

bestemmingsplan

**Bundereiland**

**Gemeente Bodegraven-  
Reeuwijk**



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1901.BPbundereiland-BP80

*Datum:* 2023-11-29

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. T.J. Oostrom | dhr. J. van de Zand

*Kenmerk Buro SRO:* SR190008

*Opdrachtgever:* Timpaan

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| BTW nummer:              | NL8187.16.071.B01               |
| KvK nummer:              | 30232281                        |
| Rabobank rekeningnummer: | NL44.RABO.0142.1540.24          |
|                          | t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht |

## Inhoudsopgave

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                       | 5  |
| 1.1 Aanleiding .....                    | 5  |
| 1.2 Ligging plangebied.....             | 5  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan .....       | 6  |
| 1.4 Leeswijzer .....                    | 7  |
| 2 Planbeschrijving .....                | 8  |
| 2.1 Huidige situatie.....               | 8  |
| 2.2 Toekomstige situatie .....          | 8  |
| 3 Beleidskader .....                    | 11 |
| 3.1 Nationaal beleid .....              | 11 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....            | 12 |
| 3.3 Regionaal beleid.....               | 16 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....           | 17 |
| 4 Omgevingsaspecten .....               | 21 |
| 4.1 Milieueffectrapportage.....         | 21 |
| 4.2 Bodem.....                          | 22 |
| 4.3 Geluid .....                        | 23 |
| 4.4 Luchtkwaliteit.....                 | 25 |
| 4.5 Externe veiligheid .....            | 26 |
| 4.6 Milieuzonering .....                | 28 |
| 4.7 Waterhuishouding .....              | 31 |
| 4.8 Cultureel erfgoed .....             | 34 |
| 4.9 Ecologie.....                       | 36 |
| 4.10 Verkeer en parkeren .....          | 37 |
| 4.11 Duurzaamheid .....                 | 39 |
| 5 Juridische planbeschrijving.....      | 41 |
| 5.1 Algemeen .....                      | 41 |
| 5.2 Verbeelding.....                    | 41 |
| 5.3 Planregels .....                    | 41 |
| 5.4 Wijze van bestemmen .....           | 41 |
| 6 Economische uitvoerbaarheid .....     | 44 |
| 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 45 |
| 7.1 Algemeen .....                      | 45 |
| 7.2 Zienswijzen .....                   | 45 |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

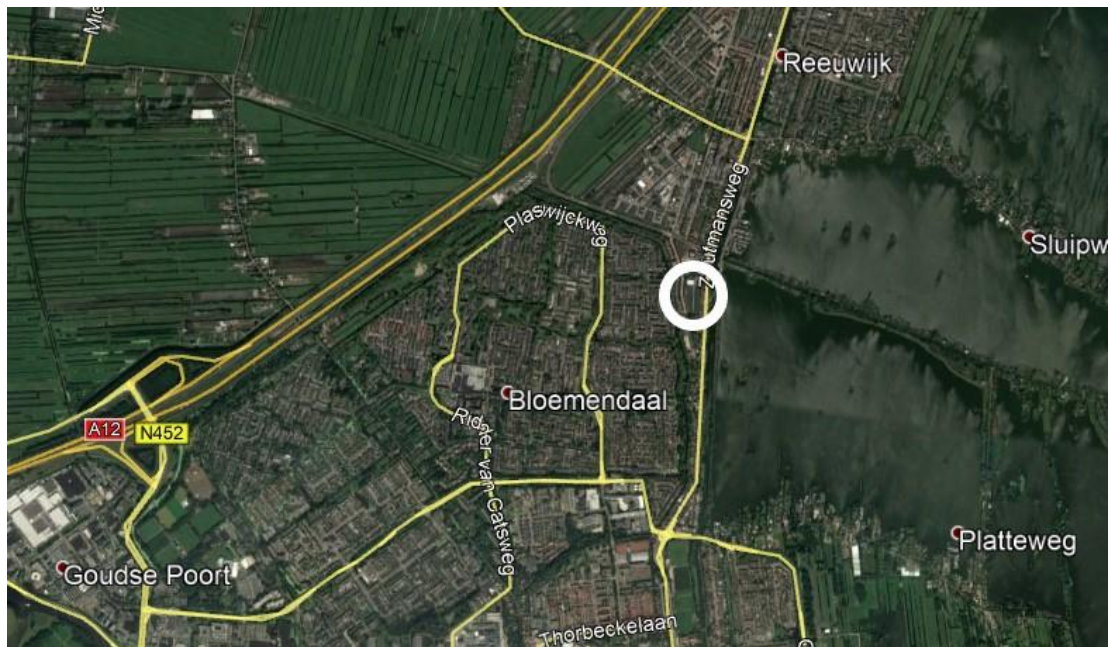
Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Zoutmansweg te Reeuwijk, die in de huidige situatie in gebruik is door een kwekerij en ontsloten wordt via een inrit ter hoogte van huisnummer 86, maximaal 27 woningen te realiseren. Het project staat bekend als 'Bundereiland' of 'Bunderhof 3'. In het geldende bestemmingsplan 'Reeuwijk Brug', vastgesteld op 4 oktober 2010, is deze ontwikkeling planologisch niet toegestaan. De betreffende percelen beschikken immers over een bestemming die ter plaatse agrarisch gebruik mogelijk maakt. Om de ontwikkeling van woningen planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt uiteengezet waarom het aanvaardbaar is om voor dit specifieke plan een bestemmingswijziging door te voeren. De toelichting geeft inzicht in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Zoutmansweg en de Doggersbanklaan. De locatie valt onder de kadastrale gemeente Reeuwijk, sectie B, perceelnummers 5548, 5549, 5550 en 5551. De totale oppervlakte van het gebied is circa 10.952 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied van Reeuwijk-Brug, ten westen van de lintbebouwing langs de Zoutmansweg die grenst aan de Reeuwijksche Plassen.

Navolgende afbeeldingen geven de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weer.



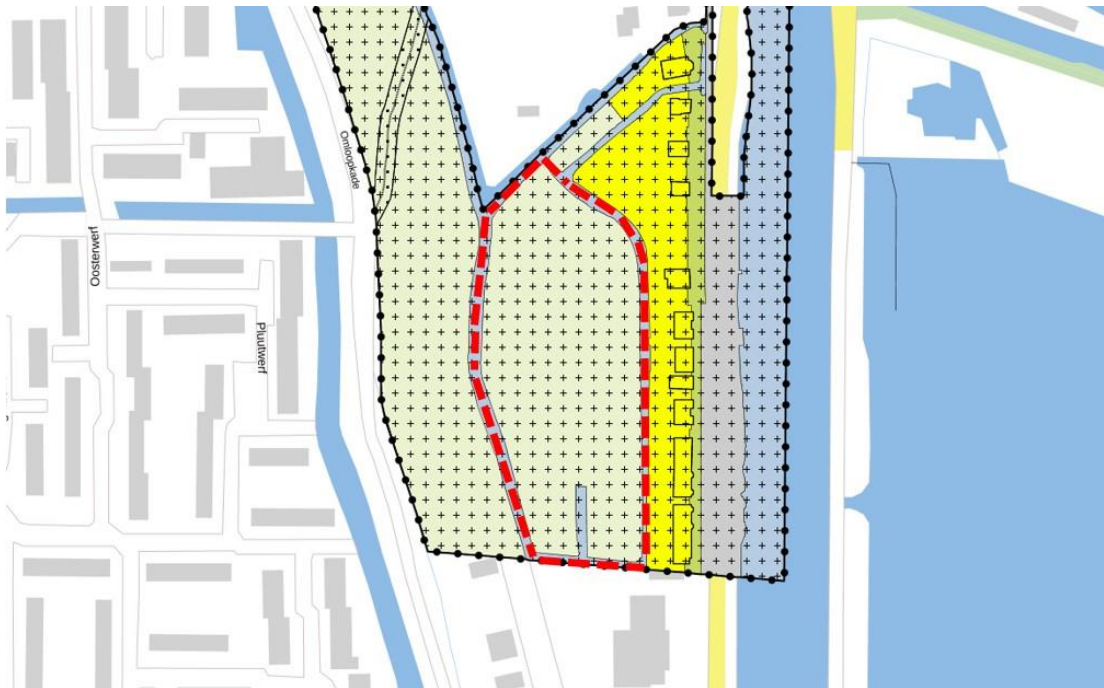
Globale ligging plangebied (witte cirkel, bron: Google Earth)



Globale plangrens plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt grotendeels binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Reeuwijk Brug', dat is vastgesteld op 4 oktober 2010 door de raad van de voormalige gemeente Reeuwijk. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Reeuwijk Brug' ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Reeuwijk Brug' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Water', en beschikt het tevens over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De bestemming 'Agrarisch', waar het plangebied hoofdzakelijk van voorzien is, staat het uitoefenen van agrarische bedrijven en het behoud, het beheer en de versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden toe. De realisatie van woningen is daardoor in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Bovendien zijn ook de bij een woongebied behorende voorzieningen niet toegestaan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Het plangebied heeft aan de westzijde van het plangebied ook deels overlap met het bestemmingsplan 'De Bunderhof', vastgesteld op 14 december 2011. In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemmingen 'Groen' en 'Water'. Om hier de oevers en aansluitingen van onderhavig plan te kunnen realiseren zijn deze gronden meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Verder gelden voor het plangebied de paraplubestemmingsplannen 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk' en 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk'. Deze plannen stellen onder andere eisen aan de manier waarop het beleid omtrent deze twee aspecten dient te landen in nieuwe bestemmingsplannen. Hier zal bij voorliggend plan rekening mee gehouden worden.

## **1.4 Leeswijzer**

De huidige en de toekomstige situatie van het plangebied worden in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het project onderbouwd met betrekking tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van het vooroverleg en een verslag van de participatie is opgenomen.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een terrein waar thans een kwekerij is gevestigd. Op het terrein is een kas van circa 600 m<sup>2</sup> aanwezig. De overige gronden zijn ook ingericht ten behoeve van de kwekerij. Het gebied wordt op dit moment ontsloten via een pad dat ontstaat aan de Zoutmansweg, tussen de huizen met nummer 86 en 88.

Eerder dit decennium is tussen de Zoutmansweg en de Omloopkade, die de grens vormt tussen de Goudse wijk Plaswijck en Reeuwijk, de lintbebouwing aan de westzijde van de Doggersbanklaan gerealiseerd (De Bunderhof). Deze Doggersbanklaan loopt parallel aan het lint van de Zoutmansweg en de Bodegraafsestraatweg in Gouda. Ook de tweede fase van het lint (Bunderhof 2), op grondgebied van Gouda, is inmiddels gerealiseerd. Het lint van de Doggersbanklaan bestaat uit twee-onder-één-kap woningen en korte bouwblokken met rijwoningen. In feite ligt het plangebied ingeklemd tussen de beide lintbebouwingen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een watergang die de scheiding vormt met een particuliere tuin (op Gouds grondgebied). Ook aan de overige zijden vormen de bestaande watergangen de grens van het plangebied.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van het voorterrein van het plangebied.



*Impressie plangebied huidige situatie, gezien vanaf de Doggersbanklaan (bron: Google Streetview)*

### 2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de planlocatie te ontwikkelen tot een kleinschalige woonbuurt die de lineaire bebouwingsstructuur langs de Bodegraafsestraatweg / Zoutmansweg en de Doggersbanklaan volgt. De ontwikkelaar houdt in dit stadium rekening met een variant, hieronder verbeeld, die beschikt over meerdere woningtypes. Het plan (fase I) gaat uit van 16 twee-onder-een-kapwoningen, 6 appartementen en 1 hoekwoning. Twee van de twee-onder-een-kapwoningen kunnen eventueel nog wijzigen naar 2 vrijstaande woningen. De vier vrijstaande, eenlaagse woningen, die zich in het noorden van het plangebied bevinden, worden in een later stadium gerealiseerd (fase II). Navolgend worden de varianten van het stedenbouwkundig plan met twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen weergegeven.



De buurt is opgebouwd uit twee bebouwingsstroken die liggen langs een nieuwe buurtontsluitingsweg. De schaal en maat van de woningen zijn overeenkomstig de twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen aan de Zoutmansweg en de Doggersbanklaan. De nieuwe buurt sluit aan bij de aangrenzende bebouwing. De nieuwe bebouwingsstrook ten westen van de Zoutmansweg grenst met de achtertuin aan de watergang, die de scheiding vormt met de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Zoutmansweg. Het bestaande water tussen de tuinen wordt verbreed voor de waterhuishouding en zorgt tegelijkertijd voor meer afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Het zicht vanuit de achtertuinen van de nieuwe woningen op de achtertuinen van de bestaande woningen wordt verder beperkt door groenvoorzieningen die zodanig worden gepositioneerd dat inkijk wordt geminimaliseerd.

De bebouwingsstrook aan de westzijde van het plangebied grenst met de achtertuinen aan de watergang langs de Doggersbanklaan. Ook aan deze kant van het plangebied wordt het bestaande water verbreed. De achtertuinen die grenzen aan het water langs de Doggersbanklaan, krijgen een uniform aangelegde oever.

De buurtontsluitingsweg ontsluit de nieuwbouw in het plangebied en wordt uitgevoerd als twee richtingsweg. De weg is op twee plaatsen verbonden met de Doggersbanklaan. Bij de noordelijke aansluiting kan verkeer

het gebied in rijden, terwijl verkeer bij de zuidelijke aansluiting slechts uit het gebied kan rijden. De nieuwe buurtweg is vormgegeven als een lus die zorgt voor een goede bereikbaarheid van de woningen. De woningen die noordelijk van de lus liggen kunnen bereikt worden middels de zijstraat van de lus, die eindigt in een cul de sac. Langs de buurtweg liggen twee parkeerstroken waarbij de auto's dwars op de rijweg worden geparkeerd.

Na realisatie van fase I zullen geluidswerende maatregelen worden getroffen, waaronder geluidwerende schermen en bergingen van 2,5 m direct ten noorden van fase I (oranje en blauwe lijn op stedenbouwkundig plan). Daarmee wordt voldaan aan de geluidseisen. Na realisatie van fase II komt op de kop van het eiland, ten noorden van fase II, een geluidscherm met een minimum bouwhoogte van 3,5 m te staan. Dit geluidscherm zorgt voor een reductie van de geluidbelasting ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten op het ten noorden gelegen bedrijfsperceel (Vergeer). Ook tussen fase I en fase II komen geluidwerende voorzieningen, in de vorm van schermen en bergingen, met een minimum hoogte van 2,5 m, te staan. De functie van de geluidwerende voorzieningen komt nader aan bod in toelichting paragraaf 4.6.

Binnen het plangebied staat heden ten dage aan de noordzijde een kas, die wordt gesloopt op het moment dat het bouwrijp maken voor fase II begint. De gronden van deze kas worden op termijn ontwikkeld en in het plan geïntegreerd.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

Het plan is lokaal van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambities die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot duurzame ontwikkeling en een goede fysieke leefomgeving, doordat de woningen duurzaam van aard worden en voorzien wordt in klimaatadaptatieve maatregelen. Daarnaast voorzien de woningen in een behoefte, zoals blijkt uit toelichting paragraaf 3.4.2, wat aansluit op de ambitie van het Rijk te voorzien in een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het plan is in lijn met de ambities die geformuleerd zijn in de NOVI.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe

stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### **Planspecifiek**

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 nieuwe woningen. De voorgenomen ontwikkeling maakt 27 woningen mogelijk ten opzichte van de huidige situatie en wordt daarom aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve worden hieronder de 'treden' van de ladder doorlopen.

#### *Behoefte*

In toelichting paragraaf 3.3.1 is een samenvatting opgenomen van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland. Er bestaat in de regio een behoefte aan woningbouw. De beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse van de huidige kwekerij sluit aan bij de ambities van de gemeente.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

Het plangebied is gesitueerd tussen twee bebouwingsstroken in het zuidelijk gedeelte van Reeuwijk-Brug. Ten noorden van de locatie is een bedrijventerrein aanwezig en ten zuiden bevindt zich het woongebied van Gouda. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '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'. Omdat er in de omgeving verschillende van deze functies aanwezig zijn, is het aan te merken als 'bestaand stedelijk gebied'.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

De meest recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

## 1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov(hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

## 2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

## 3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

## 4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

## Planspecifiek

### 1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

### 2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

### 3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

#### *Laag van de ondergrond*

Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk is in de droogmakerijen van belang. Een richtpunt die hierbij hoort is dat ontwikkelingen bijdragen aan een duurzame waterhuishouding. Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van relatief kleine aard waarbij het veencomplex niet aangetast zal worden.

#### *Laag van de stedelijke occupatie*

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Hierbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden, het front, het contact en de overlap. Een uitgangspunt bij de ontwikkeling aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Doordat met voorliggend plan wordt beoogd het woongebied een groene uitstraling te geven en waarin water een belangrijke rol speelt, zorgt het ervoor dat het landschap doordringt tot in de woonwijk. Er is daarmee sprake van een goede contact- en overlapkwaliteit.

Ook bevindt het plangebied zich in het dorpsgebied. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Met voorliggend plan wordt voortgeborduurd op de bestaande bebouwingsstructuur van Reeuwijk. Het plan is in lijn met de ambities voor steden en dorpen.

### 4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart, waarmee voorliggend plan in lijn is.

#### *Conclusie*

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Er vindt geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland, en in lijn is met de provinciale ambities.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 april 2023 in werking getreden. Op 16 juni 2021 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020 vastgesteld. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bevat het handelingskader. De provincie heeft in artikel 6.10 een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de Omgevingsverordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: *'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.'*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de betreffende locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied en niet groter dan 3 ha is.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling namelijk past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging op structuurniveau voorziet en past bij

de aard en schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

#### *Risico's van klimaatverandering*

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

In toelichting paragraaf 3.4.4 wordt ingegaan op deze risico's. Uit deze paragraaf blijkt dat klimaatrisico's geen ernstige belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan vormen. Wel dient er in de verdere uitwerking van het plan rekening te worden gehouden met deze thema's.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale Agenda Wonen Midden-Holland**

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de 'Regionale Agenda Wonen Midden-Holland' (2019). Het doel van deze regionale agenda wonen is bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio en deze aan te laten sluiten bij de behoefte aan woningen. Er worden drie belangrijke opgaven onderscheiden voor Midden-Holland die prioriteit behoeven. Dit zijn: tempoversnelling in de productie, een mismatch tussen vraag en aanbod voor met name lage en midden inkomens en onderscheidende woonmilieus. Binnen het aantrekkelijke woongebied Midden-Holland is veel vraag naar woningen. Dit is te danken aan de goede ligging, bereikbaarheid en het unieke landschap en erfgoed.

Omdat de woningmarkten binnen Midden-Holland samenhang hebben is er ook regionale samenwerking gewenst. Daarnaast is het belangrijk om ontwikkelende partijen te informeren over welke woningen de grootste vraag hebben. Er komen vijf belangrijke gezamenlijke thema's uit de regionale agenda naar voren:

- Gevarieerd woon-en leefklimaat
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Betaalbaarheid/toegankelijkheid
- Beschikbaarheid

De Regionale Agenda Wonen Midden-Holland is complementair aan de gemeentelijke woonvisies.

#### *Bodegraven-Reeuwijk*

In Bodegraven-Reeuwijk wordt een toename van het aantal huishoudens verwacht. Dit betekent dat de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad kent: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is interessant voor nieuwe inwoners door de goede bereikbaarheid en ligging. Meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw, behoeven de grootste vraag. Daarnaast wordt een behoefte van minimaal 350 sociale huurwoningen van 2015 tot 2030 voorzien, waar de gemeente (met 350 als minimum) aan wil voldoen. Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland.

#### **Planspecifiek**

De nieuwbouw van tussen de 23 en 27 woningen levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Reeuwijk-Brug. Gemeenten in de regio Midden-Holland worden in de Regionale Agenda Wonen uitgenodigd om uitwerking te geven aan hun woonbeleid binnen de regionale afspraken. In Bodegraven-Reeuwijk heeft de grootste vraag betrekking op meergezinswoningen, huureengezinswoningen en 350 sociale huurwoningen. De appartementen die onderdeel uitmaken van voorliggend plan geven invulling aan deze vraag. Ook de overige woningen hebben door de verwachte toename van het aantal huishoudens toekomstwaarde. In toelichting paragraaf 3.4.2 wordt uitgewerkt hoe de gemeente Bodegraven-Reeuwijk invulling geeft aan haar woonbeleid.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie Vitaliteit in het Reeuwijkse land 2013-2020**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 9 oktober 2013 de structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse land' vastgesteld. Deze visie geeft een actueel kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente over de periode 2013-2020 met een doorkijk naar 2030. Met het opstellen van deze visie is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij beleidskaders van het rijk, de Provinciale Structuurvisie (2010), en de bestuursovereenkomst Oude Rijnzone. Waar het accent in de vorige structuurvisie (2004) lag op het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt in de nieuwe structuurvisie de focus daarnaast ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

Bodegraven-Reeuwijk is een unieke gemeente met veel ruimtelijke kwaliteit in het hart van Nationaal Landschap het Groene Hart. De centrale ligging in een groene omgeving is dan ook een belangrijke kwaliteit voor het woon- en werkklimaat en de gezondheid van mens en dier.

#### *Vitale dorpskernen en woonwijken*

De gemeente geeft aan dat voor een goed functioneren van de woningmarkt het van belang is dat de woningbouwplannen goed aansluiten op de behoefte van de huishoudens, in omvang en kwaliteit. De juiste woning, op de juiste plek, daar gaat het om. Naast nieuwbouw van woningen op uitleglocaties is de opgave ook om binnenstedelijke locaties te transformeren en herstructureren.

Eisen voor kwaliteit en duurzaamheid van de nieuwbouwprojecten (woning- en utiliteitsbouw) worden geformuleerd in termen van GPR-prestatieniveaus. Er zijn grenswaarden voor de thema's energie, gezondheid, toekomstwaarde en gebruikskwaliteit.

Reeuwijk-Brug is het grootste dorp in het Reeuwijkse Land. In de stedenbouwkundige structuur en de waterstructuur zijn de geschiedenis en ontwikkeling van het dorp duidelijk afleesbaar. Waardevolle elementen zijn de zone rondom de Breevaart, de oude dorpslinten met oude woonboerderijen. Nieuwe ontwikkelingen moeten het karakter van de lintstructuren en daarbij behorende bebouwingselementen zoveel mogelijk in standhouden. Ook de belevings- en gebruikswaarde van de rest van de openbare ruimten, bebouwingsstructuren vormt een belangrijk aandachtspunt voor Reeuwijk-Brug.

#### *Dorpsvisie Reeuwijk-Brug*

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk werkt aan een toekomstvisie. Daarin wil de gemeente antwoord geven op belangrijke opgaven waar ze mee te maken heeft, zoals het woningtekort, de stijgende zorgvraag, vergrijzing, klimaatverandering, leefbaarheid van de dorpen en het opwekken van duurzame energie. Elk dorp in de gemeente heeft een dorpssteam: een groep van inwoners die actief meedoen en -werken aan belangrijke thema's van de gemeente. Ook het Dorpssteam Reeuwijk-Brug heeft hier aan mee gedaan en heeft een enquête afgenomen onder inwoners van Reeuwijk-Brug. De resultaten van de enquête zijn gebruikt om de dorpsvisie op te stellen.

#### **Planspecifiek**

Het voornemen bestaat voorliggend plan te ontwikkelen in lijn met de structuurvisie. Er is immers gemeentebreed behoefte aan woningen in de gemeente, zoals blijkt uit toelichting paragraaf 3.4.2, en daarmee ook in Reeuwijk-Brug. In Reeuwijk-Brug is de ruimte zeer beperkt. Het dorp ligt ingeklemd tussen

de A12 en de Reeuwijkse Plassen. Uit de Dorpsvisie Reeuwijk-Brug blijkt dat inwoners de natuur rondom het dorp heel belangrijk vinden. Daarom willen inwoners liever transformatie van gebieden in het dorp dan uitbreiding aan de randen. Ook vanuit de provincie moet de opgave voor woningen eerst gezocht worden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Onderhavige locatie voldoet daaraan.

In de stedenbouwkundige uitwerking van de planontwikkeling rekening gehouden met bestaande structuren en gebiedskwaliteiten. De woningen komen in het verlengde van de linten aan de Zoutmansweg en de Doggersbanklaan te liggen, waarbij voorts aansluiting wordt gezocht bij de bouwstijl van deze linten. Bovendien wordt er groene kwaliteit aan het plangebied toegevoegd en wordt ook de waterkwaliteit uitgebreid. Verder worden de woningen gasloos gebouwd, voorzien van een hoge isolatiewaarde en wordt er gebruik gemaakt van duurzame materialen.

Er kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities van de structuurvisie.

### **3.4.2 Woonvisie Bodegraven - Reeuwijk 2021-2025**

De ontwikkeling van voorliggend plan gaat al een tijd terug; de intentieovereenkomst dateert van juli 2020. Waar het huidige woonbeleid op 25 november 2020 is vastgesteld in de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025, (en nadien nog is gewijzigd bij besluit van de raad van 29-03-2023) gaat het voorliggende bestemmingsplan nog uit van de programmatische uitgangspunten zoals opgesteld in de Woonvisie 2015-2020. Dit is ook overeenkomstig de beleidsuitspraken in de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 en het wijzigingsbesluit van de raad d.d. 29-03-2025, waarin wordt bevestigd dat bij nieuwbouwprojecten waar al afspraken voor zijn gemaakt, de origineel gemaakte afspraken van toepassing zijn. De kwalitatieve uitgangspunten die zijn opgenomen in het de Woonvisie 2021-2025 zijn wel van toepassing op het plan. Enkel de kwantitatieve uitgangspunten verschillen. Op basis van de visie 2015-2020 is het percentage sociale woningbouw 20% en zijn er geen middeldure huurwoningen in het plan opgenomen.

De kwalitatieve uitgangspunten van de Woonvisie zijn dus wel van toepassing. Hierin wordt gesteld dat de woningmarkt grote knelpunten kent en dat de gemeente zeven plagen ziet die de oorzaak daarvan zijn. Het antwoord op de zeven plagen is een woonbeleid dat bestaat uit vier hoofdlijnen: een meer dorpsgericht woonbeleid, meer regie op het woningbouwprogramma, meer aandacht voor de bestaande voorraad en meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Waar het met deze planontwikkeling mogelijk is, zullen we een antwoord conform deze uitgangspunten bieden. Zo is de architectuur gericht op een dorpsse identiteit die aansluit bij de uitstraling van Bodegraven-Reeuwijk.

In de woonvisie 2015-2020 was als hoofddoelstelling van het woonbeleid geformuleerd: goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Deze doelstelling geldt nog steeds.

#### *Bouwen aansluitend op de verschillen*

De dorpen in de gemeente hebben ieder een eigen identiteit en een eigen kwaliteit. Ze verschillen van elkaar qua wooncultuur en woonbehoefte maar ook qua (bouw)mogelijkheden. De gemeente sluit hierop aan door per dorp andere accenten te leggen. Omdat in alle dorpen een tekort wordt gevoeld, blijft de gemeente inzetten op nieuwbouw in ieder dorp.

#### *De juiste woning*

De gemeente voert meer regie op het woningbouwprogramma zodat de productie zoveel mogelijk aansluit bij de (veranderende) behoefte van onze inwoners. De nadruk ligt daarbij op kleinere en goedkopere woningen voor jongeren en starters en op gelijkvloerse woningen die voor ouderen geschikt zijn (niet alleen appartementen).

#### *Verbouwen = bouwen*

Van de voorraad in 2035 staat zo'n 85% er nu al. Die voorraad moet verduurzaamd worden en aangepast aan de veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing, meer eenpersoonshuishoudens). Omdat 80% van de voorraad in de gemeente een koopwoning is, zet de gemeente in op het stimuleren van eigenaar-bewoners om hun woning toekomstbestendig te maken.

#### *Meer dan alleen wonen*

Wonen is meer dan 'een dak boven je hoofd'. Het kan niet los gezien worden van de mogelijkheid van zorg, de aanwezigheid van voorzieningen en de leefbaarheid en sociale cohesie in het dorp. De gemeente werkt de woonvisie, samen met de dorpsvisies, uit in een samenhangende uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid per dorp.

#### *Duurzaamheid: klimaatneutraal in 2035*

De gemeente wil klimaatneutraal zijn in 2035. Dat vraagt om een forse slag in de verduurzaming van woningen. In de koopsector ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij eigenaar-bewoners. Op lokaal niveau moet er nog veel gebeuren. Regelgeving stelt reeds strenge eisen aan nieuwbouw op het gebied van duurzaamheid. Eind 2020 dienen alle nieuwe woningen bijna-energie neutraal te zijn: de energiebehoefte mag maximaal 25KWh/m<sup>2</sup>/jaar zijn en 50% van het energieverbruik moet opgewekt worden via duurzame energie.

#### **Planspecifiek**

De voorgenomen woningbouw sluit aan bij de schaal en kwaliteiten van Reeuwijk-Brug, zoals reeds beschreven in toelichting paragraaf 3.2.1 en toelichting paragraaf 3.4.1. Doordat er in het plangebied verschillende woningtypen worden gerealiseerd is de woonbuurt voor meerdere doelgroepen geschikt. Zo zijn de vier eenlaagse woningen van fase II bijvoorbeeld geschikt voor senioren. Verder worden de woningen duurzaam opgeleverd. Ze zullen immers voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en BENG en voorzien worden van goede isolatie en duurzame materialen. Hierover is meer terug te vinden in de duurzaamheidsparagraaf.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen planontwikkeling kwalitatief in lijn is met de Woonvisie 2021-2025. Door de doorlooptijd van het project is kwantitatief uitgegaan van de Woonvisie 2015-2020.

### **3.4.3 Welstandsnota**

In de Welstandsnota van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, vastgesteld op 15 februari 2017, is een onderverdeling gemaakt in meerdere welstandsgebieden; (historische) dorpskernen, landelijk gebied, woongebieden en bedrijventerreinen. Per gebied zijn welstandscriteria opgesteld met het daarbij behorende beoordelingsniveau. Er zijn drie beoordelingsniveaus: 'bijzonder', 'gewoon' en 'soepel'. Bij 'soepel' wordt veel ruimte geboden voor bouwen en verbouwen (bijvoorbeeld in woonwijken en bedrijventerreinen). Bij gebieden met het niveau 'bijzonder', zoals historische kernen en het plassen gebied, ligt de nadruk op het behoud van het aanwezige beeld.

#### **Planspecifiek**

Uit de welstandsnota blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een 'soepel' woongebied. Bij een woongebied hebben de criteria betrekking op het stedenbouwkundige patroon, de bouwmassa, de architectonische uitwerking en het materiaal- en kleurgebruik. Bouwplannen in 'soepel' woongebied doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten, als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst. Door dit feit, en het feit dat de bouwstijl van de woningen aansluit op de bouwstijl van de woningen aan de Doggersbanklaan, is te concluderen dat voorliggend plan in lijn is met de eisen van de Welstandsnota.

### **3.4.4 Actieplan klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035**

In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaatneutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Hierin staat beschreven hoe de gemeente in 2035 klimaatneutraal wil worden. Dit vindt doorwerking in de volgende tien thema's: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

#### *Stresstesten klimaatadaptatie Bodegraven-Reeuwijk*

In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie is vastgelegd dat Nederland, en daarmee ook de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is. Om dit te bereiken gaan overheden

ervoor zorgen dat schade door wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte zo min mogelijk toeneemt. Aan de hand van deze vier thema's moeten voor de gemeente stresstesten uitgevoerd worden. Hieruit moet blijken waar kwetsbaarheden en kansen liggen voor de gemeente.

### **Planspecifiek**

Een groot deel van de thema's van de routekaart zijn van belang bij de uitwerking van voorliggend plan. Zo is het van belang de woningen conform de BENG-normen te bouwen, rekening te houden met wateroverlast en hittestress en het plangebied zo in te richten dat psychische en fysieke gezondheid van bewoners gestimuleerd wordt. De woningen zullen voldoen aan de gemeentelijke vereisten omtrent energiebesparing, omdat de woningen gebouwd zullen worden conform de vereisten van BENG en het Bouwbesluit. In de stedenbouwkundige inrichting is daarnaast rekening gehouden met de hoeveelheid groen in het plan, om een goede woontevredenheid van bewoners te borgen.

#### *Wateroverlast*

Op de kaarten behorende bij de stresstest voor wateroverlast is te zien dat het plangebied niet in een kwetsbaar gebied ligt. Wel is in er in het midden van het plangebied kans op wateroverlast bij intense neerslag. Hier wordt bij de uitwerking van het plan rekening mee gehouden door langs de weg in het midden van het plangebied voldoende waterafvoeren aan te leggen.

#### *Overstromingen*

Het plangebied ligt niet in een kwetsbaar gebied bij overstromingen. In de planuitwerking behoeft dan ook niet voorgesorteerd te worden op een dusdanig scenario.

#### *Droogte*

Om verdere verdroging tegen te gaan zal er voldoende water in de bodem moeten kunnen infiltreren. Omdat de woningen aan derden zullen worden verkocht hebben initiatiefnemers geen zeggenschap meer over de inrichting van de tuinen. Desalniettemin zal als eis gesteld worden dat de tuinen maximaal 50% verhard mogen worden. Daarnaast zullen initiatiefnemers een adviserende rol innemen, door kopers voor te lichten over een klimaatbestendige tuininrichting met oplossingen als halfverharding, regentonnen, infiltratiekratten en dergelijken.

#### *Hitte*

In de huidige situatie is geen sprake van hittestress in het plangebied, doordat er geen woningen in het gebied staan. In de toekomstige situatie zal de hitte toenemen. Doordat er voldoende groen aan wordt gelegd in de buurt en de watergangen rondom het plangebied worden verbreed, zal er naar verwachting geen sprake zijn van overmatige hittestress.

#### *Conclusie*

Het plan is in lijn met de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan. Er komen vanuit de stresstesten geen ernstige belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan voort. Wel dient er in de verdere uitwerking van het plan rekening te worden gehouden met deze thema's.

## 4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggende ruimtelijke onderbouwing valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen.

De voorgenomen ontwikkeling van bevat namelijk 27 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r. en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r. opgesteld worden.

In het kader van m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld. Hierin is geconcludeerd dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten en een m.e.r. is niet vereist.

## 4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### Planspecifiek

Het gebruik van het gebied voor wonen is een gevoeliger gebruik dan het gebruik als kwekerij. Het gebruik van de gronden door de kwekerij is mogelijk een bron van bodemverontreiniging geweest. In dit kader is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek dat is uitgevoerd ter plaatse van het plangebied is het verkennend bodemonderzoek van Geofoxx (d.d. 3 oktober 2017, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Bij dit onderzoek zijn verschillende boringen en onderzoeken verricht. Hieruit is een lichte verontreiniging met olie en barium (grond en grondwater) naar voren gekomen. Verder zijn er nog enkele zware metalen en OCB's aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn echter beperkt van omvang. Er wordt wat betreft bodemverontreiniging geconcludeerd dat het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Op 6 november 2017 is door Geofoxx naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Uit dit onderzoek zijn verder geen asbestverdachte materialen naar voren gekomen. Ook asbest vormt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik.

Omdat de uitgevoerde onderzoeken ouder waren dan 5 jaar is een actualiserend onderzoek uitgevoerd (Geofoxx, 20230575, d.d. 8 juni 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3). Uit dit onderzoek is gebleken dat in de bovengrond lichte verontreinigingen met zware metalen en DDD (bestrijdingsmiddel) aangetoond. De bovengrond bevat geen PFAS. In de ondergrond zijn eveneens lichte verontreinigingen met zware metalen aangetoond. In het grondwater overschrijden de concentratie barium de streefwaarde maar kunnen worden beschouwd als van nature verhoogde achtergrondwaarde. Er heeft geen significante wijziging voorgedaan voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit ten opzichte van 2017. De verontreinigingssituatie komt overeen met die van 2017 en de resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie en eventueel afvoer van grond.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor voorliggend plan.

## 4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  - verzorgingstehuizen;
  - psychiatrische inrichtingen;
  - medisch centra;
  - poliklinieken;
  - medische kleuterdagverblijven.

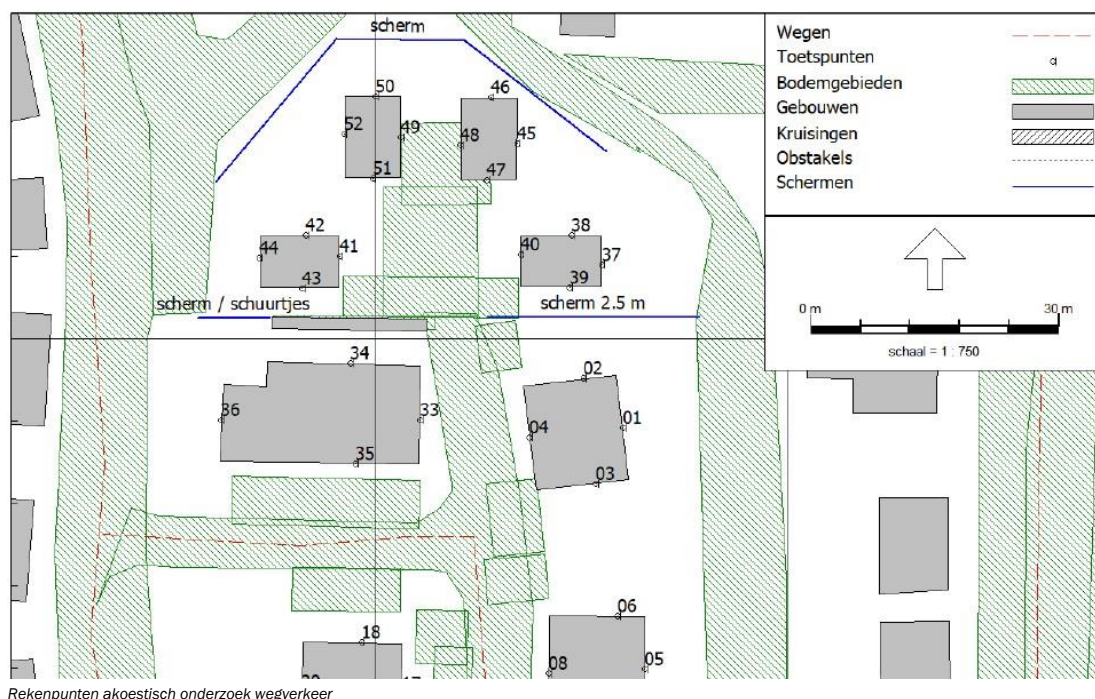
Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

### Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Doordat er met voorliggend plan de realisatie van woningen wordt beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen uit de Wet geluidhinder belemmeringen vormt voor de planontwikkeling.

### *Wegverkeerslawaaï*

Het plangebied is gelegen tussen enkele onderzoeksplichtige wegen. Om aan te tonen of bij de woningen van het huidige planvoornemen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is een onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Adviesburo VanderBoom, 20-192, d.d. 20 juni 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de gevels van vier woningen (rekenpunten 1 (twee woningen), 37 en 45) door wegverkeer op de Zoutmansweg. De voorkeursgrenswaarde wordt door wegverkeer op de Reeuwijkse Randweg niet overschreden. Er dient opgemerkt te worden dat in het onderzoek uitgegaan is van het stedenbouwkundig plan en niet van de grenzen van de bouwvlakken. Dit verschil bleek immers zo gering dat het voor de conclusies niet uitmaakt. Op navolgende afbeelding zijn de rekenpunten weergegeven.



Maatregelen aan de bron liggen niet voor de hand, omdat ze niet kosteneffectief zijn. Er dient daarom voor de vier woningen een hogere waarde te worden aangevraagd van ten hoogste 49 - 51 dB op de gevels voor wegverkeer op de Zoutmansweg. Bij de aan te vragen hogere waarde van 51 dB voor wegverkeerslawaaï gelden geen aanvullende voorwaarden vanuit de Beleidsregel Hogere waarden regio Midden-Holland.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De oostgevels van vier woningen ondervinden een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 56 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevels bedraagt dan GA;k 23 dB.

Ook is getoetst of het plan leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden bij omliggende woningen, wat beschreven is in een losse notitie (Adviesburo VanderBoom, 20-192, d.d. 24 oktober 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Conclusie van de notitie is dat de toename van de geluidbelasting ruim onder de 2 dB, de ondergrens van wat als significante toename wordt gezien, blijft. Daarmee is wat betreft geluid van het extra wegverkeer geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat.

#### Spoorweglawaaï

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op ca. 2 km van het plangebied. Vanwege deze ruime afstand zijn er geen belemmeringen wat betreft geluid van het spoor te verwachten.

#### Industrielawaaï

In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Wel is geluid van omliggende bedrijven nog steeds van belang in het kader van milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.6.

#### Conclusie

Er dient voor enkele woningen een hogere waarde te worden vastgesteld voor wegverkeerslawaaï vanaf de Zoutmansweg. Het bevoegd gezag zal in het (ontwerp) besluit hogere waarden voor deze woningen een hogere waarde verlenen. De overige geluidsbronnen vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## 4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) ( $1,2 \mu g/m^3$ ) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk  $PM_{2,5}$ . De grenswaarde voor  $PM_{2,5}$  bedraagt  $25 \mu g/m^3$ . Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor  $PM_{10}$  niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor  $PM_{2,5}$  zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor  $PM_{10}$  of  $NO_2$  dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

### Planspecifiek

Met onderhavige ontwikkeling neemt het aantal verkeerbewegingen beperkt toe (ca. 230 verkeersbewegingen per etmaal, voor gedetailleerde uitwerking zie [toelichting paragraaf 4.10](#)). De verkeersstromen die op gang komen door de extra woningen dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2017 van fijnstof (PM<sub>10</sub>), fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in de nabijheid plangebied (rekenpunt 15477177) bedragen respectievelijk 16,1 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>, 8,8 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub> en 14,9 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

## 4.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

#### **Planspecifiek**

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld)

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied en de omgeving ervan geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over weg, water of het spoor. Ook liggen er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Wel is er een buisleiding, namelijk een aardgasleiding van Gasunie, ten westen van het plangebied gelegen (rode stippellijn risicokaart). Het plangebied bevindt zich niet binnen de 1% letaliteitsafstand van de buisleiding. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een belemmering van onderhavig plan.

## 4.6 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

#### **Planspecifiek**

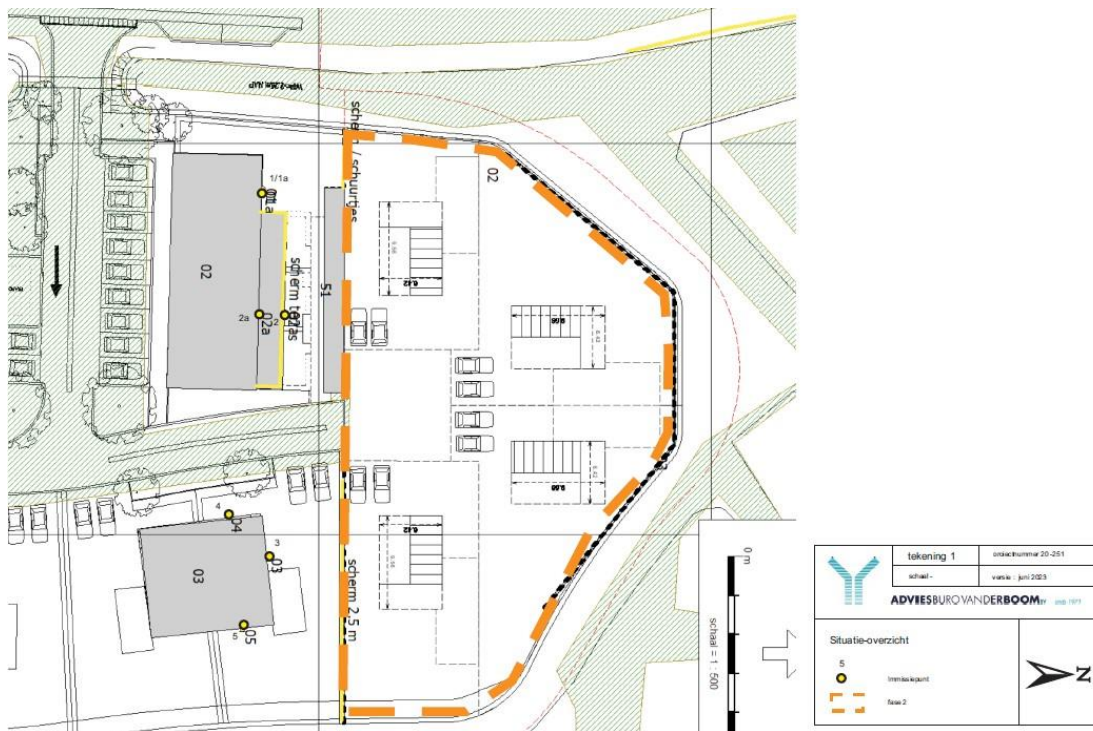
Doordat het plangebied in een rustig woongebied ligt is het een gebied dat aangemerkt dient te worden als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied', zoals omschreven in de VNG-publicatie. Om die reden moeten de standaard richtafstanden aangehouden worden.

#### *Vergeer Bouw*

Op de adressen Reeuwijkse Randweg 1 en 3 is bouwbedrijf Vergeer Bouw gevestigd. Vergeer Bouw is een bouwbedrijf met een werkplaats en bedrijfsoppervlak groter dan 2.000 m<sup>2</sup>, waarmee het aangemerkt wordt als een bedrijf met milieucategorie 3.2, waarbij geluid het maatgevende aspect is (richtafstand 100 m). In de zuidelijke strook van de bedrijfsbestemming zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Deze gronden zijn feitelijk ingericht als tuin bij de woning Zoutmansweg 78, maar mogen conform deze bestemming wel voor bedrijfsactiviteiten worden gebruikt.

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen de zonering van het bedrijf. Om aan te tonen of dit afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat in het plangebied is er onderzoek verricht naar de geluidsuitstraling van Aannemersbedrijf Vergeer Bouw B.V. over het plangebied (Adviesburo VanderBoom, 20-251, d.d. 20 juli 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 6). Voor de berekening van de geluidemissie van het bedrijf is uitgegaan van een akoestisch onderzoek, uitgevoerd door AV Consulting (nr AV.0612-3 d.d. 12 september 2011). Daarin is de akoestische situatie van Vergeer weergegeven inclusief plannen voor toekomstige uitbreiding. Zo is rekening gehouden met de eventuele toekomstige geluidruimte die Vergeer Bouw nodig heeft. Dit rapport is destijds ook gebruikt ten behoeve van de woningbouw aan de westzijde van het bedrijf (plan Bunderhof).

Navolgend zijn de belangrijkste conclusies van dit onderzoek beschreven.



Overzicht rekenpunten (bron: Adviesburo VanderBoom)

Bij het onderzoek is uitgegaan van een gefaseerde aanpak, waarbij in eerste instantie (fase 1) de meer zuidelijk gelegen woningen zijn doorgerekend en in fase 2 ook de meest noordelijke, eenlaagse woningen met mogelijk een kap, dichtbij het bouwbedrijf. Er dient opgemerkt te worden dat in het onderzoek uitgegaan is van het stedenbouwkundig plan en niet van de grenzen van de bouwvlakken. Dit verschil bleek immers zo gering dat het voor de conclusies niet uitmaakt. De geluidbelasting in fase 1 is berekend zonder de woningen van fase 2. Daarin is uitgegaan van een aantal geluidbeperkende maatregelen, die in de planregels zijn geborgd als voorwaardelijke verplichting, te weten:

- een scherm (minimaal 1.7 m) langs de noordelijke balkons van de appartementen (bebo's);
- een 2.5 m hoge afscherming (scherm of schuren) ten noorden van de appartementen (bebo's);
- een 2.5 m hoog scherm langs de erfgrens bij de oostelijke solitaire woning. In fase 2 is gerekend met bovenstaande maatregelen en een 3.5 m hoge afscherming aan de noordzijde.

#### - fase 1

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau  $L_{Ar,LT}$  t.g.v. alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten 1 t/m 5 bij de nieuwe woningen hooguit 48 dB(A) overdag en 40 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richt- en grenswaarden overdag in de punten 3 t/m 5 met hooguit 5 dB(A) in de nacht overschreden (punt 3 is een dove gevel). De heftruck-activiteiten bij Vergeer zijn daarbij maatgevend, maar ook de slijptol heeft een relevante bijdrage. In de punten 1 - 2 kan op de begane grond en 1e verdieping aan de richtwaarden worden voldaan. Op de 2e verdieping (niet afgeschermd) ligt de geluidbelasting 5 dB(A) boven de richtwaarden.

De maximale geluidniveaus  $L_{Amax}$  bedragen in de immissiepunten bij de nieuwe woningen hooguit 57 dB(A) overdag, 41 dB(A) in de avond en 55 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richt- en grenswaarden niet overschreden (punt 3 ligt bij een dove gevel).

#### - fase 2

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau  $L_{Ar,LT}$  t.g.v. alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten op de kavelgrenzen bij de nieuwe woningen hooguit 44 dB(A) overdag en 32 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richt- en grenswaarden niet overschreden. Aan de richtwaarden kan worden

voldaan. De 3.5 m hoge afscherming aan de noordzijde is zeer effectief. De geluidbelastingen in de buitenruimtes (tuinen) liggen over het algemeen ruimschoots onder de 45 dB(A).

De maximale geluidniveaus L<sub>max</sub> bedragen in de immissiepunten bij de nieuwe woningen in fase 2 hooguit 52 dB(A) overdag, 35 dB(A) in de avond en 50 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richt- en grenswaarden in de nacht niet overschreden.

#### - ruimtelijke toets

De geluidbelasting (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) en de maximale geluidniveaus t.g.v. alle activiteiten bij Vergeer in de toekomstige situatie (na uitbreiding) liggen in fase 1 de punten 4-5 bij een nieuw te bouwen woning boven de richtwaarden. Op de overige woningen worden de richtwaarden niet overschreden mits de 2e verdieping bij de punten 1 en 2 niet worden mee beschouwd. Voor de betreffende woning (punten 4-5) kan via stap 3 uit de VNG-brochure een hogere geluidbelasting worden toegestaan. Bij een geluidbelasting in de nacht van hooguit 40 dB(A) en een na te streven binnenniveau in de nacht van 25 dB(A) is een geluidwering noodzakelijk van minimaal 15 dB(A). Dat zal bij de nieuwbouw zonder meer het geval zijn. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd bij alle woningen. Dat is overigens ook mogelijk voor de bovenste (tweede) verdiepingen van de bebouwingen (bij de punten 1 en 2).

Het bedrijf zal niet worden beperkt in haar (akoestische) ruimte. Immers kan in alle punten worden voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

In fase 2 is het beeld voor de fase-1-woningen ongewijzigd. Bij de fase-2-woningen (punten 31-37, kavelgrenzen, alleen begane grond) kan echter aan de richtwaarden worden voldaan. Ook daar is dus een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het bedrijf zal ook in fase 2 niet worden beperkt in haar (akoestische) ruimte. Immers aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan in alle punten worden voldaan.

#### Overig

Verder bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen milieubelastende bedrijven. Wel ligt op 195 m ten noorden van het plangebied het bedrijventerrein Zoutman. Dit bedrijventerrein ligt echter op voldoende afstand.

#### Conclusie

Gezien het voorgaande is ter plaats van de beoogde woningen binnen het plangebied en de bestaande woningen binnen en buiten het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden milieubelastende activiteiten in de omgeving niet beperkt in hun mogelijkheden als gevolg van het voorgenomen plan. Wat betreft milieuzonering kan worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig plan, indien de akoestische maatregelen worden getroffen.

## 4.7 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

#### Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

#### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

#### **Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland**

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

#### *Keur en uitvoeringsregels*

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m<sup>2</sup>) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

#### *Riolering en afkoppelen*

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

#### **Planspecifiek**

In het kader van de watertoets worden de voor onderhavig plan relevante waterthema's beschouwd. In onderhavige situatie is sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Waar mogelijk zal het hemelwater op een duurzame manier worden geborgd. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er wordt dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

#### *Watercompensatie*

Ten behoeve van de aansluitingen van het gebied op Doggersbanklaan wordt water gedempt (ca. 185 m<sup>2</sup>). Dit wordt 100% gecompenseerd. De verharding in het gebied wordt verwijderd. Het gaat hierbij om de kassen, paden van stelconplaten en enkele bouwwerken ten oosten van de kassen. In totaal komt de verharding van de bestaande situatie uit op ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Hier komen 27 woningen voor in de plaats, wat uitkomt op de navolgende verhardingsbalans. Het gaat hierbij om indicatieve getallen.

| Verharding          | percentage verhard | oppervlakte                          |
|---------------------|--------------------|--------------------------------------|
| bebouwing           | 100%               | 1.650 m <sup>2</sup>                 |
| tuin                | 50%                | 2.700 m <sup>2</sup>                 |
| openbare verharding | 100%               | 1.550 m <sup>2</sup>                 |
| Totaal              |                    | 5.900 m <sup>2</sup>                 |
| Totale toename      |                    | 5.900 - 1.200 = 4.700 m <sup>2</sup> |

Dit betekent dat met onderhavig plan een toename aan verharding gepaard gaat, waardoor watercompensatie vereist is. Conform de Handreiking Watertoets van het hoogheemraadschap van Rijnland dient 15% van de verhardingstoename gecompenseerd in de vorm van open water. Dit komt in onderhavig geval uit op  $4.700 * 0,15 = 705 \text{ m}^2$ . Er wordt in totaal  $788 \text{ m}^2$  water toegevoegd (de compensatie van het gedempte water ten behoeve van de aansluitingen is hierin reeds verrekend). Hiermee wordt aan de vereiste compensatie voldaan. Op navolgende afbeelding is een overzicht van het te dempen en nieuw aan te leggen water weergegeven.



#### Waterkeringen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Er vinden dan ook geen ingrepen plaats in een beschermingszone.

#### Waterafvoer

De woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Hemelwater zal zoveel mogelijk afgekoppeld worden en afwateren in de bodem en opgevangen worden in bijvoorbeeld regentonnen. Daarnaast wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

#### Conclusie

De wateraspecten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Wel is er een watervergunning nodig van het hoogheemraadschap van Rijnland voor de ingrepen aan de watergangen.

## 4.8 Cultureel erfgoed

### 4.8.1 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Voorts is op 1 juli 2016 de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet is de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland gebundeld om het cultureel erfgoed in Nederland beter te kunnen beschermen.

#### Beleidsnota Cultuurhistorie

In januari 2018 is de "Beleidsnota Cultuurhistorie" vastgesteld. De beleidsnota richt zich op de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en heeft als doel deze te beschermen. De beleidsnota is opgesteld aan de hand van inventarisaties uit het verleden en empirische

waarnemingen door een ervaringsdeskundigen. De inventarisaties uit het verleden betreffen de volgende bronnen:

- de inventarisatie van de toenmalige gemeente Reeuwijk uit 1990, uitgevoerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project jongere bouwkunst en stedenbouw 1850 - 1940 (M.I.P);
- het rapport Waardevolle panden Concept Gemeentelijke Monumentenlijst Gemeente Bodegraven, samengesteld door de stichting Dorp, Stad & Land in samenwerking met de gemeente in 1999, met als basis de inventarisatie van de toenmalige gemeente Bodegraven uit 1991, uitgevoerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project jongere bouwkunst en stedenbouw 1850 - 1940 (M.I.P);
- de aanvullende Groslijst met bijkomende objecten, opgesteld door lokale erfgoedverenigingen in 2015.

Met elkaar bevatten deze bronnen tegen de 400 objecten en ensembles: woonhuizen, boerderijen, kaaspakhuisen, winkelpanden en overige bebouwing. Een aantal van deze objecten dateren uit de 17de eeuw, veel objecten dateren uit de 19de en begin van de 20ste eeuw en enkele uit de Wederopbouwperiode van na 1945.

In de loop van het proces is een aantal objecten afgefallen. Enkele objecten bleken niet op grondgebied van Bodegraven-Reeuwijk maar net in een buurgemeente te liggen, andere waren inmiddels gesloopt of totaal vernieuwd. De cultuurhistorische objecten die over zijn gebleven hebben een waardering 'redelijk', 'hoog' of 'hoog plus' gekregen. De 'hoog plus' objecten zijn aangewezen als gemeentelijk monument en toegevoegd aan de gemeentelijke monumentenlijst. De cultuurhistorische waardevolle objecten binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn nader verankerd in het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk' met als doel deze te beschermen en mogelijkheden te bieden voor de pandeigenaren.

#### **Planspecifiek**

Voor het grondgebied van Bodegraven-Reeuwijk geldt het 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk'. In dit bestemmingsplan zijn middels dubbelbestemmingen monumenten en andere cultuurhistorische waarden aangegeven. In het plangebied en omgeving gelden geen van deze dubbelbestemmingen. Daarmee is voldoende aangetoond dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van onderhavig plan.

#### **4.8.2 Archeologie**

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening 29 in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

#### **Planspecifiek**

In het noordelijke deel van het plangebied liggen de afzettingen van een oude rivier (stroomgordel) en op/langs deze afzettingen kunnen archeologische resten uit de prehistorie verwacht worden. In het zuidelijke deel van het plangebied is de kans klein op het aantreffen van archeologische resten. De bodem

bestaat naar verwachting uit een heel dik pakket veen. De verwachting is dat dit deel altijd te nat is geweest voor bewoning vanaf de prehistorie tot de Middeleeuwen.

Het plangebied Bundereiland maakt deel uit van een langgerekt gebied dat archeologisch intensief onderzocht is. Direct ten westen en ten zuiden van het plangebied is de bodem in 2008 al archeologisch onderzocht door middel van grondboringen (adviesbureau Archeomedia, A08-227-I, 17 november 2008). Er zijn toen geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten ter hoogte van de diepgelegen afzettingen van de stroomgordel.

In 2012 is het plangebied zelf archeologisch onderzocht (adviesbureau Archeomedia; rapport A12-140-I, november 2012). Er zijn vijf boringen gezet tot een diepte van maximaal 5 m onder het maaiveld. De dieper gelegen stroomgordelafzettingen zijn niet aangetroffen en moeten dieper liggen dan de maximale boordiepte. Op basis van dit onderzoek heeft de ODMH in 2019 aan de gemeente geadviseerd dat er geen vervolgonderzoek meer nodig is (kenmerk: 201919540).

Nu worden er in het plangebied nieuwe woningen gebouwd. Er komen geen diepe ontgravingen (dieper dan 5 m) en de woningen worden voorzien van een normaal heipalenplan. De diepere ondergrond wordt niet ernstig en grootschalig verstoord. Er is geen kans dat eventueel aanwezige diepgelegen archeologische waarden verstoord worden. Het plangebied is met het uitgevoerde onderzoek dan ook voldoende archeologisch onderzocht.

De geldende archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' (vrijstellingsgrens: 25.000 m<sup>2</sup>/0,4 m onder het maaiveld) en 'Waarde - Archeologie 4' (vrijstellingsgrens: 10.000 m<sup>2</sup>/2 m onder het maaiveld) hebben een dermate grote vrijstellingsgrens, dat het niet meer praktisch is om deze dubbelbestemmingen te handhaven in een gebied dat al voldoende archeologisch is onderzocht. Daarom kunnen de dubbelbestemmingen 'Waarde -Archeologie' binnen het plangebied vervallen in het nieuwe bestemmingsplan.

## 4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### Planspecifiek

Vanuit ecologie zijn soortenbescherming en gebiedsbescherming van belang. Omdat er bebouwing (een kas) wordt gesaneerd, er gronddoek wordt verwijderd en er ingrepen aan oevers en watergangen plaatsvinden, is er in het kader van soorten- en gebiedsbescherming een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Blom Ecologie, 2022-0479, d.d. 29 april 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 7). Hierbij is extra aandacht besteed aan ringslangen, omdat begin 2022 omwonenden hebben aangegeven ringslangen te hebben waargenomen in de wateren rondom Bundereiland.

#### *Soortenbescherming*

Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. Ook ringslangen zijn in het plangebied niet geconstateerd. Gezien de inrichting van de planlocatie en de menselijke verstoring is op de planlocatie geen sprake van functioneel leefgebied voor de ringslang. Vanwege de hoeveelheid beschoeiing en afwezigheid van broedbiotoop kunnen broedende ringslangen eveneens uitgesloten worden. Negatieve effecten op de soort kunnen uitgesloten worden.

De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten die niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

#### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie kan externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden niet worden uitgesloten. Daarom is er een AERIUS-berekening uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 1 februari 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 8). Hieruit blijkt dat het project voor omliggende Natura 2000-gebieden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j veroorzaakt. Voorts zijn er op de planlocatie geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

#### *Conclusie*

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het mogelijk maken van de woningen. Wel dient tijdens de werkzaamheden voorzichtig gehandeld te worden met alle aanwezige flora en fauna (zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal wordt gefaseerd verwijderd. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

### **4.10.1 Verkeer**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegfijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### **Planspecifiek**

Om aan te tonen of het verkeer dat op gang komt door voorliggend plan geen hinder voor de omgeving veroorzaakt is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (Goudappel, d.d. 6 april 2023, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9). In dit verkeersonderzoek is worstcase uitgegaan van 10 vrijstaande woningen. Inmiddels is duidelijk geworden dat dit er maximaal 6 zijn, waardoor de verkeersgeneratie nog wat lager uitvalt dan berekend in het onderzoek. Uit het onderzoek, waarbij aansluiting is gezocht bij de kencijfers van CROW publicatie 381, blijkt dat Bundereiland op een gemiddelde werkdag ca. 230 motorvoertuigen per etmaal genereert. Dit is het aantal extra motorvoertuigen dat de Doggersbanklaan goed kan afwikkelen.

Om een goed beeld te krijgen van het huidige functioneren van de Doggersbanklaan en de aansluiting met de Reeuijkse Randweg is een schouw op locatie (Doggersbanklaan) uitgevoerd op maandag 3 april 2023

om het huidige verkeersbeeld in de praktijk te verkennen. Hieruit kwam een rustig verkeersbeeld naar voren. Uit de 'Wegenscan', een applicatie ontwikkeld door Goudappel, blijkt dat ook na de ontwikkeling van Bundereiland de Doggersbanklaan een rustige woonstraat blijft.

Er kan geconcludeerd worden dat de extra voertuigbewegingen die op gang komen door de ontwikkeling van Bundereiland zonder problemen opgevangen kunnen worden op de Doggersbanklaan.

#### 4.10.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

##### *Nota parkeernormen*

Het huidige parkeerbeleid is beschreven in de 'Nota parkeernormen', vastgesteld op 16 juli 2013 en voor het laatst gewijzigd op 10 mei 2016. In de Nota Parkeernormen wordt beschreven welke kwantitatieve parkeernormen de gemeente hanteert en hoe deze parkeernormen worden gebruikt om de parkeereis voor een bouwplan vast te stellen.

##### **Planspecifiek**

Voor het parkeren in het plangebied wordt de parkeerbehoefte conform de nota parkeernormen berekend. In de nota wordt aangegeven dat de parkeernormen worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317. Omdat er inmiddels een nieuwe publicatie is verschenen (publicatie 381), worden de normen hieruit aangehouden. Navolgende tabel geeft een overzicht van de totstandkoming van de berekende parkeerbehoefte.

| ontwikkeling      | CROW aansluiting                   | aantal | parkeernorm (weinig stedelijk, rest bebouwde kom) | Totaal |
|-------------------|------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|--------|
| woning            | koop, huis, tussen/hoek            | 1      | 2                                                 | 2      |
| woning            | koop, huis, twee-onder-een-kap     | 14     | 2,2                                               | 30,8   |
| woning            | koop, huis, vrijstaand             | 6      | 2,3                                               | 13,8   |
| woning            | huur, appartement, midden/goedkoop | 6      | 1,4                                               | 8,4    |
| Totaal (afgerond) |                                    |        |                                                   | 55     |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat bij maximale aanwezigheid 55 parkeerplaatsen benodigd zijn. In onderstaande tabel is het aantal beschikbare parkeerplaatsen weergegeven.

| waar                                                  | aantal | norm | totaal |
|-------------------------------------------------------|--------|------|--------|
| vrijstaande woningen (garage met dubbele oprit)       | 6      | 2    | 12     |
| twee-onder-één-kapwoningen (garage met dubbele oprit) | 14     | 2    | 28     |
| openbare ruimte                                       | 16     | 1    | 16     |
| Totaal                                                |        |      | 56     |

Daarmee is er sprake van een parkeeroverschot van  $56 - 55 = 1$  parkeerplaats. De extra parkeerplaats is compensatie voor de parkeerplaats aan de Doggersbanklaan die vervalt door de aanleg van de

ontsluitingswegen voor het plangebied, waarmee de parkeerbalans sluitend is. Er wordt voldaan aan de parkeernormen van het CROW, waardoor parkeren geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

#### 4.11 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

##### *Nederland in 2050 vrij van aardgas*

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO<sub>2</sub>-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

##### *Energie (BENG)*

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC.

##### *MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)*

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltype. Per 1 juli 2021 geldt een maximale totale schaduwprijs van 0,8€ / m<sup>2</sup> bvo.

##### *GPR Gebouw*

Een meetinstrument voor duurzame ontwikkeling en het benutten van het besparingspotentieel is GPR Gebouw. GPR Gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapportcijfer te geven op vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij geldt, hoe hoger het cijfer, hoe duurzamer het gebouw. Door de GPR Gebouw in te vullen wordt meer nagedacht over duurzaamheid tijdens het ontwerpen en (ver)bouwen van gebouwen. GPR Gebouw kan ook gebruikt worden om bestaande woningen en gebouwen te verduurzamen. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw betreffende de woningen worden prestaties zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

##### *Duurzaamheid: Bodegraven-Reeuwijk klimaatneutraal in 2035*

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk wil klimaatneutraal zijn in 2035. Dat vraagt om een forse slag in de verduurzaming van woningen. In de koopsector ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij eigenaar-bewoners. Op lokaal niveau moet er nog veel gebeuren. Regelgeving stelt reeds strenge eisen aan nieuwbouw op het gebied van duurzaamheid. Eind 2020 dienen alle nieuwe woningen bijna-energieneutraal te zijn: de energiebehoefte mag maximaal 25KWh/m<sup>2</sup>/jaar zijn en 50% van het energieverbruik moet opgewekt worden via duurzame energie.

**Planspecifiek**

Conform de eisen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke ambitie voldoen de beoogde woningen aan de BENG-eisen, onder andere door het toepassen van individuele warmtepompen en PV-panelen. Afhankelijk van de BENG-berekening zal een bepaald aantal PV-panelen worden toegepast. Optioneel kunnen kopers hun woning nog verder verduurzamen door extra PV-panelen te kiezen. In de nadere planuitwerking zullen de toe te passen duurzaamheidsmaatregelen op gebouwniveau verder uitgewerkt worden. Hierbij zal bij alle materiaalafweging circulariteit in ogenschouw genomen.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 5.3 Planregels

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

### 5.4 Wijze van bestemmen

Navolgend worden per artikel kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

#### **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

##### *Artikel 1 Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

#### *Artikel 3 Groen*

Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen gebouwen toegestaan, maar wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximum bouwhoogte van 3,0 m. Voor speeltoestellen is een maximum bouwhoogte van respectievelijk 4,0 m en 5,0 m opgenomen. Het gebruik van (een deel van) de gronden voor parkeren is als een strijdig gebruik opgenomen.

#### *Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied*

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve voor de door het plangebied lopende ontsluitingsweg met bijbehorende bermen en de openbare parkeerplaatsen. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor de realisering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Artikel 5 Water*

Deze gronden zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, dammen, bruggen en landhoofden, ligplaatsen, bermen, keermuren, oevers/oeverbeschoeiingen en rietkragen.

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2 m is daarentegen wel toegestaan.

#### *Artikel 6 Wonen - 1*

De gronden waarop de woningen van fase I zullen worden gerealiseerd, zijn bestemd als 'Wonen - 1' (artikel 6). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, bergingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn (onder voorwaarden) rechtstreeks toelaatbaar. Hoofdgebouwen mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken zoals opgenomen op de verbeelding, waarbij tevens is aangegeven welke bouw- en goothoogte is toegestaan en hoeveel woningen er binnen een bouwvlak zijn toegestaan. Voor de noordoostelijke woning is opgenomen dat de zijgevel, die uitgevoerd moet worden als dove gevel, op de rand van het bouwvlak dient te worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken zijn in het achtererfgebied toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapszone'. Hier is het bouwen van (vergunningsvrije) bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan. Verder is in een voorwaardelijke verplichting bepaald dat woningen slechts gebouwd mogen worden indien ze voorzien worden van uitschakelbare mechanische ventilatie.

Voordat deze woningen in gebruik mogen worden genomen is het treffen van enkele maatregelen benodigd. Het gaat hierbij om het realiseren van twee 2,5 m hoge geluidschermen en het afschermen van de balkons van de bovenste bouwlagen van de beneden-bovenwoningen (gestapeld). Dit is onder andere vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast mogen de tuinen niet meer dan 70% verhard zijn. Hoofdgebouwen worden niet meegerekend in dit percentage, maar bijgebouwen wel.

#### *Artikel 7 Wonen - 2*

De gronden waarop de woningen van fase II zullen worden gerealiseerd, zijn bestemd als 'Wonen - 2' (artikel 7). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, bergingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn (onder voorwaarden) rechtstreeks toelaatbaar. Hoofdgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding, waarbij enkel de bouwwijzen vrijstaand of twee-aaneen zijn toegestaan. Daarnaast is bepaald dat de begane grond (grondoppervlakte ter hoogte van maaiveld) van een hoofdgebouw niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag bedragen. Tevens mogen de woningen slechts bestaan uit één bouwlaag met kap. Het gebruik van de kap (verdieping) voor geluidsgevoelige ruimten is aangemerkt als strijdig gebruik.

Bijbehorende bouwwerken zijn in het achtererfgebied toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landschapszone'. Hier is het bouwen van (vergunningsvrije) bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan. Verder is in een voorwaardelijke verplichting bepaald dat woningen slechts gebouwd mogen worden indien ze voorzien worden van uitschakelbare mechanische ventilatie.

Voordat deze woningen in gebruik mogen worden genomen is realisatie van een 3,5 m hoog geluidscherm benodigd. Dit is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### *Artikel 8 Anti-dubbeltelregel*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Artikel 9 Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn algemene bepalingen over overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen en regels met betrekking tot ondergronds bouwen, steigers en vlonders en klimaatmaatregelen opgenomen.

#### *Artikel 10 Algemene gebruiksregels*

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 9 omvatten daarom een verbod om gronden opslag van diverse goederen en gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarom wordt dat in dit bestemmingsplan uitgesloten. Tevens is in dit artikel bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid dient te worden aangelegd. Hiervoor moet worden voldaan aan de normen uit de Nota Parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen.

#### *Artikel 11 Algemene afwijkingsregels*

De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

#### *Artikel 12 Algemene wijzigingsregels*

Binnen de algemene wijzigingsregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

#### *Artikel 13 Overige regels*

In de overige regels is bepaald dat de wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de vaststelling van het plan.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

#### *Artikel 14 Overgangsrecht*

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

#### *Artikel 15 Slotregel*

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### **Planspecifiek**

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met relevante instanties.

Een ontwerpplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### *Participatie*

Op 2 maart 2020 is er een inloopavond georganiseerd in Verzamelgebouw Reeuwijk voor voorliggend initiatief. Een verslag van deze avond is toegevoegd aan de bijlagen bij toelichting bijlage 10. Tijdens deze avond zijn verschillende vragen gesteld, opmerkingen gemaakt en suggesties gedaan. In de planontwikkeling is en wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met deze inbreng. Op een later moment zijn door bewoners van de Doggersbanklaan enkele opmerkingen gemaakt over de verslaglegging van de inloopavond. In bijlagen bij toelichting bijlage 10a is een overzicht van de daaruit voortkomende errata weergegeven.

Na de inloopavond hebben er nog verschillende overlegmomenten met omwonenden plaatsgevonden. De hieruit voortkomende aanpassingen aan het plan zijn samengevat in bijlagen bij toelichting bijlage 11.

### 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 augustus 2023 t/m 20 september 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 19 zienswijzen ontvangen, waarvan één zienswijze buiten de termijn is ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording in de Nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlagen bij toelichting bijlage 12). De ingediende zienswijzen hebben geleid tot verschillende wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn beschreven in Nota van beantwoording zienswijzen.