kant van de Dammekant.
- Qua kavelgrootte en bouwhoogte is de invulling vergelijkbaar met Rijnhoek I.
- De bouwhoogte wordt maximaal 8-12 meter. We bouwen alleen hoger als dat dubbel ruimtegebruik (stapelen) mogelijk maakt.
- Er wordt extra water aangelegd als compensatie voor de aanleg van nieuw verhard terrein en gedempte sloten.



- Milieucategorie 3.1
- Milieucategorie 3.2
- Groen
- Water
- Infrastructuur
- Fietspad/calamiteitenroute
- Bestaande fietspad



Model 2



Model 3

Model 1	bedrijventerrein	13 ha
	wegen	1,4 ha
	water	3,2 ha
	struipad	0,5 ha
	ecozones	0,9 ha
<hr style="border: 1px dashed blue;"/>		
Model 2	bedrijventerrein	13 ha
	wegen	1,6 ha
	water	3,4 ha
	struipad	0,5 ha
	ecozones	1,0 ha
<hr style="border: 1px dashed blue;"/>		
Model 3	bedrijventerrein	13 ha
	wegen	1,4 ha
	water	3,2 ha
	struipad	0,5 ha
	ecozones	0,9 ha

TOEKOMSTBESTENDIGE BOERENERVEN

“Een meerwaarde voor dorp en landschap”



OVER HET GEBIED

De boeren in de Oude Rijnzone hebben waarde voor landschap én dorp: ze beheren het landschap, houden erfgoed in stand, dragen bij aan economische en maatschappelijke functies. Maar landelijk en regionaal spelen er grote opgaven: het terugdringen van de stikstof en van broeikasgassen, beperken van bodemdaling en natuurherstel. Het perspectief voor de landbouw is op dit moment onzeker.

In de Oude Rijnzone zetten we in op het zoveel mogelijk behoud van de (ruimte voor) landbouw. We gaan voor toekomstbestendige boerenbedrijven en -erven om de landbouw én de Oude Rijnzone als geheel vitaal te houden. Agrariërs en gemeente willen hier samen mee aan de slag.

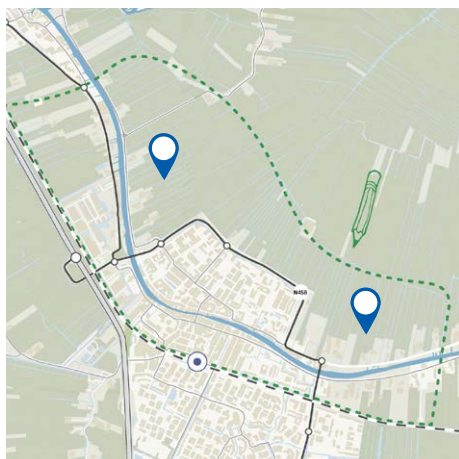
DE WENSEN VAN AGRARIËRS

Tijdens keukentafelgesprekken op de boerderij hebben we hier over gesproken. Agrariërs zien kansen in het toekomstbestendig maken van hun boerenerven. Zo kunnen nevenactiviteiten een extra verdienmodel opleveren. Agrariërs hebben verschillende ideeën en wensen, zoals:

- Zekerheid over de bestemming van de grond
- Meer grond beheren van Natuurmonumenten
- Kinderdagverblijf toevoegen
- Kaasmakerij voortzetten
- Behouden zorgboerderijfunctie
- Natuurvriendelijk boeren
- Verduurzamen
- Energieproductie, -opslag en delen met de buurt

VISIE: DUURZAME EN MULTIFUNCTIONELE BOERENERVEN

We zien een toekomstbestendig boerenerf als een plek waar niet alleen geboerd wordt, maar ook andere, aanverwante activiteiten plaatsvinden. Deze activiteiten kunnen het agrarisch bedrijf, de natuur en het dorp ten goede komen. Hieronder geven we een overzicht van activiteiten die passend kunnen zijn in de Oude Rijnzone.



Locatie binnen Oude Rijnzone



Natuurbeheer

Agrariërs beheren of pachten soms grond van Natuurmonumenten of Staatsbosbeheer en doen aan weidevogelbeheer. Deze samenwerking op het gebied van groen en natuur mag verder uitgebreid worden, volgens een aantal agrariërs. Ze zien opties voor natuurvriendelijk boeren en -beheer. Hierbij kan gedacht worden aan speciale beheerregels voor groenstroken bij akkers, inzaaien van groen of een koppeling met boomgaarden. Ook 'ecosysteemdiensten' kunnen hier een rol spelen. Zo wordt er gezamenlijk gewerkt aan de biodiversiteit in de Oude Rijnzone!



Duurzaamheid en energie

Veel agrarische bedrijven zijn bezig met verduurzaming. Bijvoorbeeld met emissievrije stallen en zonnepanelen op schuren. Een aantal agrariërs wil zich verder verdiepen in energieproductie. Dit heeft een meerwaarde voor het bedrijf en het dorp. Daarom willen we onderzoeken op welke manier dit kan. Bijvoorbeeld met kleine windmolens, mestvergisting of zonnepanelen. Ook hebben agrariërs interesse in een buurtbatterij om energie op te slaan en te delen. Hiervoor is samenwerking met andere (boeren)bedrijven en de gemeente wenselijk. Op die manier worden boerderijen energieleverancier.

Alternatieve teelten

Door economische ontwikkelingen en bodemdaling zijn er nieuwe vormen van landbouw in opkomst. Dit is nog kleinschalig, maar we willen wel onderzoeken of dit past bij de Oude Rijnzone. En er dan ruimte voor bieden. Bijvoorbeeld de teelt van materialen voor biobased bouwen.

Recreatie

Het landschap van Bodegraven is populair onder inwoners en bezoekers. Ze gaan hier graag wandelen of fietsen. En genieten van de natuur, het weidse uitzicht en het culturele erfgoed. Dit biedt ook kansen voor agrariërs, bijvoorbeeld voor kleinschalige recreatie en verblijf.



Productie en verkoop

De productie en verkoop van kaas zit van oudsher in de genen van Bodegraven. Veel agrariërs in het gebied hebben hun eigen kaasmakerij. Deze zetten zij graag voort. Ook verkopen ze regelmatig eigen producten op de boerderij. Kleinschalig, bijvoorbeeld met een melktap of kaasautomaat. Of met een (kleine) landwinkel of de verkoop van zuivelpakketten. Goed voor de portemonnee van de agrariër, vanwege de korte ketens. En het draagt bij aan de gezondheid van onze inwoners: gezond eten is in de Oude Rijnzone nooit ver weg!

Maatschappelijke functies

Sommige agrariërs pakken naast het boeren ook een maatschappelijke functie op. Zo zijn er agrariërs die een zorgboerderij of een tentoonstellingsruimte beginnen. Ook agrarische kinderopvang wordt steeds populairder. Het zijn functies die je vaak ook in het dorp vindt. Het is daarom belangrijk om een goede balans te vinden tussen deze functies in het dorp en in het buitengebied.

DE GROENE NOORDRAND

”samen werken aan een groene rand waar je elkaar ontmoet”



OVER HET GEBIED

Aan de noordrand van Bodegraven vind je de volkstuinten, het Bodegraafse Bos, een voetbalveldje en het Veldzichtpad. Vanaf hier heb je weids uitzicht over de weilanden en kun je lopend naar de kaasautomaat van boerderij Van Dieijen.

Veel inwoners en organisaties vinden deze groene rand belangrijk. Ze willen het gebruik en de inrichting verbeteren: een parkachtige rand om het dorp: 'Maak van het bos een echt bos.'

WENSEN INWONERS EN ONDERNEMERS

- Versterken: functies (volkstuinten, Bodegraafse bos, kaasautomaat, Veldzichtpad, voetbalveld)
- Verbeteren: veiligheid Bodegraafse Bos en oversteken Burgemeester Kremerweg
- Behouden: doorzichten op het landschap en watertoren Pietje Potlood
- Ruimtevrage: scouting, evenemententerrein, Vakantiespelen (SSCB), KPJ, Hortus Populus, vegaboerderij
- Toevoegen: groene rand of park, (natuur-) speelplek, voedselbos, gedenkbos, big bench/ uitzichtpunt en wandelroutes vanuit het dorp

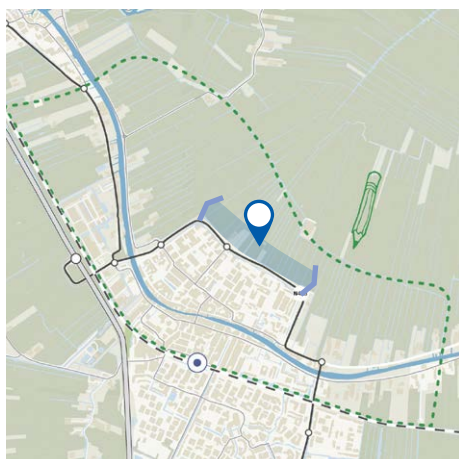
VISIE: DE GROENE NOORDRAND VERSTERKEN

In Bodegraven-Noord is niet veel groen. Bovendien bouwen we in Bodegraven de komende jaren nieuwe woningen. Daarom is er op korte afstand van het dorp behoefte aan groen en gezonde, veilige ontmoetings-, beweeg- en speelplekken. We gaan daarom de noordrand versterken tot een parkachtige plek waar mensen graag komen. Een gebied waar spelen, bewegen, elkaar ontmoeten én gezond voedsel centraal staan.

Ruimte voor 'groene' functies

Verschillende Bodegraafse organisaties hebben behoefte aan een nieuwe plek. Zo moet het huidige evenemententerrein verhuizen vanwege de bouw van flexwoningen, moet de KPJ plaatsmaken voor uitbreiding van de Willibrordschool en bij de Hortus Populus wordt de wijk Weideveld II gebouwd. Ook de vegaboerderij en de scouting zoeken een nieuwe locatie. De scouting heeft behoefte aan een nieuwe plek waarin ze ook andere functies, zoals een BSO, kunnen huisvesten.

Deze voorzieningen passen goed bij de visie op de Groene Noordrand. Hiermee versterken we het gebruik én de sociale veiligheid van het gebied, behouden we deze maatschappelijke voorzieningen voor het dorp én maken we ontwikkeling op andere locaties mogelijk.



Locatie binnen Oude Rijnzone





Programma Groene Noordrand

Bestaand

- Volkstuinen en het Veldzichtpad
- Boerderij van Van Dieijen
- Het Bos met het voetbalveld

Nieuw

- Het evenemententerrein (met ruimte voor de Vakantiespelen)
- De KPJ en de scouting (met ruimte voor andere functies, zoals een BSO)
- Een natuurspeeltuin en voedselbos
- Wandelpad
- Mogelijk ook de vegaboerderij en een deel van de Hortus Populus

Een gezamenlijk gebouw voor de scouting, KPJ en Vakantiespelen

De Scouting, KPJ en Stichting Vakantiespelen hebben de handen ineen geslagen. Door samen te werken willen zij voorzieningen delen en de ruimte efficiënt gebruiken. Hun wens is een locatie bij het Bodegraafse Bos: een groene plek met ruimte om te spelen en de natuur te ontdekken. Deze plek is ook goed bereikbaar vanuit het dorp.

Eén multifunctioneel gebouw

Het voorstel van de partijen is om aan de rand van het bos één gebouw te realiseren, dat door de drie organisaties gezamenlijk wordt gebruikt. Voorzieningen als een keuken, wc's, stroom en water worden hierbij gedeeld. Ook een BSO kan mogelijk van dit gebouw gebruik maken.

Duurzaam bouwen

Het advies is om op deze plek een duurzaam gebouw neer te zetten. Denk hierbij aan klimaatadaptief, natuurinclusief en energieneutraal bouwen en meervoudig ruimtegebruik. Bijvoorbeeld met groene gevels en groene daken met zonnepanelen en het vastleggen en hergebruiken van water. Voor het verwarmen en koelen van het gebouw kan aan een bodemenergiesysteem worden gedacht.

Een beleefbaar bos en multifunctioneel terrein

Het Bodegraafse bos en het voetbalveld worden nu zeer weinig gebruikt. Ze liggen aan de andere kant van de drukke Burgemeester Kremerweg, er is weinig te doen en (daardoor) weinig sociale controle. Door het toevoegen van de scouting met BSO, de KPJ en het evenemententerrein worden het gebruik, de leefbaarheid en veiligheid versterkt.

De inrichting moet op het nieuwe gebruik worden aangepast:

- Het huidige voetbalveld kan een speelveld worden voor diverse activiteiten.
- Ten noorden en oosten van het bos kan het evenemententerrein gesitueerd worden. Door deze in de buurt van het scoutinggebouw te plaatsen, is water, riolering en stroom aanwezig.
- In het bos kan een natuurspeelplek (of 'speelaanleiding') komen. Zo wordt het bos zowel door de BSO, de scouting als door kinderen uit het dorp gebruikt.
- Rondom is ruimte voor extra bomen en mogelijk een voedselbos. Dit draagt bij aan klimaatadaptatie, het versterken van de biodiversiteit en de beleving.
- Er moet een betere toegangsweg komen om de nieuwe functies te ontsluiten. Het bestaande pad tussen het bos en het voetbalveldje kan worden opgewaardeerd.
- Er zijn enkele permanente parkeerplekken nodig voor de scouting en KPJ, net als fietsparkeerplekken. Voor grotere evenementen moet een tijdelijke parkeeroplossing worden ingericht. Bijvoorbeeld langs de parallelweg of op het voetbalveld.

Toegankelijk vanuit het dorp

De noordrand moet goed bereikbaar zijn vanuit het dorp. Nu moet je een drukke provinciale weg oversteken. Hier willen we de snelheid verlagen (tot 50 km/u) en betere oversteekplekken maken.

Wandelroute

Het wordt makkelijker om een ommetje te maken vanuit Bodegraven, het groen in. Daarom versterken we de routes vanuit het dorp naar het landschap. We willen deze routes ook groener inrichten. Een bijzonder uitkijkpunt of zitobject maakt het ommetje en het weidse uitzicht nog aantrekkelijker! Waar mogelijk maken we nieuwe wandelpaden over agrarische grond, zoals het Veldzichtpad.



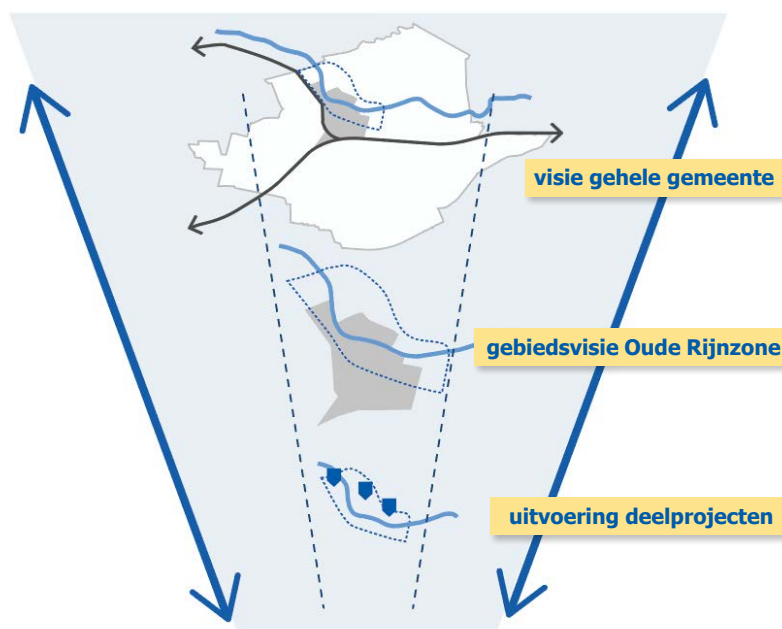
- | | | | |
|--|-------------------------------|--|-------------------------|
| | uitzicht behouden | | bestaande fietspad |
| | onderzoek energie opwek | | multifunctioneel gebouw |
| | volkstuin | | nieuwe brug |
| | natuurspeelplek en voedselbos | | groene route |
| | evenemententerrein | | Hortus Populus |
| | bestaand wandelpad | | Scouting |
| | nieuwe wandelpad | | |
| | oversteekbaarheid verbeteren | | |

5. AANPAK

Nu de gebiedsvisie Oude Rijnzone klaar is, willen we de juiste vervolgstappen zetten. Zodat we van een papieren visie tot daadwerkelijk uitgevoerde deelprojecten komen. In dit hoofdstuk lichten we de vervolgaanpak toe.

Een logische aanpak

We werken in onze aanpak van grof naar fijn en van visie naar uitvoering. Op elk schaalniveau zetten we de juiste instrumenten, strategie en samenwerking in. De aanpak bestaat uit: inzet van het ruimtelijk instrumentarium met een financiële strategie en een aanpak qua organisatie en samenwerking.



STRATEGIE EN RUIMTELIJK INSTRUMENTARIUM

De Omgevingswet heeft een aantal instrumenten die ingezet worden om van beleid tot de uitvoering van projecten te komen: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma (niet verplicht) en het omgevingsplan. Deze instrumenten zijn de basis voor de uiteindelijke omgevingsvergunning, waarmee een initiatiefnemer daadwerkelijk aan de slag kan.

2021 Omgevingsvisie: visie op hoofdlijnen voor de hele gemeente

In de omgevingsvisie (toekomstvisie) hebben we bepaald wat het toekomstperspectief is voor de gemeente als geheel. Hierin is een *koers op hoofdlijnen* benoemd voor het dorp Bodegraven en de Oude Rijnzone. De omgevingsvisie is tot stand gekomen met participatie en op 15 december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad.

2023-2024 Gebiedsvisie Oude Rijnzone: neuzen dezelfde kant op

De omgevingsvisie hebben we de afgelopen maanden, samen met inwoners, partijen en in overleg met de provincie, uitgewerkt tot een gebiedsvisie voor de Oude Rijnzone. Doel van deze gebiedsvisie is concrete ambities en een richting te bepalen voor de Bodegraafse Oude Rijnzone. In de gebiedsvisie is een aantal deelgebieden benoemd: 'Rijnhoek II', 'Wonen in het hof', 'de Groene Noordrand' en 'boerenerven'. De gebiedsvisie wordt naar verwachting eind 2024 vastgesteld door gemeenteraad.

Na het vaststellen van de gebiedsvisie wordt deze uitgewerkt in een aantal aparte projecten én in een programma voor de grootschalige ontwikkelingen.

vanaf 2025 **Uitwerken in aparte projecten**

Sommige projecten uit de gebiedsvisie kunnen de komende periode als zelfstandig project verder worden uitgewerkt. Deze projecten zijn niet afhankelijk van de 3-hectarekaart van de provincie (in combinatie met een uitgebreide ruimtelijke procedure). Bijvoorbeeld de flexwoningen, het evenemententerrein en de scouting.

Voor andere projecten is een uitgebreider stappenplan nodig. Dat wordt hieronder toegelicht.

vanaf 2025 **Omgevingsprogramma en omgevingsplan: borgen visie in kaders en regels**

We stellen voor om als volgende stap een omgevingsprogramma en omgevingsplan op te stellen. Door dit gelijktijdig op te pakken werkt dit niet vertragend. Het gaat om de projecten waar een omgevingsplanwijziging en MER-procedure voor nodig is, zoals Rijnhoek II en de woningbouwlocatie.

- Het omgevingsprogramma is een tactisch instrument dat maatregelen beschrijft waarmee de gebiedsvisie wordt uitgevoerd. Het omgevingsprogramma bevat ook een financiële strategie en dient als grondslag voor de inzet van wettelijke instrumenten: het vestigen van voorkeursrecht, kostenverhaal en (financiële) overeenkomsten. Een omgevingsprogramma kan rechtstreeks vertaald worden in de regels van het omgevingsplan. Het college van B&W stelt het programma vast.
- In het omgevingsplan staan de gemeentelijke regels voor de leefomgeving. Bijvoorbeeld welke activiteiten zijn toegestaan in een bepaald gebied. Deze regels zijn juridisch bindend voor initiatiefnemers en gebruikers en vormen het toetsingskader voor de omgevingsvergunning. De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast.

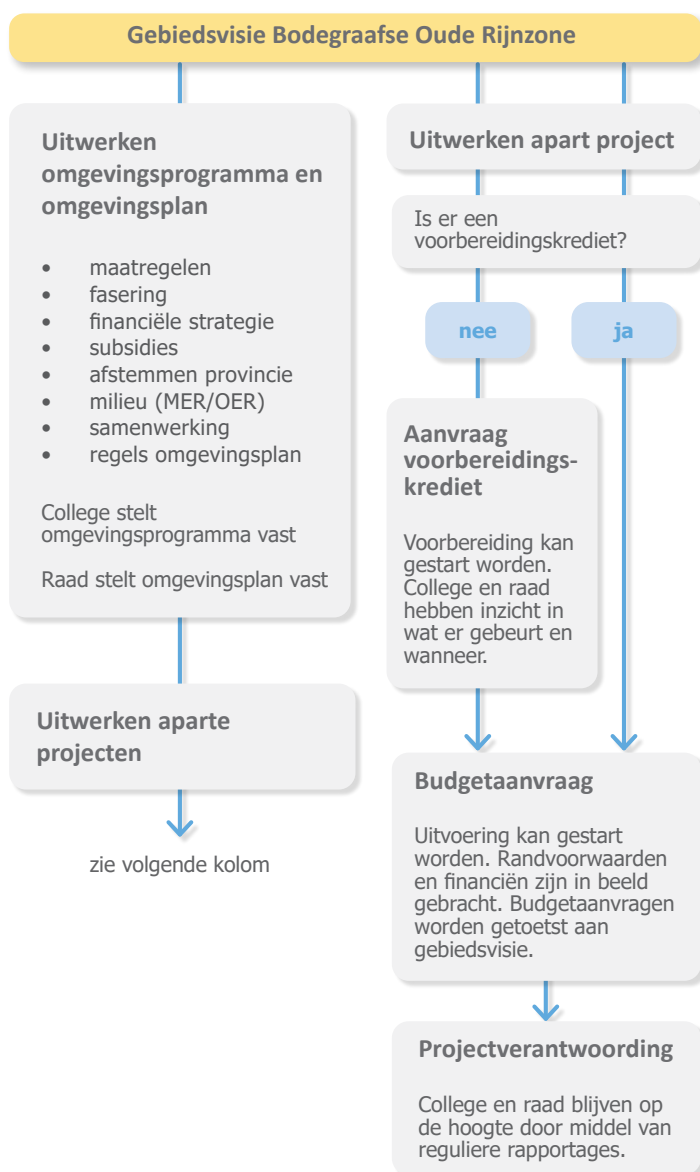
Door de inzet van deze twee instrumenten is de rechtszekerheid van inwoners, bedrijven en organisaties geborgd. Zij hebben al geparticipeerd bij de omgevingsvisie en de gebiedsvisie en kunnen daarna, via inspraak of het indienen van een zienswijze, laten weten hoe zij denken over het programma en het omgevingsplan.

Onderzoek naar milieu-effecten

De omgevingsvisie, gebiedsvisie en het omgevingsprogramma vormen het kader voor toekomstige ontwikkelingen, die gevolgen hebben voor het milieu: denk aan de woningbouw- of energieopgave. Daarom speelt milieueffectrapportage (MER) of omgevingseffectrapportage

(OER) een rol bij het opstellen van het programma. De MER of OER draagt bij aan de uitvoerbaarheid van het programma en helpt om een goed besluit te nemen. De MER of OER kan tegelijkertijd met het ontwerp-programma en ontwerp-omgevingsplan ter inzage worden gelegd.

De omgevingsdienst en de GGD hebben naar aanleiding van deze gebiedsvisie ook een aantal onderzoeken benoemd die nodig zijn in de vervolgstap. Zoals naar bodemkwaliteit, archeologie, akoestiek (verkeerslawaaï, evenementen), geurhinder, stikstof, waterkwaliteit en ecologie.



Onderzoek naar subsidiemogelijkheden

Tijdens het opstellen van het omgevingsprogramma bekijken we ook welke subsidiemogelijkheden we kunnen inzetten om de haalbaarheid van de ontwikkelingen te vergroten. Zo zijn er bijvoorbeeld subsidies op het gebied van groen (bosaanplant) en welzijn en de Regiodeal over vitale kernen.

Provincie

Provinciale Staten moet goedkeuring geven aan stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) die een grotere omvang hebben dan 3 hectare. Dit geldt voor Wonen aan het Hof en bedrijventerrein Rijnhoek II. Voor bedrijventerrein Rijnhoek II hebben wij in juli 2024 een verzoek gedaan aan om de locatie te plaatsen op de zogenaamde 3 hectare-kaart. Nadat de gebiedsvisie is vastgesteld, doet het college ook een verzoek aan de provincie om de woningbouwlocatie het Hof op de 3 hectare-kaart te plaatsen. Provinciale Staten kijkt dan of zij de locaties wil meenemen in de herziening van de 3 hectare-kaart. Deze maakt onderdeel uit van de herziening van het omgevingsbeleid 2025. In het tweede kwartaal van 2026 ligt deze ter vaststelling bij Provinciale Staten van de Provincie.

ORGANISATIE EN SAMENWERKING

De uitvoering van de verschillende deelprojecten is afhankelijk van een goede samenwerking tussen gemeente, provincie en initiatiefnemers.

Inbedding gemeentelijke organisatie

Na de vaststelling van de gebiedsvisie worden de volgende stappen genomen:

- De provincie moet de woningbouw aan de noordkant en het bedrijventerrein (Rijnhoek II) op de 3 hectare-kaart plaatsen.
- Er wordt een programma met een milieueffectrapportage (MER of OER) opgesteld.
- Projecten worden gedefinieerd vanuit de verschillende deelgebieden.
- Prioriteit, capaciteit en krediet worden per project beschikbaar gesteld.
- Projectplannen worden per project opgesteld.
- De projecten worden uitgevoerd.

Wanneer een van de aangeduide locaties wordt opgepakt als project, volgt de gebruikelijke procedure. Hierbij worden het college en de raad betrokken. Dit omvat onder andere het opstellen van een nota van uitgangspunten, het vaststellen van financiële kaders, omgevingsplan en het sluiten van overeenkomsten.

Overleg met ketenpartners

Bij de vervolgstappen wordt nauw samengewerkt met ketenpartners als waterschap, omgevingsdienst, GGD en veiligheidsregio. In overleg met de provincie bekijken we hoe we de ligging en oversteekbaarheid van de Burgemeester Kremerweg kunnen verbeteren. Maar bijvoorbeeld ook of we aan kunnen sluiten bij het provinciale programma om meer bomen aan te planten.

Tijdelijke oplossing vakantiespelen

Door de realisatie van flexwoningen kunnen de vakantiespelen hun huidige locatie niet meer gebruiken. Daarom onderzoeken we of de vakantiespelen op korte termijn al naar de beoogde nieuwe locatie bij het Bodegraafse Bos kunnen verhuizen. Zo zijn er geen extra investeringen op een andere, tijdelijke locatie nodig.

Samen bouwen aan het gebied

Tijdens het opstellen van de gebiedsvisie hebben diverse organisaties zich gemeld, die samen willen bouwen aan de Oude Rijnzone. Deze samenwerking willen we de komende tijd voortzetten:

- De OPBR en Vereniging Rijnhoek zien voor zichzelf een adviserende en aanjagende rol bij de totstandkoming van Rijnhoek II. Zij hebben ook expertise op het gebied van duurzame bedrijvigheid en duurzame energie.
- In het gebied 'Wonen in het hof' hebben grondeigenaren en de moskee zich gemeld als partijen om de ambities in dit gebied samen te verwezenlijken.
- Uit gesprekken met agrarische ondernemers kwam naar voren dat zij de komende periode graag met de gemeente samenwerken aan toekomstbestendige boerenerven.
- Diverse partijen willen een actieve bijdrage leveren aan de totstandkoming van de Groene Noordrand: Vegaboerderij, Stichting Vakantiespelen, Scouting Bolaro en de KPJ. De scouting heeft het plan om met behulp van vrijwilligers, crowdfunding, ledencertificaten, sponsoring en subsidies (bijvoorbeeld van Jantje Beton) de totstandkoming van een nieuw gebouw mogelijk te maken. Zij denken ook graag mee over het beheer van het Bodegraafse Bos en hun rol daarin.

