

TAM-omgevingsplan

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A REEUWIJKSE POORT

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

29 april 2025

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.ReeuwijksePoort-BP40

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

RP Ontwikkeling B.V.
't Vaartland 8
2821 LH Stolwijk

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

2 augustus 2024
11 april 2025
29 april 2025

VERSIE

3e versie
1e versie
1e versie

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3 Vigerend omgevingsplan	10
1.4 Leeswijzer	11
Hoofdstuk2 Bestaande situatie	13
2.1 Bestaande situatie	13
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	17
3.1 Nieuwe situatie	17
3.2 Verkeer en parkeren	20
Hoofdstuk4 Beleidskader	25
4.1 Rijksbeleid	25
4.2 Provinciaal beleid	27
4.3 Regionaal beleid	34
4.4 Gemeentelijk beleid	35
Hoofdstuk5 Water	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Beleidskader Rijk en provincie	43
5.3 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland	44
5.4 Waterhuishouding	45
Hoofdstuk6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	49
6.1 Milieu	49
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	71
6.3 Flora en fauna	74
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	77
Hoofdstuk7 Juridisch kader TAM-omgevingsplan	79
7.1 Algemeen	79
7.2 Verbeelding	79
7.3 Regels	79
Hoofdstuk8 Participatie	83
8.1 Participatie omgeving	83
8.2 Bestuurlijk vooroverleg	83
8.3 Vaststellingsprocedure	83
8.4 Beroep	83
Hoofdstuk9 Financiële haalbaarheid	85
9.1 Kostenverhaal	85
9.2 Nadeelcompensatie	85
Hoofdstuk10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)	87

Regels		89
Hoofdstuk1	Algemene regels	90
Artikel 1	Begripsbepalingen	90
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	91
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	95
Artikel 4	Toepassingsbereik	96
Artikel 5	Aanvraagvereisten	97
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod	98
Hoofdstuk2	Functies en activiteiten	99
Artikel 7	Gemengd	99
Artikel 8	Groen	100
Artikel 9	Verkeer	101
Artikel 10	Water	102
Artikel 11	Wonen - Gestapeld	103
Hoofdstuk3	Algemene regels	105
Artikel 12	Algemene bouwregels	105
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	106
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	107
Artikel 15	Overige regels	108
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	109
Artikel 16	Overgangsrecht	109

Bijlagen bij TAM-omgevingsplan

Bijlage 1	Schetsontwerp Reeuwijkse Poort
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	Onderzoek verkeersgeneratie en -afwikkeling
Bijlage 4	Parkeeronderzoek
Bijlage 5	Ambitiedocument duurzaamheid Poort van Reeuwijk
Bijlage 6	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
Bijlage 7	MER-beoordelingsbesluitReeuwijkse Poort
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek
Bijlage 9	Afweging hogere geluidwaarden
Bijlage 10	Ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder
Bijlage 11	Bodemonderzoek
Bijlage 12	Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 13	Rapport omgevingsveiligheid
Bijlage 14	Advies Veiligheidsregio Hollands Midden

Bijlage 15	Notitie omgevingsveiligheid
Bijlage 16	Notitie stikstofdepositie
Bijlage 17	Ecologisch onderzoek
Bijlage 18	Uitnodigingsbrief omgevingsdialoog 29 augustus 2024

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De 'Reeuwijkse Poort' is een gedateerd bedrijventerrein met kantoren, perifere detailhandel, een fysiotherapie en drukkerij. Een gedeelte hiervan staat leeg. Momenteel wordt in in enkele gebouwen aan de Reeuwijkse Poort noodopvang voor 450 Oekraïense vluchtelingen geboden.

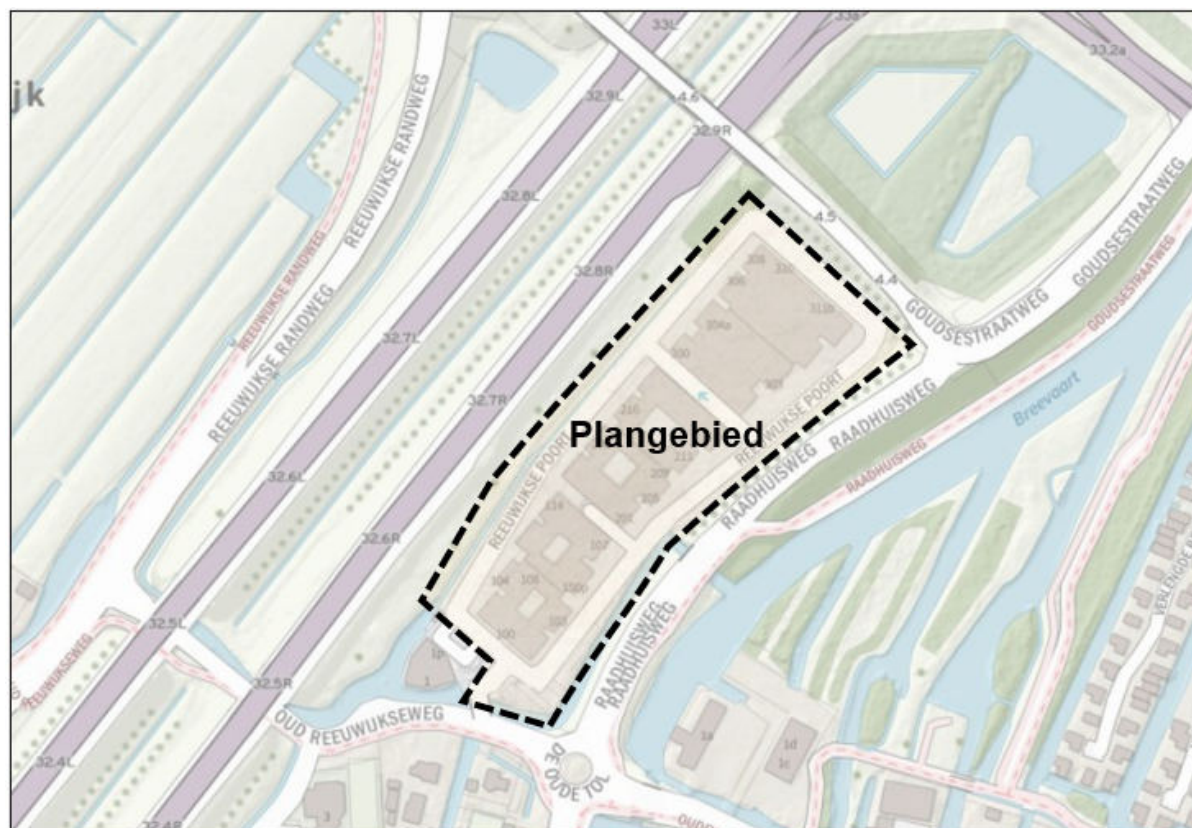
Initiatiefnemer is voornemens om het gebouwencomplex aan de A12-zijde te behouden en te renoveren voor kantoren. De bedrijfsbebouwing aan de zijde van de Goudsestraatweg wordt gesloopt om plaats te maken voor circa 210 huur- en koopappartementen in diverse prijsklassen.

Er zijn vanuit oogpunt van de fysieke leefomgeving geen beletselen om de kantoren aan de zuidoostzijde van het plangebied te slopen om hier woningbouw mogelijk te maken, omdat er een groot tekort is aan woningen in met name de sociale- en middeldure huur-/koopsector. Om de beoogde woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is een TAM-omgevingsplan opgesteld, waarin wordt aangetoond dat de vervolgfunctie wonen vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inpasbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Reeuwijk-Brug. Het gebied wordt begrensd door:

- de rijksweg A12 aan de noordwestzijde;
- de Goudsestraatweg aan de noordoostzijde;
- de Goudsestraatweg aan de zuidoostzijde;
- de Oud Reeuwijkseweg aan de zuidzijde. In figuur 1 is de ligging van het plangebied met omgeving weergegeven.



Figuur 1: Situering plangebied (zwart gestippeld omkaderd) en omgeving.

1.3 Vigerend omgevingsplan

Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Gemeenten krijgen een overgangperiode om hun omgevingsplan om te vormen naar een volwaardig omgevingsplan. Deze periode loopt tot 1 januari 2032.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan is ontstaan na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit wordt het 'omgevingsplan van rechtswege' of 'tijdelijk deel' genoemd. Feitelijk gaat het om dezelfde bestemmingsplannen die dan één omgevingsplan vormen. Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege.

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak Raad van State
"Reeuwijkse Poort"	29 september 2008	
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	n.v.t.
"Parapluplan Archeologie"	27 september 2023	n.v.t.
"Paraplubestemmingsplan Wonen"	16 oktober 2024	

Het plangebied ligt in het door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk vastgestelde bestemmingsplan 'Reeuwijkse Poort', waarin het plangebied is bestemd voor 'Kantoor'. Hier zijn kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening, perifere detailhandel en een bedrijf in de vorm van een drukkerij/repro toegestaan. Woningbouw is uitgesloten.

Om aan deze gebiedsontwikkeling medewerking te verlenen is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet geschikt. In verband hiermede is een TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel (afgekort TAM) nodig, omdat de gemeente nog niet in staat is om een omgevingsplan in STOP/TPOD op te stellen of te wijzigen. (De TAM is bedoeld om een gebiedsontwikkeling te kunnen faciliteren die niet via een BOPA kan worden verleend.)



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Reeuwijkse Poort'. Plangebied zwart omkaderd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit TAM-omgevingsplan relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 is de Waterparagraaf opgenomen. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten fysieke leefomgeving en milieu. Hoofdstuk 7 gaat in op het juridisch kader van het TAM-omgevingsplan. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de participatie. Hoofdstuk 9 is gewijd aan de financiële haalbaarheid. In hoofdstuk 10 is op basis van de voorgaande hoofdstukken gemotiveerd dat er met de nieuwe regeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Reeuwijk-Brug. Aan de noordwestkant loopt de rijksweg A12. De rijksweg is door middel van ruime groenzones in de landschappelijke omgeving ingepast. Aan de noordoostzijde ligt de Goudsestraatweg (N459) die de kern Reeuwijk-Brug met Bodegraven verbindt. De weg vormt naast de gerealiseerde Reeuwijkse Randweg één van de regionale dragers. Aan de oostzijde wordt het bedrijventerrein afgeschermd door een groenstrook. Direct aansluitend op de Goudsestraatweg ligt het recreatiegebied de 'Reeuwijkse Hout'. Dit is een veenweidegebied rond de Reeuwijkse Plassen met onder andere een vakantiepark van Landal GreenParks.

Op de hoek van de Oudeweg en Goudsestraatweg zijn een kantoor (Oudeweg 1) en jachtwerf (Oudeweg 1c) gevestigd. Ten zuiden van de Oudeweg ligt de uitbreidingslocatie Oude Tol van de kern Reeuwijk-Brug.

Het gehele bedrijventerrein wordt op één plaats vanaf de wegenstructuur ontsloten. Dit betreft de Oud Reeuwijkseweg. Bij de entree staat kantoorgebouw 'Het Bakken' met een bouwhoogte van 14 meter. De overige bebouwing op de Reeuwijkse Poort heeft een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Aan de overzijde van de entree staan twee woningen. Verderop is tennis-, squash- en padelvereniging 'De Sluipers' gevestigd aan de Oud Reeuwijkseweg 3. Via de Oud Reeuwijkseweg is middel twee tunnels onder de A12 de Reeuwijkse Randweg bereikbaar.

Kantoor Het Bakken.



Padelbanen van De Sluipers.



Landal GreenParks vakantiepark.



Kantoor aan Oudeweg 1.



Jachtwerf aan Oudeweg 1c.



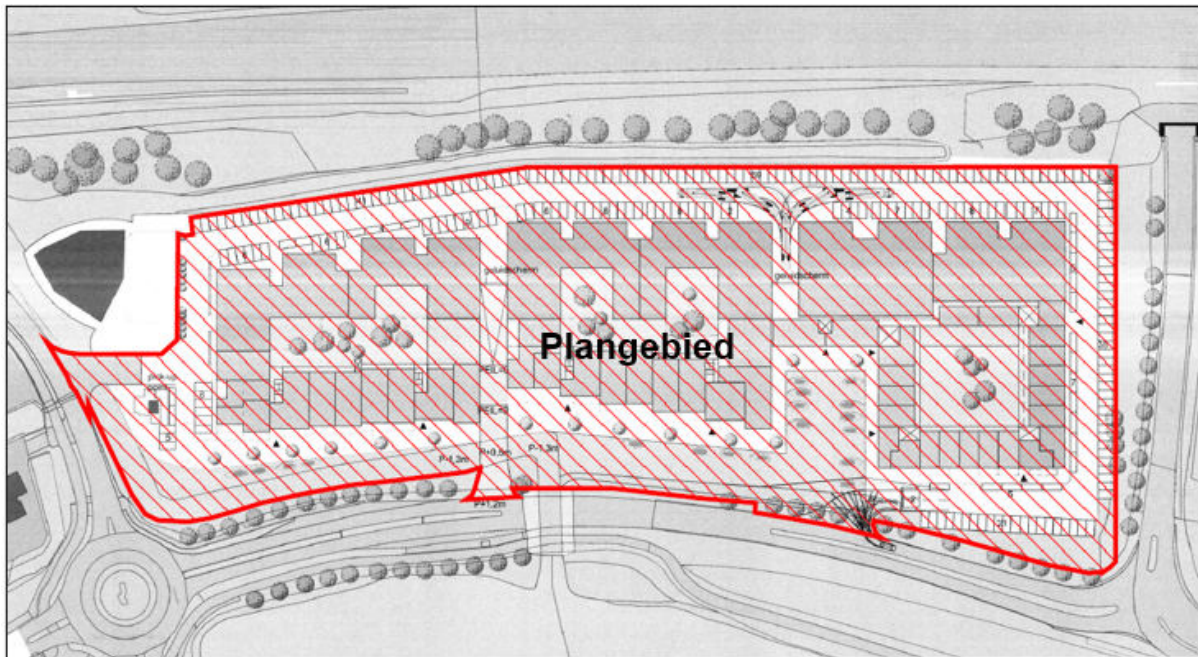
Breevaart met links Oude Tol.

Plangebied

Tussen de Goudsestraatweg, Oud Reeuwijkseweg en de A12 staan kantoren- en showrooms, ook wel bekend als De Reeuwijkse Poort. De Reeuwijkse Poort is een complex bestaande uit drie gebouwen, verspreid over een totale oppervlakte van circa 26.000 m² aan kantoor- en winkelruimte voor perifere detailhandel met een zichtlocatie vanaf de A12. Voorts zijn er een drukkerij en fysiotherapie gevestigd. In enkele gebouwen aan de Reeuwijkse Poort wordt tijdelijk noodopvang voor 450 Oekraïense vluchtelingen geboden. Het plangebied is bereikbaar vanaf de Oud Reeuwijkseweg. Rondom de bedrijfsgebouwen ligt ringweg de Reeuwijkse Poort.

Het gebouwencomplex is gedateerd. Initiatiefnemer is voornemens de A12 zijde te behouden en te renoveren voor kantoren. De aan de achterzijde gelegen gebouwen langs de Goudsestraatweg worden gesloopt om plaats te maken voor gestapelde woningbouw met ongeveer 210 huur- en

koopappartementen in diverse prijsklassen. Het bij de entree gelegen kantoor 'Het Baken' wordt niet gewijzigd. Om die reden wordt dit plandeel buiten het plangebied gelaten. Een situatietekening van de bestaande toestand is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: Situatietekening plangebied bestaande toestand (rood gearceerd).

Plangebied vanaf de rijksweg A12.



Luchtfoto plangebied.



Bedrijfsbebouwing aan zijde van rijksweg A12.



Bedrijfsbebouwing aan zijde van Goudsestraatweg.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Algemeen

Op de rand van het bebouwde gebied van Reeuwijk ligt de locatie de Reeuwijkse Poort. Dit gebied is een bedrijventerrein met kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening en perifere detailhandel. Van oorsprong is dit een landschap met een slagenverkaveling dat resulteert in een opstreckende verkaveling, een veenweidegebied. Dit landschap is aan de overzijde van de A12 tot op de dag van vandaag zichtbaar aanwezig. Aan oostzijde van de A12 is het landschap door de jaren heen verdicht geraakt met uitbreidingen van Reeuwijk, recreatieterreinen (verblijfs- en dagrecreatie) en bedrijvigheid. De locatie kent momenteel een bijzondere tweedeling. De westzijde is gericht op de A12 en vormt een 'etalage' langs de snelweg, terwijl de oostzijde aan het groen en het recreatielandschap ligt. De bijzondere ligging en oriëntatie is gebruikt voor de visievorming.

De visie voor het plangebied is versterking van de twee gezichten van de locatie. Enerzijds wordt het werken langs de A12 versterkt. Dit wordt gedaan door de bedrijven hier een upgrade te geven en weer echt een parel langs de A12 te laten zijn. Tevens wordt het openbaar gebied hierin meegenomen.

De oostzijde wordt ingericht als een woongebied. Hiertoe wordt maximaal ingezet op de groenblauwe kwaliteit van de locatie. Dit wordt gedaan door het water in het gebied uit te breiden en bevaarbaar te maken. Zo wordt de woonlocatie gericht op het water en de waterbeleving. De woongebouwen staan aan een nieuw te realiseren kade met veel groen en bomen. De kade maakt het water beleefbaar en toegankelijk voor de bewoners.

Op één punt wordt extra ruimte gecreëerd voor aanleg van een haventje. Dit vormt het brandpunt van de ontwikkeling. Om de haven liggen kades die groen ingericht zijn en maken dat er veel hoogwaardige verblijfsruimte is voor de toekomstige bewoners. Langs de kade en in het haventje is volop ruimte om je bootje aan te leggen en vanaf hier richting de Reeuwijkse plassen te varen. Rondom de kade en aan de overzijde van het water worden zo veel mogelijk, waar het kan, natuurvriendelijke oevers aangelegd. Juist het contrast tussen gemaakte kades en weelderige natuur geeft een interessante leefomgeving.

De twee gezichten van het terrein is één onderdeel van de visie, anderzijds dient het gebied wel als eenheid te worden beschouwd. Hiertoe wordt in de inrichting van het maaiveld rust gebracht door een eenduidig pallet aan materialen en oplossingen te kiezen.

Het schetsontwerp van BoschSlabbers heeft als uitgangspunt gediend voor de planontwikkeling. Het schetsontwerp van 4 april 2025 is opgenomen in Bijlage 1.

3.1.1 Revitalisering kantoren langs A12

De op de A12 georiënteerde kantoren en perifere detailhandel blijven behouden. Deze beschikbare kantoor- en winkelruimte met een oppervlakte van circa 11.000 m², is verhuurd aan partijen zoals Keuken Kampioen, Keukenmaxx, CAG en Svea Finans Factoring. De bedrijfsbebouwing is enigszins gedateerd. In verband hiermede zullen deze gebouwen grondig worden gerenoveerd en omgevormd tot moderne kantoorruimte van topkwaliteit. Inmiddels zijn de eerste kantoren al verbouwd. De geplande transformatie zal het complex aantrekkelijk maken voor bedrijven die op zoek zijn naar eigentijdse en hoogwaardige werkruimte.

3.1.2 Appartementen in drie woonblokken

Op het deel langs de Goudsestraatweg van de locatie Reeuwijkse Poort worden circa 210 woningen inclusief parkeergarage ontwikkeld. Aan de voorzijde van de appartementen zal een haven met aanlegmogelijkheden voor sloepen worden gerealiseerd met een rechtstreekse vaarverbinding naar de Reeuwijkse Plassen. Hiervoor wordt de achterzijde van de bedrijfsbebouwing gesloopt. In de plaats hiervan komen drie woonblokken (genummerd blok 100, 200 en 300). De hoofdmassa's van deze woonblokken, geparcelleerd in drie beuken, zijn afleesbaar in de architectuur. Deze parcellering is belangrijk om aansluiting te vinden bij de schaal van het dorp. De woonblokken 100, 200 en 300 worden gemarkeerd door hoogteaccenten in de hoeken.

Aan de zuidzijde blijft het bestaande kantoorgebouw 'het Baken' een belangrijk scharnierpunt in het stedenbouwkundig weefsel. Blok 100 sluit qua hoogte op een vriendelijke wijze aan op 'het Baken' zonder hiermee te gaan concurreren. Richting het noorden zoekt het plan steeds meer de hoogte op.

Deze hoogte past goed bij het stedelijke karakter aan de noordzijde. Toch zijn de gebouwen op maaiveldniveau ontworpen voor de gebruiker in het openbaar gebied. De verfijnde detaillering en kleinschaligheid zorgen voor een goede inbedding in het gebied. Daarmee verankert blok 300 zich op een vriendelijke wijze in het nieuwe groene en waterrijke woongebied.

De architectuur is geïnspireerd op de detaillering en materialisatie van het Reeuwijkse dorp. Op deze manier laten wij zien hoe er op een respectvolle wijze een nieuwe woonomgeving gecreëerd kan worden die de identiteit van Reeuwijk draagt.

In het midden van elk woonblok ligt een binnentuin. Deze binnentuinen zijn sowieso bruikbaar voor de bewoners, deels ligt hier ook de ontsluiting van de woningen. Deze binnentuinen zijn ware lustoorden van rust en groen. Ze worden maximaal groen en als verblijfsgebied ingericht. Tevens is dit een ideale plek voor kleine kinderen om veilig te spelen. In blok 300 is de binnentuin vormgegeven op een verhoogd dek met daaronder parkeren. In blok 100 en 200 ligt een bestaande parkeergarage onder de binnentuinen.

Aan de woonzijde van de locatie, die redelijk landschappelijk is, wordt water en een haventje toegevoegd om sterker aan te sluiten bij het landschappelijke en dorpse karakter van Reeuwijk-Brug. De kade langs het water wordt in principe autovrij. De woningbouw bij blok 100 en 200 is in basis opgebouwd met dezelfde woningtypologie. Zij krijgen dezelfde architectonische uitwerking met een parcellering in bouwvolumes. Deze hebben een hoogte variërend van 4 tot 5 laags. Blok 300 gelegen aan het haventje en in de oksel van de afrit van de rijksweg A12 heeft een hoogte van 5 tot 8 lagen.



Figuur 4: Aanzichttekening zuidoostzijde blok 100.



Figuur 5: Aanzichttekening zuidoostzijde blok 200.



Figuur 6: Aanzichttekening zuidoostzijde blok 300.

Sfeerbeeld blok 100.



Sfeerbeeld blok 200.



Sfeerbeeld De Haven.



Sfeerbeeld blok 300.

3.1.3 Inrichting openbare ruimte plangebied

Water

Het water vormt straks echt de identiteit voor het wonen. Met het nieuwe water wordt royaal meer water gerealiseerd dan er nu in het gebied aanwezig is, terwijl in het plan minder verharding wordt gemaakt dan er nu aanwezig is. Daarbij worden de parkeerplaatsen zoveel mogelijk met waterdoorlatende verharding aangelegd om de bodem maximaal te voorzien van water. Het water dat wordt toegevoegd is op hetzelfde peil als de omgeving, dat maakt dat de bevaarbaarheid goed is. De duiker onder de Goudsestraatweg is hoog genoeg om met een sloep onder door te varen. In het gebied een plek gerealiseerd voor ongeveer 34 sloepen. In het plan wordt water toegevoegd op de plek waar momenteel de kans op wateroverlast het grootst is, daarbij wordt de overlast in de toekomst kleiner. Op deze manier ligt er rondom een watergang en is de drooglegging van het gebied gegarandeerd.

Groen en spelen

Met de herontwikkeling van het gebied wordt het gebied per saldo groener, zo'n circa 1.150 m² groen wordt toegevoegd. Dat is exclusief grastegels in plaats van de huidige dichte verharding. Dat heeft een sterk positieve bijdrage tegen hittestress, vergroot de kansen voor biodiversiteit en houdt meer water vast. Inzet is om minimaal evenveel bomen in het gebied een plek te geven als in de huidige situatie.

Als gevolg van de planontwikkeling moeten 88 bomen worden verwijderd. In het ontwerp is evenwel rekening gehouden met het planten van 85 nieuwe bomen, terwijl 21 bomen worden verplant. Verder worden er op diverse plekken extra struiken toegevoegd.

Voor het spelen worden in de binnentuinen plekken gemaakt voor de jongste kinderen. Dit zijn auto- en watervrije plekken, dus ideale, veilige plekken. Aan de rand van de haven wordt een plek gereserveerd voor de wat oudere jeugd.

3.1.4 Woningbouwprogramma

In de appartementengebouwen worden circa 210 wooneenheden gerealiseerd met het volgende woonprogramma (prijspeil 2024):

Categorie	prijsklasse	aantal	percentage
huur, sociale huur	€ 808,46 per maand*	63	30%
huur, middenduur	€ 1.074*	21	10%

koop, betaalbaar		21	10%
koop, middenduur		10	5%
koop en/of huur, duur		95	45%
Totaal		210	100%

* Prijspeil 2024.

Dit programma is in lijn met het uitvoeringsprogramma van de gemeentelijke Woonvisie en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, omdat dit programma wordt opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw 2024 (RPW) van Midden-Holland.

3.1.5 Beeldkwaliteitsplan

RoosRos Architecten heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld in verband met de beoogde transformatie naar woondoeleinden, waarbinnen bebouwing kan plaatsvinden. Het plan biedt ruimte aan circa 210 appartementen aan de zijde van de Goudsestraatweg.

Het doel is daarbij een goede ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en het omringende terrein te realiseren. Daarbij is van belang voor de aanstaande planontwikkeling en toekomstige vernieuwingen of wijzigingen een kader vast te leggen. Dit biedt zekerheid aan de gemeente, omwonenden en andere betrokken partijen over de beoogde ruimtelijke kwaliteit. De in het rapport opgenomen referentiebeelden en renders dienen ter inspiratie. Het beeldkwaliteitsplan van 31 maart 2025 is opgenomen in Bijlage 2.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het plangebied aan de Reeuwijkse Poort wordt in de huidige situatie alleen ontsloten op de Oud Reeuwijkseweg. De maximum snelheid op deze weg en de ten zuidoosten gelegen Goudsestraatweg is 50 km/uur. De Reeuwijkse Poort zelf wordt ingericht als een 30 km/uur gebied.

Entree plangebied vanaf Oud Reeuwijkseweg.



Voorbij de tunnels ligt de Reeuwijkse Randweg.



Oud Reeuwijkseweg richting rotonde Oudeweg.



Goudsestraatweg gezien vanaf de Oudeweg.

In de nieuwe situatie is een aanpassing van de ontsluiting van het woon-werkgebied op de bestaande wegenstructuur vanuit verkeerskundig oogpunt wenselijk. De huidige ontsluiting op de Oud Reeuwijkseweg is voor de bedrijven en vrachtverkeer (inclusief hulpdiensten en vuilniswagens). Deze kunnen helemaal rondrijden en via een extra aan te leggen ontsluitingsweg in het noordoostelijk gedeelte van het plangebied de Goudsestraatweg het gebied weer verlaten.

Voor de woningen wordt een nieuwe ontsluiting op de Goudsestraatweg gerealiseerd naar de parkeergarage tussen blok 100 en 200. Ook kunnen personenauto's gebruik maken van de ontsluiting bij de entree van blok 300. De ontsluitingsmogelijkheden zijn weergegeven in figuur 7.



Figuur 7: Ontsluitingsmogelijkheden plangebied.

Openbaar vervoer en langzaam verkeer

De gemeente is aangesloten op openbaar vervoervoorzieningen. Er is busverbinding tussen Bodegraven station en Gouda station met een bushalte aan de Goudsestraatweg ter hoogte van het plangebied (halte Oud Reeuwijkseweg).

Het gebruik van de fiets wordt bevorderd uit mobiliteits- en milieuoogpunt. Na realisatie van de appartementengebouwen is het mogelijk het winkelcentrum van Reeuwijk-Brug te bereiken via bestaande fiets- en wandelpaden (op circa 1,5 km fiets- en loopafstand).

Duurzame mobiliteit

Laadpalen voor elektrische auto's en fietsen dragen bij aan de stimulering van het gebruik van elektrische vervoer. De overgang naar duurzaam personenvervoer draagt bij aan het doel van Gemeente Bodegraven-Reeuwijk om in 2050 energieneutraal te zijn en CO₂-uitstoot te reduceren.

In het plan worden verspreid door het plangebied voldoende laadpalen voor het laden van elektrische auto's geplaatst. Definitieve positie en hoeveelheid wordt bij uitwerking van het plan bepaald.

Ook worden er centrale parkeervoorzieningen voor fietsen gerealiseerd bij Blok 100 en Blok 300. Dit draagt bij aan het stimuleren van duurzame mobiliteit. Dit zorgt voor minder behoefte aan en gebruik van gemotoriseerde voertuigen.

Verkeersgeneratie

De beoogde ontwikkeling dient door diens verkeersaantrekkende werking niet te leiden tot

verkeerskundige knelpunten. In verband hiermede is onderzoek uitgevoerd naar de verkeersgeneratie en -afwikkeling van het verkeer van de Reeuwijkse Poort (rapport van Goudappel Coffeng van 18 maart 2025, Bijlage 3), waarin het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling is aangegeven, onderverdeeld in de aanwezige kantoren, perifere detailhandel en nieuwe appartementen.

In totaal bedraagt de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde planontwikkelingen 2.784 motorvoertuigbewegingen per werketmaal. Uit de studie blijkt dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. De verkeersstroom als gevolg van het plan leidt niet tot congestie (filevorming) op het omliggende wegennet.

3.2.2 Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 381, zoals deze regeling later is opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk' (2018). Dit tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan blijft van kracht, zodat in dit TAM-omgevingsplan het opnemen van parkeerregels niet nodig is.

Voor het plangebied kan worden uitgegaan van weinig stedelijk in rest bebouwde kom. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk kiest het gemiddelde parkeerkencijfer binnen de bandbreedte van CROW als parkeernorm. Op basis van deze parkeerkencijfers is een parkeerbehoefteberekening uitgevoerd door Goudappel Coffeng (rapport van 14 maart 2025, Bijlage 4). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Auto-parkeerbehoefte

Op basis van het programma, de parkeernorm en de ongewogen parkeerbehoefte kan worden vastgesteld dat niet op ieder moment van de week de parkeervraag even hoog. Om die reden wordt gewerkt met aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1: Aanwezigheidspercentages.

	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
kantoren	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
keukenshowroom	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
fysiotherapie	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers woningen	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Het uitgangspunt is dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, met uitzondering van 78 bewoners van blok A en B (zij hebben 1 parkeerplaats in eigendom). Dit betekent dat parkeerplaatsen niet in eigendom zijn van één bepaalde doelgroep (bijvoorbeeld bewoners of kantoren). Dit betekent dat parkeerplaatsen niet in eigendom zijn van één bepaalde doelgroep (bijvoorbeeld bewoners of kantoren). De parkeerbehoefte per moment van de week is weergegeven in tabel 3.2. Op het drukste moment zijn 503 parkeerplaatsen benodigd.

Tabel 3.2: Parkeerbehoefte per moment van de week.

	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
kantoren	259,0	259,0	12,9	12,9	0,0	0,0	0,0	0,0
keukenshowroom	18,5	37,1	6,2	46,3	0,0	61,8	0,0	0,0
fysiotherapie	2,0	1,5	0,2	0,2	0,0	0,2	0,2	0,2
bewoners	114,4	114,4	205,8	183,0	228,7	137,2	183,0	160,1
bewoners eigen parkeerplaats	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0
bezoekers woningen	6,3	12,6	50,4	44,1	0	37,8	63	44,1
totaal	478,1	502,4	353,6	364,5	306,7	315,0	324,2	282,4
totaal afgerond	479	503	354	365	307	316	325	283

Uit deze parkeerstudie blijkt dat op eigen terrein 497 parkeerplaatsen aanwezig zijn (260 parkeerplaatsen op maaiveld en 237 parkeerplaatsen in de garage). Het normatieve tekort is daarmee 6 parkeerplaatsen. Het tekort is verwaarloosbaar klein (1%). De verwachting is dat dit in de praktijk niet tot problemen leidt. In 2024 zijn de CROW parkeerkencijfers geactualiseerd. De bezoekersparkeernorm voor woningen is lager dan 0,3 parkeerplaats per woning. De parkeereis komt daarmee lager uit dan 503 parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

Voor de woningen geldt een fietsparkeernorm die overeenkomt met het fietsparkeerkencijfer van CROW:

- 0,75 fietsparkeerplaats per kamer of per 25 m² bvo voor bewoners;
- minimaal 2 fietsparkeerplaatsen per appartement voor bewoners;
- 0,5 fietsparkeerplaats per appartement voor bezoekers.

Bij uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met aanleg van voldoende fietsparkeerplaatsen (circa 106 fietsparkeerplekken).

Conclusie

De verkeersbewegingen van deze woningbouwontwikkeling kunnen worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur, omdat de maximumcapaciteit ter hoogte van het plangebied nog voldoende capaciteit heeft.

De parkeerbehoefte kan worden opgevangen in het plangebied. De aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen wordt geborgd in artikel 15.1 van het TAM-omgevingsplan. Bij uitwerking van de bouwplannen dient te worden aangetoond dat hieraan kan worden voldaan.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie 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.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het Rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot TAM-omgevingsplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het Rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het oprichten van appartementengebouwen met circa 210 wooneenheden voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren in bestaand stedelijk gebied. Vanuit een evenwichtige

toedeling van functies is de activiteit wonen een passende vervolgfunctie zonder dat nabij gelegen bedrijven worden beperkt zoals toegelicht in paragraaf 6.1.2.

4.1.2 Nationale belangen

De regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn per 1 januari 2024 vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (afgekort Bkl). Dit wijzigingsbesluit voorziet erin dat de nieuwe regels met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden gecontinueerd in het Bkl en het Omgevingsbesluit.

Het Bkl bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Nationale Omgevingsvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in omgevingsplannen te borgen, wordt met het Bkl bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Er is geen strijd met de instructiegels van het Rijk. De rijksbelangen zijn bij dit plan niet in het geding.

4.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt op grond van lid 2 met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

- a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
- b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

In lid 4 is bepaald dat als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, die beoordeling alleen tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dit betekent dat in de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede fysieke leefomgeving door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Bkl. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de ladder, zoals deze vanaf 1 januari 2024 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het

geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

Behoeft

Er is sprake van een behoefte aan woningen voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.1. De invulling van het plangebied met circa 210 woningen voor deze doelgroepen sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij wordt gestreefd naar duurzame wooneenheden aan de rand van de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Bestaand stads- en dorpsgebied

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving. In de jurisprudentie zijn lijnen uitgezet voor het begrip stedelijk gebied onder het Bkl. Stedelijk gebied wordt in bijlage 1, onder A van het Bkl als volgt gedefinieerd als 'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom (bestaand stads- en dorpsgebied) van Reeuwijk-Brug. De invulling van het plangebied met circa 210 woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op, zoals toegelicht in paragraaf 4.2.2.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over ontwikkelingen van deze omvang. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Bkl. De woningen zijn in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen voor deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Omgevingsprogramma naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 18 februari 2025 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het Omgevingsprogramma Zuid-Holland zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op het juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over wat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Regionale Realisatieagenda Midden-Holland

Om de druk op de woningmarkt te verminderen, hebben provincie Zuid-Holland en het Rijk in oktober 2022 samenwerkingsafspraken gemaakt over het bouwen van 235.000 woningen in Zuid-Holland in de periode 2022 tot en met 2030. In de Regionale Realisatieagenda Midden-Holland zijn afspraken gemaakt over de doelstellingen die gelden voor de regio Midden-Holland. Daarin is opgenomen dat in de periode 2022 tot en met 2030 circa 20.000 nieuwbouwwoningen moeten worden toegevoegd.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. Zie hiervoor verder paragraaf 4.3.1.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

De *Laag van de ondergrond* (eerste laag) wordt gevormd door veen. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorg dragen voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van het veen(weide) landschap (figuur 8). De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Richtpunt is onder andere dat nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen bestaande structuren. De Oud Reeuwijkseweg is voorts aangeduid als lint.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit van steden en dorpen in de dorpsrand (figuur 8). Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Richtpunten zijn onder andere dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Daar waar hoogbouw niet samenvalt met “zwaartepunten” in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving. In noordoostelijke richting grenst het plangebied aan de Goudsestraatweg (N459). Daar waar een weg tegelijkertijd de rand van bebouwing vormt, is extra aandacht vereist voor de kwaliteit van de stads- of dorpsrand, waaronder doorgaande verbindingen tussen stad en ommeland.

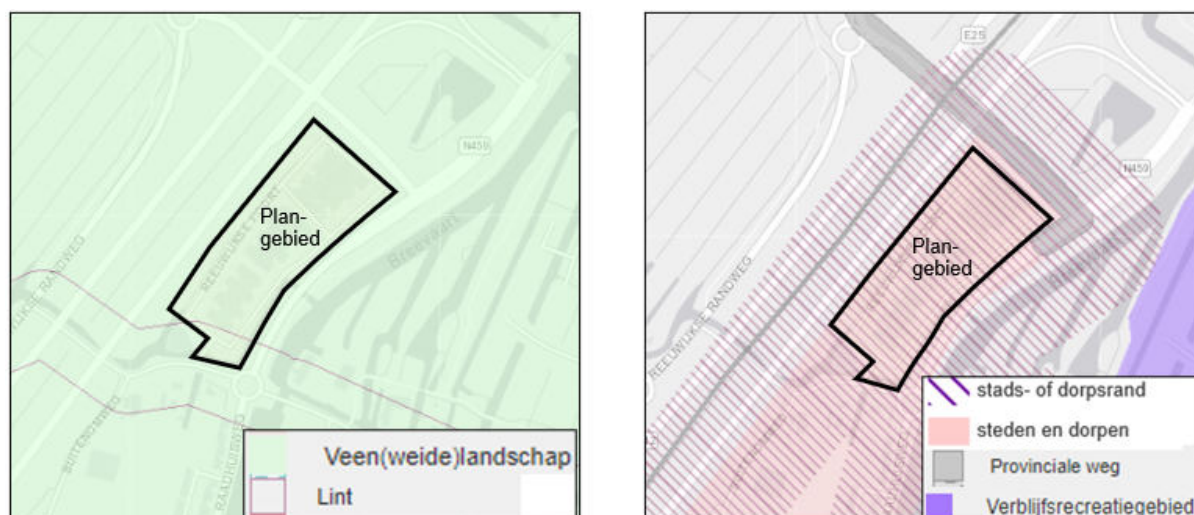
Op de *Laag van de Beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid. De overzijde van de Goudsestraatweg maakt onderdeel uit van 'Recreatiegebied'. Recreatieterreinen liggen veelal op de overgang van de stedelijke dynamiek naar het luwe buiten. De kwaliteit van deze overgangen kan versterkt worden door het vergroten van de robuustheid, continuïteit, beleefbaarheid en aantrekkingskracht van zowel de recreatie- als de natuurgebieden. Een wezenlijk kenmerk van de recreatiegebieden is het openbaar parkkarakter.

Toetsing aan kwaliteitskaarten

Dit TAM-omgevingsplan maakt woningbouw mogelijk in bestaand stedelijk gebied. De nieuwe bebouwing wordt op enige afstand van het polderlint gebouwd. Het lint behoudt hierdoor zijn eigen gezicht in de dorpsrand. De bebouwing is qua bouwhoogte passend en vormt een fraai entree naar Reeuwijk-Brug vanaf de afslag van rijksweg A12. Deze planontwikkeling tast de richtpunten niet aan.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Het plan maakt het oprichten van appartementengebouwen mogelijk. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de onderdelen 'Ruimte en verstedelijking' en 'Wonen' van de twaalf provinciale 'Opgaven omgevingskwaliteit', omdat de wooneenheden binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De behoefte voorziet in wooneenheden voor starters, doorstromers en senioren. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie. Er is geen strijd met de provinciale belangen.



Figuur 8: Links uitsnede Kwaliteitskaart 'Laag van de Cultuur- en Natuurlandschappen' en rechts kaart 'Laag van de stedelijke occupatie'.

4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 15 december 2021 de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' vastgesteld. Op 18 februari 2025 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Omgevingswet opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 7.45 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in te gaan op de motivering in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken. In dat geval is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Aanvullend is in artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw) opgenomen dat een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdraagt aan een goede woon- en leefomgeving. In lid 2 is opgenomen dat het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, de mogelijkheden betreft voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

In artikel 7.45c (bereikbaarheid) is opgenomen dat een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit TAM-omgevingsplan maakt circa 210 woningen mogelijk in bestaand stads- en dorpsgebied, zoals omschreven in de begripsbepaling voor stedelijk gebied als bedoeld in bijlage 1 onder A van het Bkl. De ontwikkeling sluit aan op de omliggende (bedrijfs)bebouwing. Het plan voorziet in 30% sociale huurwoningen. Dit plan wordt opgenomen in het woningbouwprogramma voor de Regio Midden-Holland en hiermee passend binnen de Regionale Agenda Wonen. Het programma past binnen de met de provincie gemaakte afspraken en wordt als zodanig aanvaard. Hiermee is de eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

De gestapelde woningbouw draagt bij aan het zorgvuldig omgaan met grondgebruik, waardoor tevens meerdere doelgroepen van beleid (starters, doorstromers en senioren) kunnen worden bediend. De bereikbaarheid nabij provinciale en rijksinfrastructuur is goed, terwijl er in de nabijheid openbaar vervoer aanwezig is (busverbinding naar stations van Bodegraven en Gouda).

Wonen

Op basis van artikel 7.47a dient een (omgevings)plan dat een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt, te voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 30% sociale huurwoningen dan wel wat hierover is vastgelegd in een mede door Gedeputeerde Staten vastgestelde afgestemde regionale woningbouwprogrammering in het kader van de afgestemde regionale behoefte, bedoeld in artikel 7.44. Artikel 7.47b, lid 1 bepaalt verder dat een omgevingsplan dat een nieuwe ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt in voldoende betaalbare woningbouw voorziet. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 2/3 betaalbare woningbouw of wat hierover is vastgelegd in een mede door gedeputeerde staten vastgestelde afgestemde regionale woningbouwprogrammering in het kader van de afgestemde regionale behoefte, bedoeld in artikel 7.44.

Toetsing aan Wonen

Dit plan voorziet in het toevoegen van circa 210 woningen in verschillende financieringscategorieën, waaronder 30% in de sociale huursector, 10% middenhuur, 10% betaalbare koop en 5% mideldure koop. Er is sprake van 2/3 betaalbare woningbouw in het plan. Aan de voorgenomen woningdifferentiatie is voldoende behoefte. Er wordt voldaan aan de instructieregels voor wonen.

Ruimtelijke kwaliteit

De regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in paragraaf 7.3.7. Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen. Op grond van artikel 7.43c van de Omgevingsverordening (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling) kan een omgevingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen 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.
3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als 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.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart (Laag van de stedelijke occupatie) is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen' in een dorpsrand. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal bij wat er al staat op de Reeuwijkse Poort. Per saldo is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Verouderde kantoorgebouwen maken plaats voor woningbouw die zorgvuldig worden ingebed in het plangebied. De richtpunten voor bestaand dorpsgebied in de dorpsrand en het lint zijn niet in het geding.

Provinciale wegen

In artikel 2.8 (geometrische begrenzing provinciale wegen) zijn de indicatieve geometrische begrenzing van de provinciale wegen vastgelegd op kaart 6 in bijlage II (figuur 9). Voor zover de geometrische begrenzing van provinciale wegen afwijkt van de aanwijzing van een weg op een wegenlegger als bedoeld in de Wegenwet, gaat de wegenlegger voor.

Toetsing aan Provinciale wegen

De nieuw te bouwen appartementengebouwen liggen buiten de begrenzing van de provinciale weg N459. Er is geen strijd met de instructieregels.

Bedrijventerreinen

In artikel 7.51b (aanwijzing en geometrische begrenzing (watergebonden) bedrijventerreinen en grote ruimtevragers) is opgenomen dat bedrijventerreinen de locaties zijn, waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd op kaart 20 in bijlage II. Het plangebied is hierin aangeduid als bedrijventerrein (figuur 9).

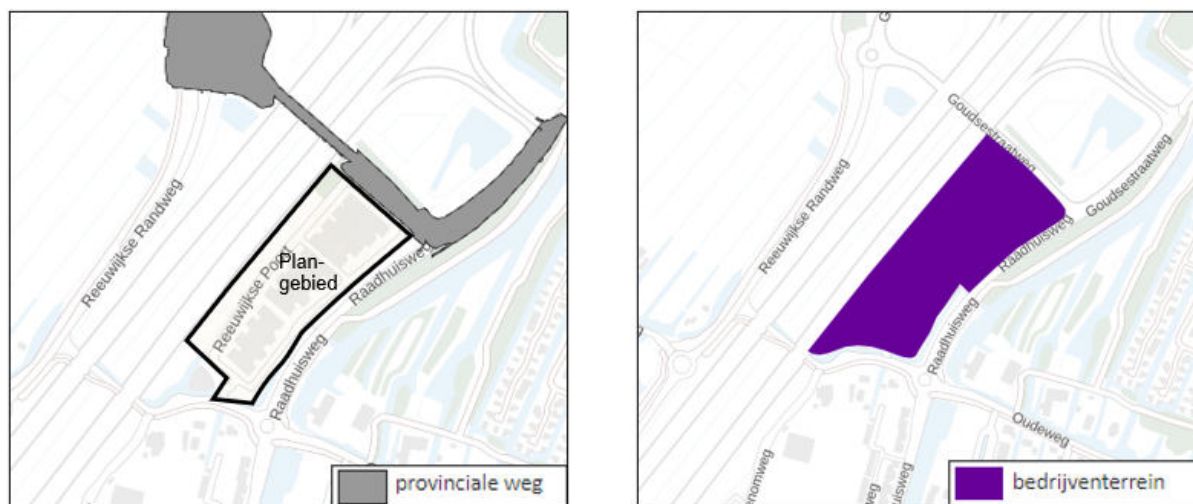
Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het vierde lid en dat gehele of gedeeltelijke wijziging naar andere activiteiten dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de motivering op welke wijze binnen de regio compensatie van de toegedeelde functies van bedrijventerrein zal plaatsvinden of al heeft plaatsgevonden. Compensatie van bedrijventerreinen als hiervoor bedoeld is nodig bij:

- een bedrijventerrein met een in een milieuzonering vastgelegde gebruikruimte voor geluid en geur van een geluidruimtezone 2 en een geurruimte zone 2, of milieucategorie 3, en een oppervlakte van meer dan 1 hectare;
- een bedrijventerrein met de hoogst mogelijke in een milieuzonering vastgelegde gebruikruimte voor geluid en geur, of milieucategorie 4 of hoger;
- een geluidgezoneerd bedrijventerrein; en
- een watergebonden bedrijventerrein.

Compensatie kan achterwege blijven, als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte.

Toetsing aan bedrijventerreinen

Een herontwikkeling naar bedrijfsdoeleinden is niet gewenst, omdat het plangebied in een overgangsgedebied ligt met kantoren en perifere detailhandel aan de Reeuwijkse Poort enerzijds en het nabij gelegen recreatiegebied Reeuwijkse Hout anderzijds. Bovendien ligt het plangebied in een milieuzonering vastgelegde gebruikruimte voor geluid en geur, waarin alleen kantoren en perifere detailhandel is toegestaan in maximaal milieucategorie 2 (geluidruimtezone 1), zodat geen compensatie nodig is in verband met transformatie van een gedeelte van het bedrijventerrein (artikel 7.52, lid 7 onder b). Er is geen strijd met de instructieregels.



Figuur 9: Uitsnede Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, links kaart 6 Provinciale wegen en rechts kaart 20 Bedrijventerreinen.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 7.3.6a (Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 7.41a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden 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 en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico van bodemdaling. Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via

maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.4.5 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de BSD. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de Regio Midden-Holland. De planontwikkeling wordt opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw (zie hiervoor paragraaf 4.3.1). Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 7.45 van de Omgevingsverordening (ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.47a van de Omgevingsverordening (wonen);
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.43c, lid 1 (inpassen) van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit);
- het plan in overeenstemming is met artikel 2.8 van de Omgevingsverordening (Provinciale wegen);
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.52, lid 7 onder b van de Omgevingsverordening ;

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen. Het plan is in overeenstemming met de instructieregels van de provincie.

4.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een polderdorp in stads- en dorpsgebied. Voor de bestaande woonkern Reeuwijk-Brug zijn in het gebiedsprofiel (onderdeel Kwaliteit in stads- en dorpsgebied) geen specifieke ambities geformuleerd. Het dorp Reeuwijk-Brug is ontstaan als lint langs ontginningsassen, waarbij het dorp verder is uitgebreid. Reeuwijk-Brug is sterk bepaald door de ligging op het snijpunt van ontginningsas en Breevaart. De aanleg van een tolweg over de brug was belangrijk in de ontwikkeling van Reeuwijk-Brug als centrumplaats in deze voormalige gemeente. De oorspronkelijke linten zijn nog goed als doorgaande lijnen herkenbaar en verbinden dorp en landschap. Ook binnen de latere uitbreiding zijn de oorspronkelijke landschappelijke patronen, zoals de verkaveling, overwegend goed herkenbaar. Ambities zijn onder andere dat de continuïteit van het lint binnen en buiten het dorp wordt bewaard en nieuwe uitbreidingen achter het lint liggen. De landschappelijke patronen vormen de basis voor de uitbreiding.

Conclusie

Deze planontwikkeling maakt het oprichten van circa 210 woningen mogelijk achter bestaande kantoren en perifere detailhandel. De zuidelijk gelegen Oud Reeuwijkseweg wordt door deze ontwikkeling niet aangetast. Deze ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied vormt een passende afronding van de dorpskern waarbij aansluiting wordt gezocht met het nabij gelegen kantoorgebouw 'Het Baken'. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 7.43c van de Omgevingsverordening. Met de relevante richtpunten is rekening gehouden. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot het oprichten van gebiedseigen ontwikkelingen binnen bestaand dorpsgebied.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

De woonagenda is ook bedoeld om ontwikkelende partijen duidelijkheid te geven over wat de gewenste soorten woningen zijn en zo te stimuleren dat de juiste plannen gerealiseerd worden. Dit in goede samenwerking met ontwikkelende partijen zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen en zorgpartijen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 is een vijftal belangrijke gezamenlijke thema's geformuleerd:

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Bodegraven-Reeuwijk

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw. Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland.

Regionale afstemming

Als uitwerking van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland geeft de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) inzicht in de actuele woningbouwplannen met 10 en meer nieuwbouwwoningen van de gemeenten in de regio Midden-Holland. In de regio moet afstemming plaatsvinden over de projecten in de RPW. Daarna dient de RPW te worden aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. Na akkoord door de provincie is voor de plannen die zijn opgenomen in de RPW de eerste stap van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Eind 2024 wordt de nieuwe, geactualiseerde 'RPW 2025' aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. De 210 woningen in de Poort van Reeuwijk wordt in de RPW

2024 opgenomen met het verzoek om aanvaarding.

Conclusie

In het plangebied worden circa 210 woningen gerealiseerd, waaronder 30% in de sociale huursector. De nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven-Reeuwijk voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren. De locatie Poort van Reeuwijk maakt onderdeel uit van de transformatie van kantoorbebouwing naar woondoeleinden en is één van de gemeentelijke projecten in de bijlagen bij de RAW, wat inhoudt dat er in regionaal verband behoefte is aan deze woningen. Er is sprake van een woningbouwproject van 10 of meer woningen, zodat het plan regionaal wordt afgestemd. Het plan met 210 woningen is opgenomen in de RAW/RPW. Na aanvaarding van de geactualiseerde 'RPW 2025' door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Hiermee past het plan binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld met het oog op de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe de gemeente zich in de toekomst ziet en hoe zij omgaat met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.

De toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- Digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

De visie voor de gemeente is dat de gemeente in 2040 klimaatneutraal is waar inwoners van jong tot oud, fijn en gezond kunnen samenleven, werken en hun vrije tijd doorbrengen. In drie gebieden, de Bodegraafse Oude Rijnzone, het Reeuwijkse Plassengebied en het open landschap met de kleinere dorpen en buurtschappen, zijn langs de thema's gezonde dorpen, duurzaam landschap en sterke samenleving de ambities voor de toekomst geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen richt de gemeente de leefomgeving meteen slim en toekomstbestendig in: gezond, duurzaam én inclusief.

Gezonde dorpen

Het oplossen van het woningtekort moet meer prioriteit krijgen; dat vinden ook de inwoners. Daarom biedt de gemeente tot 2035 de mogelijkheid om 3000 tot 3500 nieuwe woningen toe te voegen én om bestaande woningen aan te passen. De gemeente speelt daarbij beter in op de behoefte: wonen voor kleine huishoudens, senioren en starters, betaalbare koop- en huurwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners. Ook bij nieuwe ontwikkelingen en plannen krijgt dit een plek. Dat biedt al deze groepen mensen meer kansen én zorgt voor meer draagvlak voor voorzieningen. De gemeente gaat hier meer regie op voeren.

Bouwen naar behoefte en op logische plekken

Bij het bouwen van woningen sluit de gemeente aan op de behoefte en het karakter per dorp. Zij kiest voor woningbouw op plekken die daar het meest geschikt voor zijn. Dat zijn allereerst verouderde terreinen binnen de dorpen, die worden omgevormd tot woongebieden. Het is soms nodig om aan de randen van de dorpen woningen toe te voegen. Dan kiest de gemeente vooral voor locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de snelweg, en die qua ondergrond geschikt zijn om op te

bouwen. In de kern Bodegraven bouwt de gemeente daarom flink veel extra woningen. Door het versterken van dit knooppunt en door compact te bouwen in dit gebied zorgt de gemeente voor 'duurzame groei', stimuleert zij andere vormen van mobiliteit (trein, fiets) en blijft Bodegraven-Reeuwijk een groene gemeente.

Gezond en duurzaam wonen

Bij woningbouw houdt de gemeente sterk rekening met een gezonde leefomgeving (groene buurten, ruimte voor water, luchtkwaliteit, weinig geluidsoverlast), flexibiliteit en veiligheid. Bestaande en nieuwe woningen worden duurzamer: goed geïsoleerd, met eigen zonnepanelen en bijvoorbeeld groene daken. In 2050 zijn alle woningen in onze gemeente aardgasvrij. Waar mogelijk zoekt de gemeente combinaties van wonen met waterberging, recreatie en natuur.

Toetsing planinitiatief

Dit plan levert een bijdrage aan de opgave 'Meer mensen en vraag naar ruimte'. Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente en in de regio groeit de komende jaren. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens neemt sterk toe. Er is een groot en groeiend tekort aan (betaalbare) woningen en de gemeente bouwt te weinig. De locatie ligt in de dorpsrand op een logische plek voor het oprichten van circa 210 woningen voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren. Hierdoor wordt ingespeeld op de groeiende vraag naar dit type woningen. De woningen worden duurzaam gebouwd zoals nader toegelicht in paragraaf 4.4.5.

Conclusie

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van circa 210 woningen voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie

4.4.1.1 Dorpsvisie Reeuwijk-Brug 2030

Reeuwijk-Brug ligt ingeklemd tussen de A12 en de Reeuwijkse Plassen. Het dorp wordt doorsneden door de Breevaart. In het zuiden is het dorp vastgegroeid aan Gouda. In het noorden grenst het aan recreatiegebied De Reeuwijkse Hout. In het zuiden van het dorp, tegen Gouda aan, ligt bedrijventerrein Zoutman, waar het grootste deel van de bedrijvigheid zich bevindt.

Het dorp is ontstaan langs de Breevaart, een middeleeuwse vaart die oorspronkelijk van Gouda naar Bodegraven voerde. De aanleg van de tolweg tussen die twee plaatsen bracht de ontwikkeling van het dorp goed op gang. In de negentiende eeuw werd Reeuwijk-Brug het bestuurlijke centrum van de gemeente Reeuwijk, ten koste van Reeuwijk-Dorp. Het dorp was lange tijd een belangrijk centrum voor de turfwinning. In de periode na de Tweede Wereldoorlog werd het dorp uitgebreid. Dit gebeurde in eerste instantie ten westen van de Breevaart, maar later ook ten oosten daarvan. De meeste huizen in het dorp stammen uit de periode 1950-1970. Anno 2020 telde Reeuwijk-Brug 8.535 inwoners. Dat is een groei van 9% ten opzichte van 2013. Toen telde het dorp 7.840 inwoners.

Wensen voor de toekomst; onderdeel wonen

In de Dorpsvisie Reeuwijk-Brug 2030 (oktober 2021) hebben de inwoners de volgende wensen voor Reeuwijk-Brug op het gebied van Wonen.

Reeuwijk-Brug telt 3.807 woningen waarvan de meerderheid koop- en eengezinswoning is. Net als in de rest van de Randstad nam de gemiddelde woningwaarde in de afgelopen jaren sterk toe. Van € 291.000 in 2013 tot € 361.000 in 2019. Dat is een toename van 24%. Landelijk is er een groot tekort aan woningen, waardoor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen afneemt. Veel inwoners vinden dat Reeuwijk-Brug een bijdrage moet leveren aan het aanpakken van dit tekort. Inwoners vinden het voorzien in betaalbare woningen – met name voor starters en senioren – dan ook een belangrijk aandachtspunt voor het dorp.

Betaalbare woningen voor jong en oud met de Reeuwijkse maat

Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt door hoge prijzen en een gebrek aan geschikte woningen. Inwoners vinden dan ook dat er vooral voor deze groep woningen gebouwd moeten worden. Er

is behoefte aan betaalbare koopwoningen (€ 150.000 tot € 300.000) en in iets mindere mate sociale huurwoningen. Een andere groep die aandacht verdient zijn senioren. Door vergrijzing neemt het aandeel senioren toe en zij blijven ook langer thuis wonen. Daarom is er ook voor deze groep behoefte aan geschikte woningen, zowel koop als huur. Veel inwoners vinden een 'knarrenhof' een goed idee. Dat is een wooncomplex waar ouderen en jongeren samenwonen.

Inwoners vinden dat er in het dorp plaats moet zijn voor alle leeftijden. Het is daarom nodig dat er woningen gebouwd worden. Het is wel belangrijk dat hierbij het dorpse karakter van Reeuwijk-Brug behouden blijft. Daarom hebben inwoners liever geen hoogbouw. Voor woningen hoger dan vier verdiepingen is heel weinig draagvlak. Nieuwe woningen moeten aansluiten bij de 'Reeuwijkse maat'.

De ruimte voor woningen is beperkt: inzetten op transformatie

Hoewel er in Reeuwijk-Brug behoefte is aan woningen, is de ruimte zeer beperkt. Het dorp ligt ingeklemd tussen de A12 en de Reeuwijkse Plassen. Inwoners vinden de natuur rondom het dorp heel belangrijk. Daarom willen inwoners liever transformatie van gebieden in het dorp dan uitbreiding aan de randen. Laagbouw op het Zoutmanterrein – nu nog een bedrijventerrein – vinden mensen dan het meest geschikt. Daarnaast worden appartementen aan de Groene Zoom en op Reeuwijkse Poort – ook een bedrijventerrein – als een goede optie gezien. Ook wordt er gesproken over het verplaatsen van de sportvelden om woningen te bouwen op deze locatie. Onder inwoners is hier draagvlak voor. Wel vinden veel mensen dat de sportaccommodaties dan een andere plek moeten krijgen in de buurt. Samengevat:

- Betaalbare woningen voor jong en oud met de 'Reeuwijkse maat': passend bij ons dorpse karakter
- Herinrichten van bedrijventerreinen (zoals Zoutman) en sportvelden, naar woningen (voor uitbreiding van het dorp is geen ruimte).

Conclusie

In de Dorpsvisie Reeuwijk-Brug 2030 worden appartementen op Reeuwijkse Poort als een goede optie gezien. De appartementen voorzien in een behoefte naar betaalbare woningen voor jong en oud. Deze woningbouwontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Dorpsvisie Reeuwijk-Brug 2030.

4.4.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 25 november 2020 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld. Deze visie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2021 tot 2025. De Woonvisie van 2015 is geactualiseerd, omdat:

1. De woningmarkt sterk is veranderd.
2. De woonvisie uit 2015 geen onderscheid maakt naar dorpen.
3. De nieuwe woonvisie een bouwsteen is voor de toekomstvisie en de dorpsvisies.

De rode draad van de Woonvisie is proberen de groepen met een zwakke positie op de woningmarkt een zetje te geven. Samen met de inwoners wil de gemeente er voor zorgen dat:

- de kwaliteit van de woningen en woonomgeving op peil blijft en klaar is voor de toekomst wat betreft wooncomfort, verduurzaming, klimaatbestendigheid etc.;
- voor jongeren en starters een passende en betaalbare woning te vinden is zodat de vitaliteit van de dorpen behouden blijft;
- rekening houdend met de vergrijzing er ook voor ouder en hulpbehoevender wordende bewoners plek is.

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

1. Hoofdlijn 1, bouwen aansluitend op de verschillen: een meer dorpsgericht woonbeleid
2. Hoofdlijn 2, de juiste woning... een eigen stek: meer regie op het woningbouwprogramma en meer aandacht voor specifieke doelgroepen
3. Hoofdlijn 3, verbouwen = bouwen: meer aandacht voor de bestaande voorraad
4. Hoofdlijn 4, meer dan alleen wonen: meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Uit deze vier hoofdlijnen volgen 22 actiepunten die zijn samengevat in de Woonvisie en zijn uitgewerkt in een actieprogramma. In de Woonvisie ligt verder de nadruk bij het onderwerp duurzaamheid op het verduurzamen van de bestaande koopwoningvoorraad. De visie vormt tevens de basis voor de woningbouwprogrammering en de invulling daarvan in de komende 10 jaar.

Meer regie voeren op het woningbouwprogramma

Gezien de toenemende behoefte aan gelijkvloerse woningen, gaat de gemeente meer regie voeren op het woningbouwprogramma. Bij bouwprojecten met koopwoningen op geschikte locaties, bijvoorbeeld in of nabij dorpscentra, stelt zij als eis dat 40% van het programma uit gelijkvloerse woningen moet bestaan die (ook) voor ouderen geschikt zijn. Dat kunnen appartementen in diverse prijsklassen zijn, maar ook grondgebonden patiowoningen. Door de eis te stellen bij voor ouderen geschikte locaties, geeft de gemeente de ruimte voor een ander programma op andere locaties, bijvoorbeeld met een accent op (eveneens veel gevraagde) vrijstaande woningen. Met de eis dat op geschikte locaties 40% van de woningen in de koopsector gelijkvloers moet zijn, sluit de gemeente nauw aan bij de uitkomsten van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning van de provincie.

Conclusie

Het toevoegen van circa 210 woningen in verschillende financieringscategorieën, waaronder 30% in de sociale huursector, 10% middenhuur, 10% betaalbare koop en 5% middeldure koop, betekent een toevoeging van een segment waaraan een groot tekort is. De planontwikkeling wordt door herprioritering opgenomen in het woningbouwprogramma overeenkomstig hoofdlijn 1 (actiepunt 1) en hoofdlijn 2 (actiepunt 4) van de Woonvisie. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

4.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 24 november 2021 de 'Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021' vastgesteld. In de doelgroepenverordening worden de definities vastgelegd van de begrippen sociale huurwoning, middeldure huurwoning en betaalbare koopwoning en een aantal bijbehorende bepalingen. Het daadwerkelijke aandeel van iedere woningbouwcategorie worden vastgelegd in het bestemmingsplan dat door de raad wordt vastgesteld.

De Omgevingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in plannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in het omgevingsplan, kan door het opstellen van een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening heeft primair betrekking op nieuwbouw. De gemeente kan hierdoor sturen op een goede mix aan aanbod van (huur)woningen.

Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het omgevingsplan vastgelegd worden. In deze verordening zijn de sociale huurwoning, middeldure huurwoning en sociale koopwoning omschreven aan de hand van de huur- en koopprijsgrenzen. De doelgroepenverordening geeft tevens aan voor welke doelgroepen de te bouwen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de sociale en middeldure huurwoning en sociale koopwoning gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Dit zijn de instandhoudingstermijnen. Voor sociale huurwoningen is een termijn vastgesteld van tenminste 25 jaar na de eerste verhuur voor de doelgroep beschikbaar blijven.

Conclusie

Voor dit planinitiatief is afgesproken dat er 30% woningen in de sociale huursector worden gerealiseerd. Op grond van de 'Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021' en artikel 5.161c, lid sub a (aanwijzing woningbouwcategorieën) van het Besluit kwaliteit leefomgeving is dit in artikel 11.4.2 van de regels van het TAM-omgevingsplan vastgelegd met een instandhoudings- termijn van 25 jaar.

4.4.4 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- *soepel welstandsniveau*

De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden 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.

- *Gewoon welstandsniveau*
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- *Bijzonder welstandsniveau*
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plassengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- *Vrij*
Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein met een soepel welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen de gebiedskwaliteit niet aantasten. De definitieve bouwplannen zullen aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

Conclusie

Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017 en het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 en het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.

4.4.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.4.5.1 Duurzaam bouwen

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

Toetsing planinitiatief

Kantoren Reeuwijkse poort

'De kantoren op de Reeuwijkse Poort zijn de afgelopen jaren stapsgewijs gerenoveerd en verduurzaamd. Deze werkzaamheden zijn nog steeds in volle gang. De doelstelling van deze revitalisatie is het volledig afsluiten van een aantal kantoorpanden van het gas en het verhogen van het energielabel.

Een belangrijk onderdeel van deze revitalisatie is de vervanging van de ongeïsoleerde Alucobond-gevelpanelen door prefab geïsoleerde gevelelementen met steenstrips. Daarnaast zijn diverse kantoorunits op het gebied van installatietechniek volledig gemoderniseerd. Hierbij zijn onder andere de traditionele gasketels vervangen door energiezuinige luchtwarmtepompen. Ook zijn diverse luchtbehandelingskasten vervangen door de nieuwste WTW-installaties (warmteterugwinning), waarmee efficiënt wordt omgegaan met energie en warmte. Dankzij deze verduurzamingsmaatregelen zijn meerdere panden aan de Reeuwijkse Poort inmiddels volledig gasloos.

Woongebouwen

De woningen worden overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. De woningen niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. De kantoren en woningen krijgen voorts zonnepanelen op het dak. De isolatie-eisen zijn conform eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en opvang en recycleren van regenwater.

4.4.5.2 Klimaatadaptatie/ risico's van klimaatverandering

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving, bijvoorbeeld door meer wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress. Landelijk zijn deze problemen geadresseerd in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie (DPRA). Overheden kunnen hierbij gebruik maken van het stappenplan "weten, willen en werken" om het proces naar een klimaatbestendige inrichting vorm te kunnen geven.

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft in 2020 de strategie en ambities ten aanzien van klimaatadaptatie vastgesteld. De ambities zijn nader vastgelegd in het convenant Klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente op 10 november 2021 is ondertekend. In dit kader is al een stresstest uitgevoerd die risico's en kansen in kaart brengt. Volgens de stresstest ruimtelijke adaptatie spelen op en rond de locatie de volgende kansen en knelpunten.

Wateroverlast

Wateroverlast is een thema die in de achterliggende periode en in de toekomst steeds actueler is geworden. Hevige regenbuien komen steeds vaker voor. Dit mag niet leiden tot schade en grote overlast. In verband met de bereikbaarheid van hulpdiensten mag er een maximale waterdiepte ontstaan van 15 cm. In het ontwerp van De Poort van Reeuwijk wordt rekening gehouden met deze eisen. Stoepen en wegen worden dusdanig ontworpen dat er geen schade aan bebouwing en voorzieningen optreedt bij extreem hevige neerslag van 90 mm per uur. Een groot deel van de parkeerplaatsen wordt ingericht met gras-betontegels waardoor het water goed kan infiltreren in de ondergrond. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie minder verharding gerealiseerd en aanzienlijk meer oppervlaktewater, wat zorgt voor een robuuster systeem wat beter kan omgaan met piekbuien en het beperkt fluctuaties. Er wordt naar gestreefd om de hwa's zo veel als mogelijk te lozen op het open water.

Overstroming

Voor overstromingen met een diepte van 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven de hoofdwegen begaanbaar. In het inrichtingsplan worden peilen gehanteerd die aflopen van de gebouwen. Hiermee kan worden garandeerd dat het water niet in de woongebouwen loopt. Op de weg rondom zal iets water komen te staan, maar dit zal doorwaadbaar/doorrijdbaar zijn.

Droogte en zoetwaterschaarste

Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving. Aangezien het gebied een vast drooglegging met een relatief intensief slotenpatroon is droogte hier minder relevant. De

bodemwaterfluctuaties is natuurlijk en zal voor de beplanting en bomen geen nadelige gevolgen hebben. Daarbij worden de gebouwen geconstrueerd op betonnen palen waardoor er geen sprake is van kans op paalrot. Door toepassing van groenvakken, open verharding (parkeerplaatsen) en de toepassing van water passerende verharding zetten we maximaal in op de aanvulling van het grondwaterniveau en het grondwaterpeil (dat in relatie staat met het oppervlakte waterpeil) is vrij constant en levert water aan de groenvakken en bomen. In verband met zoetwaterschaarste zullen er waterbesparende douchekoppen, toilet en kranen in het project worden toegepast.

Hitte

Bij hitte(stress) in steden en de gebouwde omgeving is het belangrijk om maatregelen te nemen om de temperatuur te verlagen en het welzijn van mensen te beschermen. Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. De gemeente hanteert een eis van tenminste 50% schaduw in het plangebied voor verblijfsgebieden (terrassen, voetgangersgebied, speelplekken, pleinen en parken e.d.) en gebieden van langzaam verkeer (trottoirs, wandel- en fietspaden e.d.) zich verplaatst.

In het ontwerp is volop ingezet op koele plekken. Aan de zuidkant worden langs het water veel bomen opgenomen die schaduw geven op het verblijfsgebied. Aan de noordkant zijn het vooral de gebouwen die voorzien in schaduw. De binnentuinen zijn deels door de gebouwen beschaduwde en deze zijn verder lommerrijk ingericht. Daarmee wordt de 50% gehaald. In het plangebied wordt ook rekening gehouden met groene parkeerplaatsen op maaiveldniveau en waar mogelijk groene daken op de woongebouwen, waardoor er een warmtewerend effect ontstaat. In zijn totaliteit zal de Poort van Reeuwijk groener ingericht worden dan de huidige situatie. Daarnaast wordt ook aanzienlijk meer water gecreëerd en ook water heeft een positief verkoelend effect. De woningen zelf zullen voorzien worden van koeling.

Bodemdaling

Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt. Voor dit thema hanteert de gemeente de uitgangspunten uit de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte. De zettingseis van 0,15m over 30 jaar is ons bekend en hier zal rekening mee gehouden worden in de nadere uitwerking van de aansluitingen naar het openbaar gebied. Daar het terrein in het verleden is voorbelast en het plangebied al geruime tijd bebouwd en verhard is, worden hier geen zettingen verwacht.

Toetsing planinitiatief

Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een hoofdgebouw zal worden aangetoond dat initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland (2018). Deze Klimaattoets wordt geborgd in artikel 12.4 van de Algemene bouwregels.

4.4.5.3 Biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Hiermee wordt gezorgd voor een betere leefomgeving van mens en dier, bijvoorbeeld door groene daken en gevels, bomen op balkons en wadi's, maar ook door wat meer alledaagse aanpassingen zoals het planten van bomen en struiken, het bieden van nest- en schuilgelegenheden aan dieren of het aanleggen van natuurlijke vijvers.

Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie. Deze zijn essentieel bij natuurinclusief bouwen omdat ze helpen om biodiversiteit te bevorderen, waterhuishouding te verbeteren en stedelijke hittestress te verminderen. Hierdoor ontstaat er een prettiger leefklimaat voor mens en dier. In het huidige ontwerp is qua ruimte al rekening gehouden met biodiversiteit. In de nadere uitwerking zal rekening worden gehouden met het puntensysteem van Natuur- en groeninclusief Bouwen Den Haag. Dit zal in samenspraak met de landschapsarchitect en een adviseur plaatsvinden. Ook wordt gestreefd ernaar om natuurverbindingen te creëren die biodiversiteit bevorderen en het ecosysteem veerkrachtig maken.

Toetsing planinitiatief

Voor wat betreft biodiversiteit en ecologie wordt onder andere aan de volgende punten gedacht:

- het realiseren van groen en water in het plangebied. Dit heeft een positieve invloed op gezondheid en welzijn van mensen. Verder kunnen hierdoor er meer diverse planten- en diersoorten leven.
- zo weinig mogelijk verharding (parkeervakken mogelijk als grasparkeren);
- natuurvriendelijke oevers waar mogelijk aanleggen om de biodiversiteit te vergroten (voor waterberging en voor vlinders, bijen en zweefvliegen);
- nieuwbouw biedt kansen voor natuurinclusieve bouw. In het ontwerp van de gebouwen wordt dit meegenomen door vleermuiskasten en nestkasten voor vogels in te bouwen. De omgeving wordt waar mogelijk met inheems groen ingericht. Dit draagt bij aan de lokale biodiversiteit.

Ambitiedocument duurzaamheid Poort van Reeuwijk

Ten behoeve van deze planontwikkeling is het 'Ambitiedocument duurzaamheid Poort van Reeuwijk' opgesteld. In dit rapport is aandacht besteed aan verschillende thema's op het gebied van klimaatadaptatie en duurzaamheid. Het rapport is opgenomen in Bijlage 5.

Conclusie

De nieuwe woonappartementen worden gebouwd volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De gebouwen worden niet met gas verwarmd. In plaats daarvan krijgt de woonbebouwing andere voorzieningen zoals warmtepompen en PV-panelen.

Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater. Bij uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het convenant Klimaatadaptief bouwen (2018).

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en de fysieke leefomgeving hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de fysieke leefomgeving en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een weging van het waterbelang geeft aan wat de gevolgen zijn van een plan in de fysieke leefomgeving voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de weging van het waterbelang is de relatie tussen planvorming op het gebied van de fysieke leefomgeving en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader Rijk en provincie

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

5.2.1 Beleid Rijk

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt.

5.2.2 Provincie

Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- - Grondwaterrichtlijn;
- - Drinkwaterrichtlijn;
- - Richtlijn Overstromingsrisico's;
- - Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

5.3 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk omgevingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de weging van het waterbelang uit. Deze weging heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleidsregels 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 en 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 toekomst vast 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 voorkomen 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.

Waterbeheerprogramma 2022-2026

Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het zesde waterbeheerplan (WBP6) geeft het hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer voor de periode 2022 - 2026. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Binnen het plangebied zijn geen factoren aanwezig die hinder kunnen geven aan het programma uit het waterbeheerplan.

Waterschapsverordening

Op 27 september 2023 heeft de verenigde vergadering van Rijnland de 'Waterschapsverordening de Rijnlandse keur' vastgesteld. Deze waterschapsverordening is op 1 januari 2024 in werking getreden. Deze verordening vervangt de Keur. De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied en vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

In hoofdstuk 41 van de waterschapsverordening wordt ingegaan op de waterbergingseisen die gelden voor ontwikkelingen waarbij verhard oppervlak wordt toegevoegd. De waterbergingseis geldt voor alle ontwikkelingen waarbij het hard oppervlak 500 m² of groter is. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet de initiatiefnemer ervoor zorgen dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen dat plangebied. Hierbij ontstaat geen wateroverlast bij bouwwerken, infrastructuur, hoogwaardige teelt of akkerbouw. Hoe de neerslag kan worden opgevangen, hangt af van de inrichting van het plangebied.

Plaats van waterberging (artikel 41.5 van de waterschapsverordening)

- Als de neerslag in oppervlaktewater van een polder komt, wordt de waterberging gemaakt binnen het peilvak waarin de neerslag in het oppervlaktewater komt.
- Als de neerslag in oppervlaktewater van de boezem komt, wordt de waterberging gemaakt binnen 5 kilometer van de plaats waar de neerslag in het oppervlaktewater komt.
- Als de neerslag in oppervlaktewater met een verhoogd waterpeil komt, wordt de waterberging

gemaakt binnen het peilvak van dit oppervlaktewater. De waterberging heeft een waterpeil zoals in het peilbesluit is vastgesteld.

Het nieuwe water moet in open verbinding staan met de rest van het oppervlaktewater, waarbij de oppervlakte van het nieuwe oppervlaktewater minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak.

Riolering en afkoppelen

Het hoogheemraadschap streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

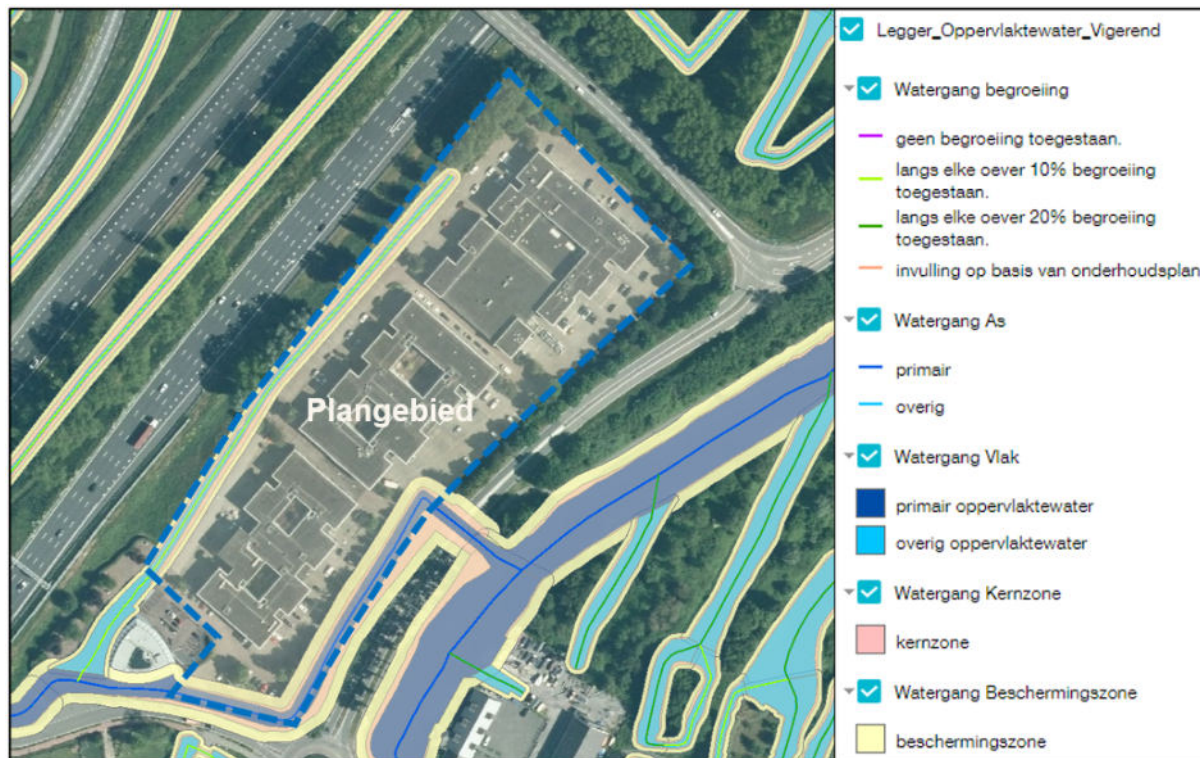
5.4 Waterhuishouding

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in een kern- en/of beschermingszone van een regionale waterkering, zoals opgenomen op de Legger regionale keringen van het Hoogheemraadschap. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewateren

Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt primair oppervlaktewater met een beschermingszone van 5 meter. Aan de westzijde van het plangebied ligt overig oppervlaktewater met een beschermingszone van 2 meter (figuur 10). In de beschermingszones van het primaire en overige oppervlaktewater vindt geen bebouwing plaats. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

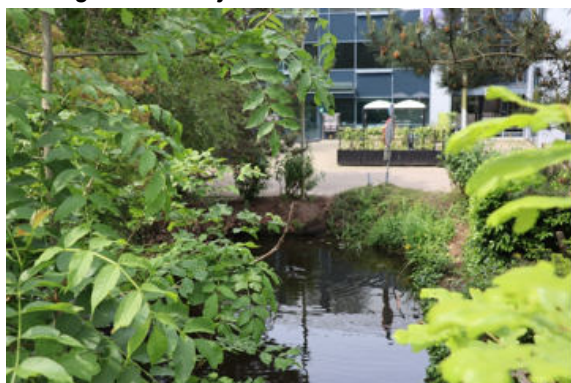


Figuur 10: Uitsnede Legger Waterkeringen. Plangebied blauw omkaderd.

Beschrijving waterkwantiteit

In de bestaande situatie is het perceel bestemd kantoordoeleinden. Het gehele plangebied is verhard. In de nieuwe situatie blijft het plangebied grotendeels verhard, met dien verstande dat er in het openbaar gebied extra groen wordt aangelegd (toename groenoppervlak 1.221 m², exclusief grastegels). Verder wordt er extra water gegraven met een binnenhaven voor circa 34 bootplekken. Boten kunnen via het primaire water middels een bestaande tunnel onder de Goudsestraatweg naar het plassen gebied varen. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is het realiseren van watercompensatie niet nodig, omdat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie niet toeneemt.

Primair oppervlaktewater vanaf Goudsestraatweg richting de Reeuwijkse Poort.



Primair oppervlaktewater richting Goudsestraatweg vanaf de Reeuwijkse Poort.



Watergang aan zuidoostzijde plangebied.



Water in Reeuwijkse Hout richting Plassengebied.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de bebouwing wordt op oppervlaktewater geloosd. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

5.4.1 Wateradvies

Het concept verkavelingsplan is om advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Per e-mail van 27 maart 2024 heeft een medewerker medegedeeld dat er geen verplichte watercompensatie nodig is, omdat er geen sprake is van toename van verhard oppervlak. Voor het watersysteem is het wel voordelig als er extra water wordt gegraven. In het plan wordt een watergang verlengd en wordt er een haven aangelegd. Aandacht wordt gevraagd over het onderhoud hiervan. Voor overig water is normaliter de aangelande verantwoordelijk voor het onderhoud.

5.4.2 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

De beleidsvelden milieu en fysieke leefomgeving groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en de fysieke leefomgeving. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de fysieke omgevingsaspecten en het milieu die een rol spelen bij beoogde planontwikkeling. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van de fysieke leefomgeving van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit, Omgevingsveiligheid en Gezondheid.

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er wordt niet meer getoetst aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval moeten nagaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Onderzoek/ beoordeling

Dit TAM-omgevingsplan maakt circa 210 woningen mogelijk waar nu kantoren, perifere detailhandel en dienstverlening zijn toegestaan. De ontwikkeling valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de SMB-richtlijn.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn in 1 lijst zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog 2 lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten is het volgende opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Tabel 6.1: Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

	Projecten	Gevalen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet)	Gevalen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van het Omgevingsbesluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

De ontwikkeling valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de

SMB-richtlijn. Er is geen milieueffectrapport nodig, omdat de vervolgfunctie volgens de Omgevingswet niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling, zoals dat is aangetoond in de Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

Op basis van de in Bijlage 6 opgenomen Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk. Gelet op het “nee, tenzij” principe kan daarom worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport. Het MER-beoordelingsbesluit is opgenomen in Bijlage 7.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan het Besluit activiteiten leefomgeving

Een hulpmiddel bij milieuzonering is de 'Handreiking Activiteiten en milieuzonering' die de VNG in oktober 2024 heeft uitgegeven. Voorheen werd bij de beoordeling voor milieuzonering gewerkt met richtafstanden per bedrijfsactiviteit, zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie past echter niet meer goed bij het integrale karakter van de Omgevingswet. Derhalve is de nieuwe handreiking opgesteld. Hierin wordt uitgegaan van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand.

In voorliggende situatie is echter in eerste aanleg voorsnog aangesloten op de voormalige systematiek. Dit kan immers – zonder nader onderzoek uit te voeren naar de daadwerkelijke milieu-impact - alsnog toegepast worden om een indicatie te geven van de inpasbaarheid in de omgeving.

De richtafstanden in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009)* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.2 vermeld. Dit betreft richtafstanden en geen vaste afstandseisen. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. Het is daarom van belang om ook de feitelijke situatie te beschouwen

Tabel 6.2: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig woongebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

De Reeuwijkse Poort kan worden beschouwd als een gemengd gebied met woningen, kantoren, perifere detailhandel en dienstverlening. Aan de westzijde ligt hoofdinfrastructuur van rijksweg A12 met aan de noordzijde de Goudsestraatweg (N459). Sprake is van een gemengd gebied. Hier kan de verhoogde

milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. De volgende in tabel 6.3 genoemde milieubelastende activiteiten buiten het plangebied (binnen een zone van 100 meter) zijn relevant:

Tabel 6.3: overzicht milieubelastende activiteiten.

Globale locatie	Bedrijfsnaam	Richtafstand t.o.v. gemengd gebied	Feitelijke afstand	Nader onderzoek
Oudeweg 1, Reeuwijk	Kantoor (milieucategorie 1)	0 m	circa 85 m	nee
Oudeweg 1a, Reeuwijk	Excent Tandtechniek (milieucategorie 1)	0 m	circa 85 m	nee
Oudeweg 1c, Reeuwijk	Jachtwerf Coen Rutjes (milieucategorie 3.1)	30 m	circa 80 m	nee
Reeuwijkse Poort 1, Reeuwijk	Het Bakken B.V. (kantoor) (milieucategorie 1)	0 m	circa 10 m	nee
Oud Reeuwijkseweg 3, Reeuwijk	Lawn Tennis- & Squash Vereniging 'De Sluipers' (milieucategorie 3.1)	30 m	95 m (dichtstbijzijnde padelbanen)	nee

Uit deze inventarisatie valt af te leiden dat de richtafstanden voor gemengd gebied ten opzichte van nabijgelegen milieubelastende activiteiten in acht worden genomen. Er is geen aanleiding om te verwachten dat deze bedrijvigheid een grotere milieupact kent dan op basis van de richtafstanden wordt verwacht. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De milieubelastende activiteiten worden dan ook niet beperkt door deze woningbouwontwikkeling. Andersom geredeneerd is kan er voor de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Functies in plangebied

De kantoren, perifere detailhandel en dienstverlening in het plangebied in het westelijk gedeelte (langs de A12) blijft behouden. Deze activiteiten binnen het plangebied vallen onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied ten opzichte de nieuwe woonbebouwing in het oostelijk deel (zijde Goudsestraatweg).

De activiteiten binnen het plangebied kunnen naar alle verwachting aanpandig aan woningen worden gesitueerd. Indien er echter sprake is van milieubelastende activiteiten met een grotere impact op het milieu zullen deze bouwkundig afgescheiden van de beoogde woningen worden uitgevoerd. Hierbij zal voor de bedrijvigheid voldaan moeten worden aan de geluidgrenswaarden uit het omgevingsplan, waarmee geborgd wordt dat sprake is van een goede fysieke leefomgeving.

Bovendien kan gesteld worden dat voor de beoogde woningen reeds maatregelen getroffen moeten worden ten aanzien van het geluid als gevolg van gemeentewegen en rijkswegen (in dit geval de A12). Aangezien de bedrijvigheid en de A12 aan dezelfde zijde zijn gestueerd kan gesteld worden dat de toe te passen maatregelen eveneens effectief zijn voor het geluid van mogelijke bedrijfsactiviteiten (ondanks dat verwacht wordt dat deze functies geen grote milieubelasting kennen). Dit betekent dat er vanuit milieuzonering geen belemmeringen zijn.

Lichthinder

De verlichting van de tennis- en padelbanen aan de Oud Reeuwijkseweg 3 in Reeuwijk kan een bron van lichthinder zijn. De afstand tussen de sportvelden en het plangebied is minimaal 140 meter. Aangezien de reeds aanwezige bebouwing het plangebied niet volledig afschermt, kan het optreden van lichthinder niet worden uitgesloten. Op basis van de afstand tussen de padelbanen en dichtstbijzijnde woningen wordt voor het plangebied geen lichthinder wordt verwacht.

De verlichting van en vanaf de rijksweg A12 zal naar verwachting aan de noordzijde door de hoger gelegen Goudsestraatweg en aan de zuidzijde door kantoorpand 'Het Bakken' geheel of voor een groot gedeelte worden afgeschermd. Verder zijn er in de omgeving geen locaties of activiteiten waarvan problemen worden verwacht op het gebied van verlichting.

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken dat de bedrijfsvoering van in de nabijheid gelegen bedrijven door de woningbouwontwikkeling niet wordt beperkt. Er is er geen aanleiding om aan te nemen dat de activiteit Wonen in het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zal opleveren. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit TAM-omgevingsplan.

6.1.3 Geluid

Wettelijk kader algemeen

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.2 bruidsschat);
- Geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.3 bruidsschat);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.4 bruidsschat).

De instructieregels uit Afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

6.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. Het Bkl verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen het Bkl regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. In artikel 3.22 van het Bkl is geluidsgevoelige ruimte een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

- a. woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
- b. onderwijsfunctie;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

Onderzoek/ beoordeling

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw.

Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsort. De waarden die bij toelaten van een weg gelden, staan in tabel 6.4.

Tabel 6.4: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsort	Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen en Rijkswegen	50 Lden	60 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden	70 Lden

De relevante wegen in het geluidaandachtsgebied van het plangebied zijn meerdere gemeentewegen en rijksweg A12. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. Het aanvaardbare woon- en leefklimaat moet door middel van akoestisch onderzoek worden aangetoond. Indien de berekende belasting de genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de nieuwe standaardwaarde of minder. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Peutz te Zoetermeer (rapport van 20 maart 2025, rapportnummer O 16859-2-RA-007, Bijlage 8). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Uit akoestisch onderzoek volgt dat de standaardwaarde van 50 en 53 dB voor respectievelijk rijkswegen en gemeentewegen ter plaatse van de beoogde woningen wordt overschreden. De grenswaarde van 60 dB voor de A12 wordt daarbij eveneens overschreden. Het gecumuleerde geluid bedraagt tussen de 44 en 73 L_{cum} . Gezien de ligging van de beoogde woningen en het feit dat alle woningen - overeenkomstig het (toekomstige) lokale geluidbeleid - worden voorzien van een geluidluwe gevel en buitenruimte kan het gecumuleerde geluid als aanvaardbaar worden beoordeeld. Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met een strategische (woning)indeling en de wettelijk vereist geluidwering. van de gevel. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Concreet betekent dit voor de planontwikkeling het volgende:

- De woningen met een geluidsbelasting boven de standaardwaarde + 5 dB en de woningen met een niet geluidgevoelige gevel (dove gevel) moeten beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. In de nadere planuitwerking (vergunning voor bouwen) moet door middel van een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de woningen aan deze voorwaarde voldoen.
- Voor diverse woningen is een niet geluidgevoelige gevel (dove gevel) nodig omdat de grenswaarde wordt overschreden. Dit dient te worden geborgd in de regels.

Er moet een afweging hogere geluidwaarden worden verleend om de bouw van de woningen mogelijk te maken. De afweging hogere geluidwaarden is opgenomen in Bijlage 9.

Gelet hierop is in de regels in artikel 11.3.2 een beoordelingsregel geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden opgenomen. Verder zijn in de regels de borging van de geluidluwe gevel en buitenruimte vastgelegd in artikel 11.3.4. Met inachtneming van deze bepalingen zijn de voorwaarden, waaronder de woningen vanuit oogpunt van geluid, onderdeel wegverkeerslawaaai, kunnen worden gerealiseerd, voldoende geborgd.

Omdat er voor de Provinciale weg nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld wordt de geluidsbelasting van deze weg volgens de Aanvullingswet Geluid getoetst aan de Wet geluidhinder (hierna: Wgh). Gebleken is dat voor de N459 niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh voor wegverkeerslawaaai kan worden voldaan, maar wel aan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB na het treffen van maatregelen zoals het toepassen van een dove gevel. Daarom worden hogere waarden vastgesteld op grond van artikel 83 van de Wgh. Het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder is opgenomen in Bijlage 10.

Bij de planuitwerking wordt rekening gehouden met een strategische (woning)indeling. Naar verwachting is hiermee sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel verkeerslawaaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling. In de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond met

welke aanvullende voorzieningen (glas, suskasten, kierdichting, dakisolatie, enz.) er aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt voldaan. Dit wordt geborgd in artikel 11.3.2 van de regels. Met inachtneming hiervan is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

6.1.3.2 Spoorweglawaaai

Wettelijk kader spoorweglawaaai

Op het bepalen van het geluid zijn op grond van artikel 3.24, lid 5 van het Bkl de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing. De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de GPP's (Geluid Productie Plafonds).

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een spoorweg gelden, staan in tabel 6.5.

Tabel 6.5: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)
Lokale spoorwegen en Hoofdspoorwegen	55 Lden	70 Lden

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt niet in een geluidaandachtsgebied van een spoorlijn, zodat er vanuit dit oogpunt geen beperkingen zijn.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel spoorweglawaaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling,

6.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. In artikel 3.25 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het bepalen van geluid door industrieterreinen. Op het bepalen van het geluid zijn op grond van lid 4 de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een industrieterrein gelden, staan in tabel 6.6.

Tabel 6.6: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)
Industrieterreinen	50 Lden 40 Lnight	55 Lden 45 Lnight

Onderzoek/ beoordeling

Voor industrieterreinen geldt dat er binnen de geluidreferentiepunt in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in het Bkl. In de nabijheid van het plangebied als bedoeld in artikel 3.33 (geluidreferentiepunten voor industrieterreinen) liggen geen (gezoneerde) industrieterreinen. Verder wordt rekening gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 6.1.2). Er is voor de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel industrielawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig en grondwatergevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijziging van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Onderzoek/ beoordeling

Het bodembeleid van de Omgevingsdienst Midden-Holland is vastgelegd in de 'Bodemkwaliteitskaart Midden-Holland 2022' en de 'Nota bodembeheer Midden-Holland 2023'. Ten aanzien van grondverzet is het beleid vastgelegd in een nota en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart.

Ten behoeve van de geplande herinrichting heeft IDDS te Noordwijk een milieuhygiënisch vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd (rapport van 24 september 2021, kenmerk A1383/BSC/rap1, Bijlage 11). Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden afgeleid.

De boringen die ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK in de grond zijn verricht, geven een onvoldoende representatief beeld van de aanwezigheid van de verontreiniging. De overige boringen uit het onderzoek zijn verricht buiten de verontreinigingscontour.

De locatie is op basis van het beoordeelde bodemonderzoek en de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem mogelijk ongeschikt voor het beoogde doel. Voor de herontwikkeling van het plangebied moet aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de sterke verontreiniging met PAK of moeten sanerende maatregelen worden getroffen ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging (ZH059500040).

Tijdens het bodemonderzoek zijn geen boringen ter plaatse van de huidige bebouwing geplaatst. Indien tijdens eventuele bouwwerkzaamheden blijkt dat hier bodemvreemde bijmengingen aanwezig zijn anders dan hetgeen beschreven in de boorstaten van de nabijgelegen boringen, moet rekening worden gehouden met eventuele onvoorziene verontreinigingen. Aanvullend onderzoek moet in dat geval uitwijzen of er sprake is van eventuele risico's. In verband met het indicatieve karakter van dit onderzoek, dient aanvullend onderzoek verricht te worden conform de NEN 5740 bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

Op basis van het vooronderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit in voldoende mate bepaald. De onderzoeklocatie is niet zonder meer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein en aanvraag omgevingsvergunning zal in overleg met het bevoegd gezag op basis van het verkennend- en aanvullend bodemonderzoek een saneringsplan of BUS-melding worden opgesteld wanneer er sprake is van een sterke bodemverontreiniging. Als blijkt dat er geen sterke verontreinigingen meer aanwezig zijn dan is saneren niet noodzakelijk.

Een saneringsplan of de BUS-melding zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag wanneer er sprake is van een sterke verontreiniging. Initiatiefnemer zal in de grondexploitatie een budget reserveren voor bodemsanering. Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het bodembeleid van de Omgevingsdienst Midden-Holland en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart.

6.1.4.1 Ontploffbare oorlogsresten

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van CE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij toekomstig graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Bkl.

In Bkl zijn onder andere omgevingswaarden opgenomen voor zwaveldioxide (artikel 2.3), stikstofdioxide en stikstofoxiden (artikel 2.4) en fijn stof (artikel 2.5). De omgevingswaarden gelden voor de buitenlucht. Deze zijn niet van toepassing op een arbeidsplaats als bedoeld in artikel 2 van Richtlijn 89/654/EEG van de Raad van 30 november 1989 betreffende minimumvoorschriften inzake veiligheid en gezondheid voor arbeidsplaatsen (PbEG 1989, L 393) waartoe het publiek gewoonlijk geen toegang heeft. In tabel 6.7 is een overzicht gegeven van de omgevingswaarden uit het Bkl.

Tabel 6.7: Omgevingswaarden maatgevende stoffen Besluit kwaliteit leefomgeving.

stof	kalender- jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

Artikel 8.17 van het Bkl stelt dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als de omgevingswaarden in acht worden genomen.

Onderzoek/ beoordeling

Met het plan wordt beoogd om circa 210 woningen mogelijk te maken. In verband hiermede heeft Peutz te Zoetermeer een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd (rapport van 25 november 2024, rapportnummer O 16859-8 RA-002, Bijlage 12). Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

De luchtkwaliteit is in de omgeving van het plangebied beoordeeld voor en na realisatie van de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling kan immers van invloed zijn op de luchtkwaliteit in de omgeving door een toename van het aantal verkeersbewegingen, welke een emissie van luchtkwaliteitsbepalende stoffen met zich meebrengt. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat:

- in 2034 na de realisatie van de beoogde ontwikkeling, geen sprake is van overschrijding van omgevingswaarden voor de stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5};
- aangezien de toename van de concentraties van voornoemde stoffen minder bedraagt dan 3% van de omgevingswaarden sprake is van een 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) van het plan.

Aan de WHO-advieswaarden wordt vooralsnog niet geheel voldaan. Naar verwachting zal de luchtkwaliteit in de toekomst verder verbeteren en wordt mogelijk op enig moment wel voldaan aan de advieswaarden. De beoogde ontwikkeling draagt echter niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en zal niet tot een verdere overschrijding van deze advieswaarden leiden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling zal opleveren. Na de realisatie van de beoogde ontwikkeling is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is verder nog het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) in het kader van de Omgevingswet geraadpleegd voor 2022 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de A12 ter hoogte van het plangebied (x: 109672 y: 452188). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 25,83 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ten hoogste 17,83 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt dat de hoogste concentratie 9,32 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³. De gemeten concentraties langs de meetpunten aan Goudsestraatweg en Oud Reeuwijkseweg zijn lager dan langs de A12. Geconcludeerd wordt dat het Bkl de uitvoering van het project aan de Reeuwijkse Poort in Reeuwijk niet in de weg staat.

Geschiktheid van de woningbouwlocatie Reeuwijkse Poort

De ontwikkellocatie Reeuwijkse Poort te Reeuwijk wordt door initiatiefnemer aangemerkt als een geschikte woningbouwlocatie, ondanks de nabijheid van de snelweg en de bijbehorende uitdagingen op het gebied van geluid, luchtkwaliteit et cetera. Deze geschiktheid wordt onderbouwd door de volgende argumenten:

1. Ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen

De locatie bevindt zich in een gebied nabij bestaande voorzieningen, infrastructuur en werkgelegenheid. Door de gunstige ligging ten opzichte van belangrijke ontsluitingswegen en het openbaar vervoer biedt de ontwikkeling van woningen hier een bijdrage aan een duurzame ontwikkeling. Met de beoogde

woningbouw wordt ook de leegstand opgeheven, welke weer ten goede komt voor de kwaliteit van de locatie.

2. Geluidshinder en mitigerende maatregelen

Hoewel de locatie geluidsgevoelig is vanwege de nabijheid van de snelweg, kunnen diverse mitigerende maatregelen de geluidsoverlast binnen aanvaardbare normen brengen. Door een slimme opzet van het plan, waarbij de woningen aan de Goudsestraatweg worden gepositioneerd, kan de geluidsbelasting op de woningen worden beperkt ten opzichte van de A12. Daarnaast worden onder andere ook dove gevels, winterbalkons en triple glas toegepast om geluidsoverlast tegen te gaan. De rapporten van Peutz tonen aan dat wonen op deze locatie mogelijk is.

3. Luchtkwaliteit en gezondheid

Hoewel de nabijheid van de snelweg een uitdaging vormt voor de luchtkwaliteit, zijn er mogelijkheden om de luchtkwaliteit in de directe woonomgeving te verbeteren:

- In het inrichtingsplan zijn diverse groenstroken, nieuwe bomen, diverse beplantingen en water bedacht om bij te dragen aan een betere luchtkwaliteit.
- Door de juiste positionering van de woningen en ventilatie aan de zijde van de Goudestraatweg, kan de impact van luchtverontreiniging worden geminimaliseerd.
- In woningen kunnen moderne ventilatiesystemen toegepast om de binnenluchtkwaliteit te optimaliseren.

Het onderzoeksrapport van Peutz toont aan dat luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling zal opleveren.

4. Behoeftte aan woningbouw en maatschappelijke urgentie

De woningbehoefte in de regio Bodegraven-Reeuwijk is groot en de ontwikkeling van deze locatie draagt bij aan het aanbod van betaalbare en energiezuinige woningen. Door deze locatie te benutten, wordt onnodige verstedelijking in het buitengebied voorkomen, waardoor er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik. In het huidige programma wordt rekening gehouden met circa 210 appartementen waarvan meer dan de helft in de gereguleerde sector (huur/koop) vallen.

5. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De ontwikkeling van woningen op deze locatie biedt kansen om duurzaam en klimaatadaptief te bouwen. De woningen worden zeer energiezuinig uitgevoerd. Er worden bodembronnen, warmtepompen en zonnepanelen toegepast. Daarnaast wordt ook gedacht aan een klimaatbestendige inrichting van het binnenterrein. De huidige watergang wordt vergroot ten behoeve van waterberging en recreatie. Op het maaiveld zijn diverse groenvoorzieningen beoogd. Ter plaatse van parkeerplaatsen worden grasbetontegels toegepast. Deze voorzieningen dragen bij aan een gezonde leefomgeving en aan klimaatadaptatie.

6. Conclusie

Ondanks de uitdagingen op het gebied van geluid en luchtkwaliteit, kan de Reeuwijkse Poort met de juiste planopzet en maatregelen een kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocatie worden. De strategische ligging, de grote woningbehoefte en de mogelijkheden voor duurzame en innovatieve oplossingen maken deze ontwikkeling ruimtelijk verantwoord en maatschappelijk wenselijk.

Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Deze ontwikkeling maakt het oprichten van circa 210 woningen mogelijk. In het onderzoek naar luchtkwaliteit is berekend dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Voor dit plan is voorts het CIMLK geraadpleegd. Volgens de CIMLK monitoringtool is de concentratie NO₂ en PM₁₀ op de rekenpunten onder de grenswaarden, zodat er geen gevolgen zijn voor deze bestemming. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren, door het schoner worden van het verkeer, steeds beter. Artikel 8.17 (beoordelingsregels milieubelastende activiteit luchtkwaliteit) van het Bkl staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

6.1.6 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7. lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief in een voorschriftengebied ligt, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, verpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

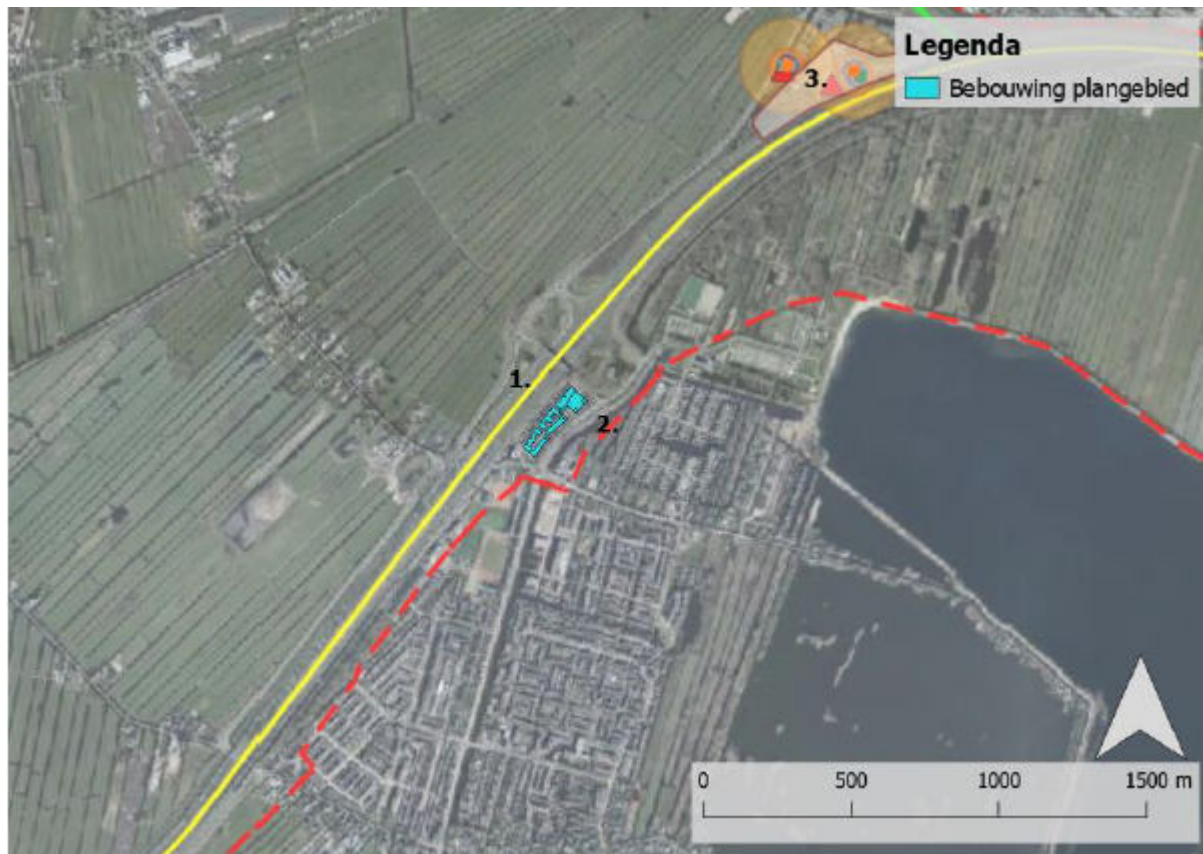
Onderzoek/ beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van kwetsbare objecten conform wetgeving op het gebied van externe veiligheid. In de omgeving van de beoogde ontwikkeling is onder andere sprake van transport van gevaarlijke stoffen over de A12 en via buisleidingen. Aangezien de beoogde ontwikkeling op korte

afstand van deze risicobronnen is gelegen dienen de externe veiligheidsrisico's nader inzichtelijk gemaakt te worden. In het rapport van Peutz te Zoetermeer zijn de externe veiligheidsrisico's ter plaatse van de beoogde ontwikkeling middels een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) inzichtelijk gemaakt. Het rapport van 12 augustus 2024, rapportnummer O 1859-3-RA-003 is opgenomen in Bijlage 13. Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Risicobronnen in de omgeving

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van circa 210 gestapelde woningen. Woningen worden als kwetsbare objecten gezien. Hiervoor geldt het plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar als grenswaarde. De externe veiligheidsaspecten ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen, alsmede de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, zijn geïnterpreteerd voor de nabije omgeving van het plangebied. Er is in de omgeving van de beoogde ontwikkeling sprake van een tweetal relevante risicobronnen in het kader van de externe veiligheid. In figuur 11 worden deze risicobronnen weergegeven. Dit betreft het transport van gevaarlijke stoffen over de A12 (1) en via een hogedruk aardgasbuisleiding (2). Daarnaast is op circa 1,1 kilometer afstand tevens sprake van een aantal LPG-tankstations. Gezien de ruime afstand vormen deze LPG-tankstations echter geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Een LPG-tankstation kent namelijk een (explosie)aandachtsgebied van 160 meter. Op nog grotere afstand van het plangebied bevinden zich geen verdere risicobronnen waarvan het plangebied binnen diens aandachtsgebied is gelegen.



Figuur 11: Uitsnede Risicokaart.

Transport van gevaarlijke stoffen via een hogedruk aardgasbuisleiding

Ten zuiden en oosten van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie met kenmerk W-501-01. Deze buisleiding bevindt zich op een afstand van circa 80 meter van de beoogde bebouwing. De buisleiding heeft een uitwendige diameter van 12,76 inch en kent een druk van 40 bar. De beoogde ontwikkeling is binnen het brandaandachtsgebied van deze buisleiding (140 meter) gelegen. Aangezien de beoogde ontwikkeling, te weten de realisatie van kwetsbare objecten, binnen het aandachtsgebied van deze aardgasbuisleiding is gelegen dienen de externe veiligheidsrisico's nader inzichtelijk gemaakt

te worden middels een kwantitatieve risicoanalyse (QRA).

Transport van gevaarlijke stoffen over de A12

Op een afstand van circa 50 meter van de bebouwing binnen het plangebied bevindt zich de A12. Deze weg maakt deel uit van het Basisnet, zoals opgenomen in de Regeling Basisnet. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast kent deze transportroute een brandaandachtsgebied. Dit gebied kent echter een omvang van 30 meter vanaf weerszijden van de A12. De beoogde ontwikkeling bevindt zich op grotere afstand.

Conform het Bkl kent deze route een explosieaandachtsgebied van 200 meter aan weerszijden van deze transportroute. Daarnaast dient voldaan te worden aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Aangezien de bebouwing binnen het plangebied binnen 200 meter van deze transportroute is gelegen dienen de externe veiligheidsrisico's middels een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) nader inzichtelijk gemaakt te worden.

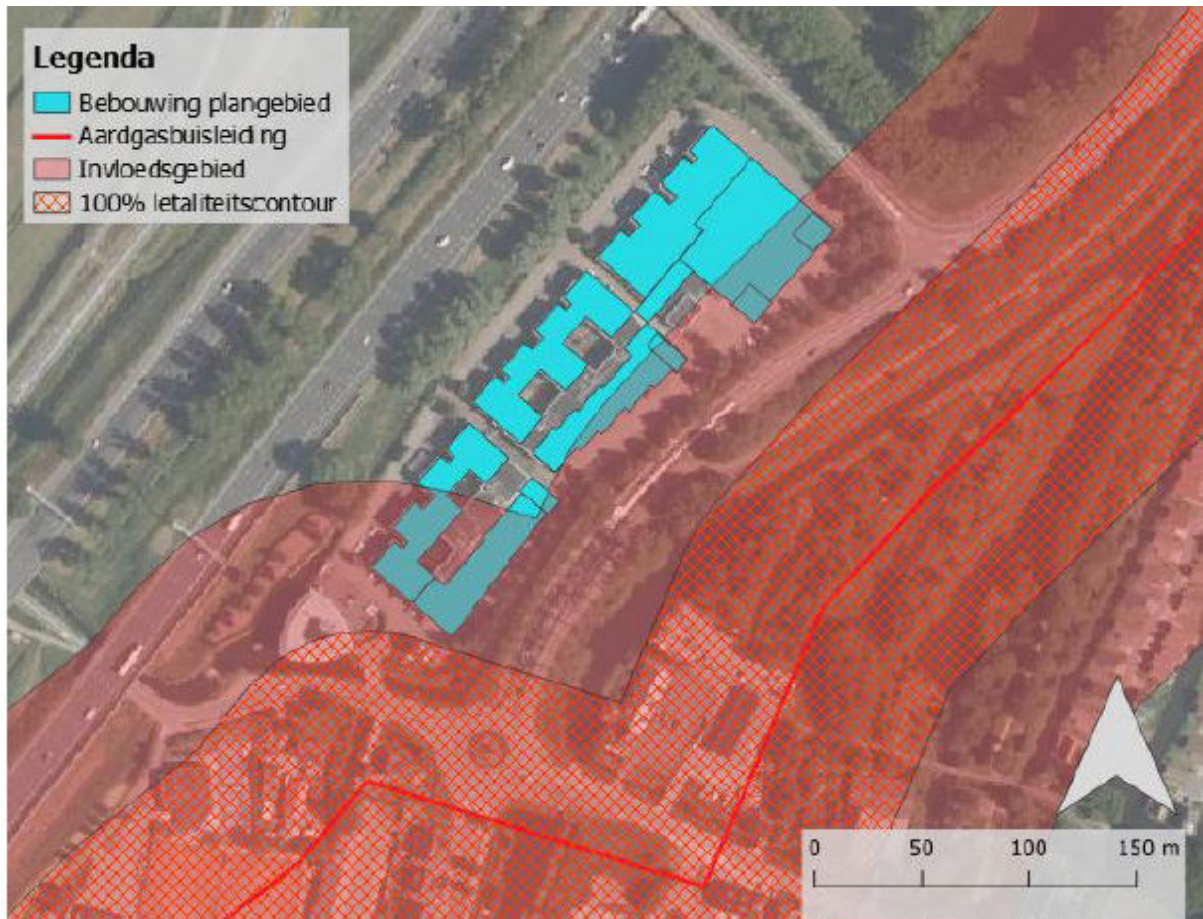
Opgemerkt wordt dat in het Basisnet reeds het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ jaar wordt aangegeven. Het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar is op 26 meter (vanaf het midden van de route) gelegen. Het plaatsgebonden risico is niet afhankelijk van de invulling van de beoogde ontwikkeling. Hiermee kan reeds gesteld worden dat voor de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ jaar.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat de ligging nabij een hogedruk aardgasbuisleiding en de A12 om extra aandacht vraagt. Daarom is in het rapport de vorm van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) nader ingegaan op het vervoer van gevaarlijk stoffen via/over deze hogedruk aardgasbuisleiding en de A12. Hieronder is een samenvatting van de QRA opgenomen. Voor het overige wordt verwezen naar het in Bijlage 13 opgenomen rapport.

6.1.6.1 QRA hogedruk aardgasbuisleiding

Nabij het plangebied is een hogedruk aardgasbuisleiding van de Gasunie gelegen. In figuur 12 is de ligging van deze hogedruk aardgasbuisleiding weergegeven. In dit figuur is tevens het brandaandachtsgebied (140 meter) van de nabijgelegen hogedruk aardgasbuisleiding weergegeven. Het brandaandachtsgebied wordt bepaald door de afstand tot de warmtestraling van 10 kW/m².



Figuur 12: Ligging aardgasbuisleidingen en brandaandachtsgebieden (bron luchtfoto: Google Earth).

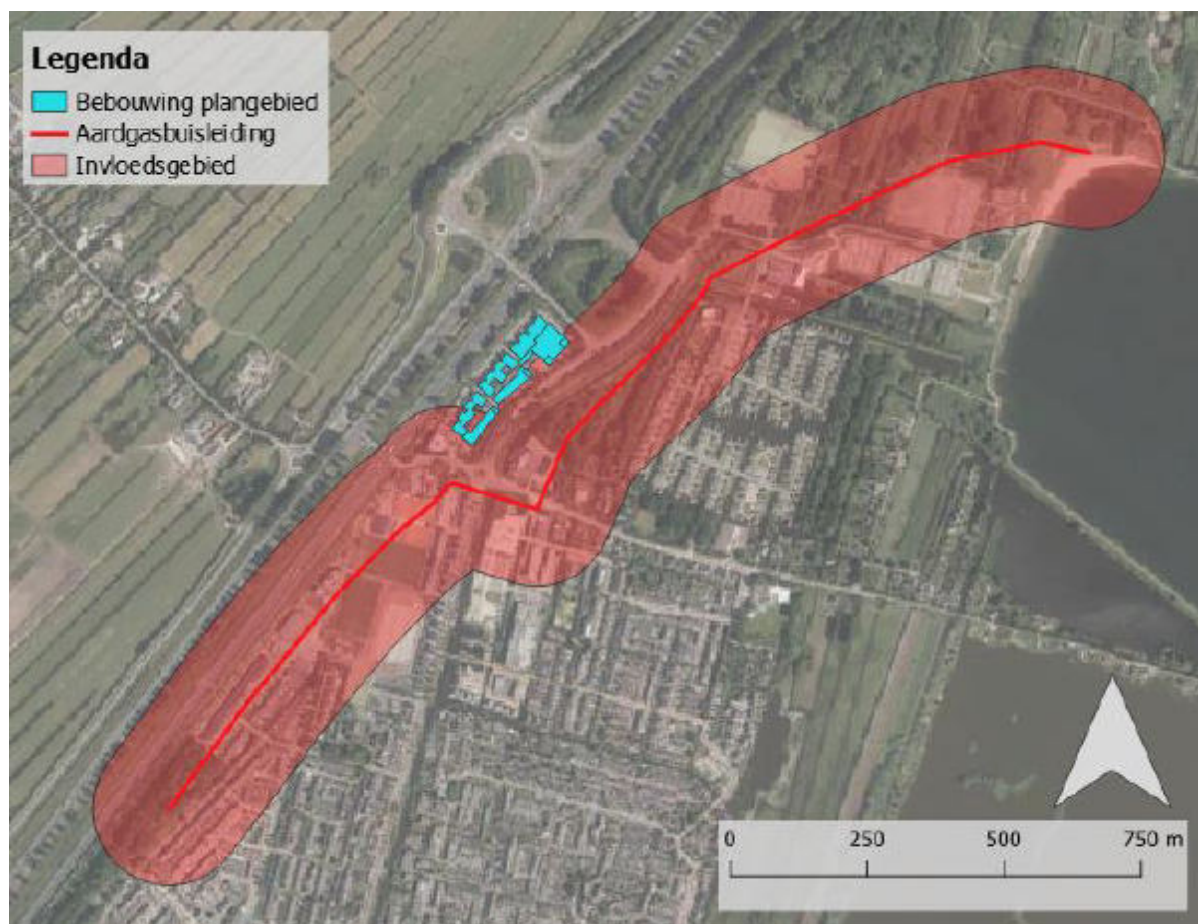
De beoogde ontwikkeling is binnen het brandaandachtsgebied van deze buisleiding gelegen. De beoogde ontwikkeling is niet binnen de 35 kW/m²-contour van deze buisleiding gelegen. De eigenschappen van de nabijgelegen hogedruk aardgasbuisleiding zijn opgenomen in tabel 6.8.

Tabel 6.8: Kenmerken hogedruk aardgasbuisleiding.

Kenmerk	Uitwendige diameter [inch]	Inwendige druk [bar]
W-501-01	12,76	40

Populatie binnen het aandachtsgebied

Voor de bepaling van het groepsrisico is het noodzakelijk dat de bevolking binnen het aandachtsgebied van de aardgasleiding geïnventariseerd wordt. In figuur 13 wordt het gebied weergegeven dat meegenomen dient te worden in de QRA. Dit gebied wordt gevormd door het aandachtsgebied, waarbij aan de weerszijden van de beoogde ontwikkeling een lengte van 1 kilometer van de buisleiding (indien aanwezig), vermeerderd met de omvang van het aandachtsgebied, wordt aangehouden.



Figuur 13: Leidinglengte die meegenomen dient te worden in QRA, inclusief het bijbehorende aandachtsgebied.

Populatiegegevens omgeving plangebied

Op basis van de populatiegegevens in de omgeving van het plangebied is de populatie in de huidige en toekomstige situatie aan de hand van kentallen bepaald. De gehanteerde kentallen zijn gebaseerd op de kentallen uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) opgesteld door het RIVM d.d. 11 januari 2017. Deze kentallen komen overeen met de kentallen uit de Handleiding Populatieservice.

Tabel 6.9: Gehanteerde kengetallen bij omrekening programma naar populatie.

Functie	Kengetal aanwezigheid personen	Aanwezigheidspercentage	
		Dag	Nacht
Woningen	2,4 persoon per woning	50	100
Werkfuncties	1 persoon per 30 m ²	100	0

Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van kantoorfuncties ter plaatse van het plangebied. Op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is sprake van 33.041 m² aan kantoorfuncties. Dit resulteert in 1.101,4 personen in de dagperiode. Deze invulling komt nagenoeg overeen met hetgeen wat maximaal mogelijk is op basis van het vigerende omgevingsplan van rechtswege.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van circa 215 woningen. Dit resulteert in een populatie van 258 personen gedurende de dagperiode, en van 516 personen gedurende de nachtperiode. Tevens zullen de kantoorfuncties deels behouden blijven. Vooralsnog is niet exact bekend wat de omvang is van deze functies. Vooralsnog wordt aangenomen dat de omvang van deze functies wordt gehalveerd.

Bovendien is slechts een beperkt deel van de kantoorfuncties binnen het aandachtsgebied van de buisleiding gesitueerd. De kantoorfuncties bevinden zich namelijk in hoofdzaak aan de zijde van de A12.

Rekenresultaten

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van de hogedruk aardgasleiding W-501-01 is weergegeven in figuur 14. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar nabij de beoogde bebouwing.



Figuur 14: Plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-8} (paarse lijn) en 10^{-7} (blauwe lijn) per jaar.

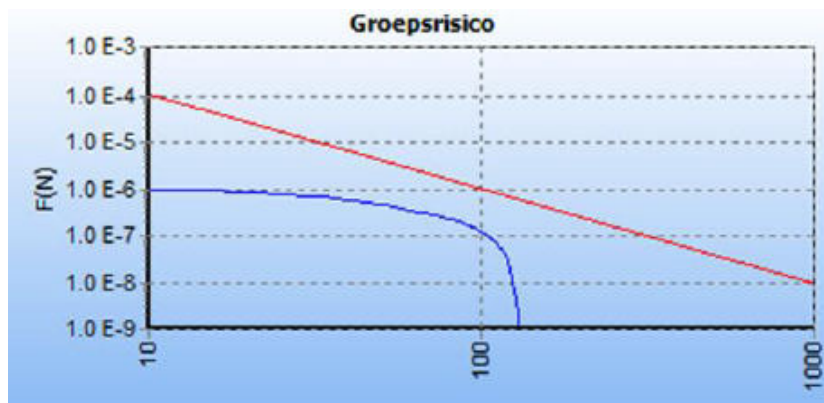
Groepsrisico

Uit de rekenresultaten volgt dat het groepsrisico van de beschouwde buisleiding zowel in de huidige als toekomstige situatie de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Daarnaast is geen sprake van een relevante toename van het groepsrisico.

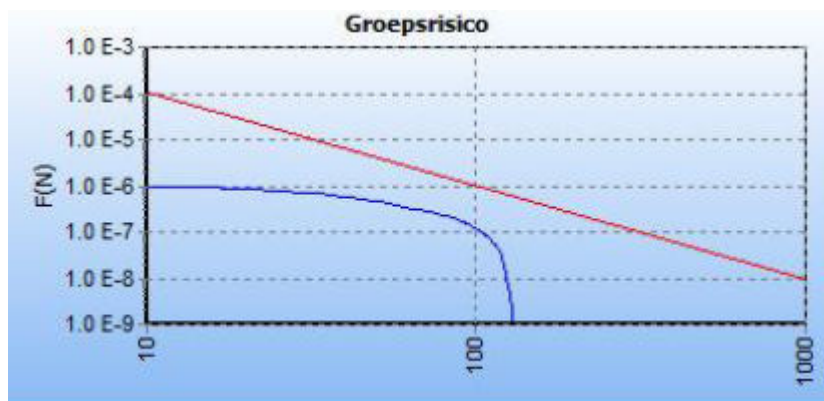
Tabel 6.10: Berekend groepsrisico voor de huidige situatie en de situatie na de beoogde ontwikkeling.

Situatie	Overschrijdingsfactorgroepsrisico	Maximum aantal slachtoffers
Huidige situatie	$2,2 \times 10^{-7}$	82
Toekomstige situatie	$2,1 \times 10^{-7}$	85

In figuren 15 en 16 is het berekende groepsrisico voor de beschouwde aardgasleiding weergegeven voor respectievelijk de huidige en toekomstige situatie. Met een rode lijn wordt in deze figuren de oriëntatiewaarde weergegeven. Uit deze figuren volgt dat het groepsrisico niet toeneemt.



Figuur 15: fN-curve voor de huidige situatie buisleiding.



Figuur 16: fN-curve voor de toekomstige situatie buisleiding.

Beoordeling

Belemmeringenstrook

Conform het Bkl is sprake van een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de buisleiding gemeten vanaf het hart van de buisleiding. De bebouwing wordt buiten deze strook gerealiseerd.

Plaatsgebonden risico

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar, aangezien voor de beschouwde aardgasbuisleiding geen sprake is van een risicocontour van 10^{-6} per jaar. Aan deze grenswaarde wordt aldus voldaan.

Groepsrisico

Het groepsrisico ligt in de voorliggende situatie lager dan de oriëntatiewaarde. Tevens is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Gezien de ligging binnen het aandachtsgebied dient echter alsnog rekening gehouden te worden met het groepsrisico. Hiertoe zullen de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen die zich bevinden binnen het aandachtsgebied beschouwd moeten worden. In voorliggende situatie is het voor de mogelijk aanwezige personen goed mogelijk om van de risicobron weg te vluchten in geval van een calamiteit.

6.1.6.2 QRA transport over de A12

Over de A12 vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. De ligging van de A12 wordt weergegeven in figuur 17. Opgemerkt wordt dat de A12 een brandaandachtsgebied kent. Dit gebied kent echter een omvang van 30 meter vanaf de weerszijden van de A12. De beoogde ontwikkeling bevindt zich op grotere afstand.



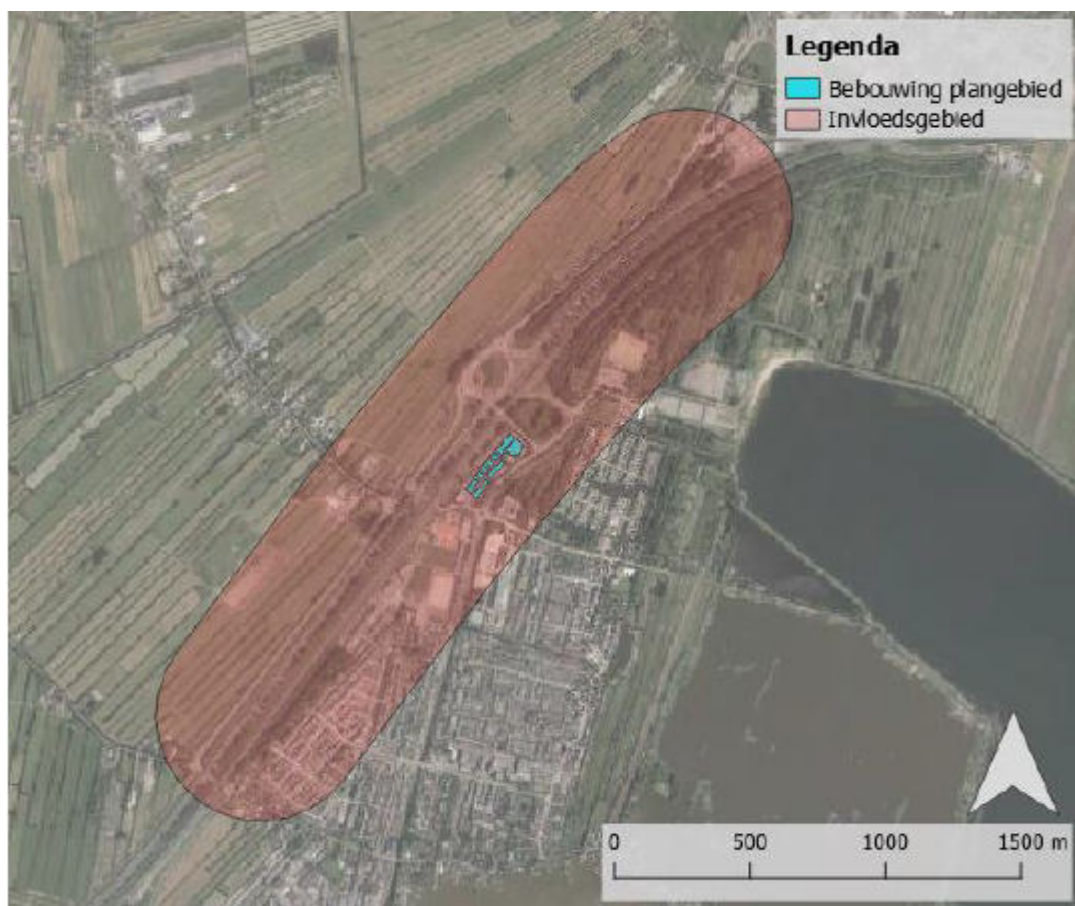
Figuur 17: Ligging A12 ten opzichte van plangebied (bron luchtfoto: Google Earth).

De transportroute is in de berekeningen voor een lengte van 1 kilometer vanaf de weerszijden van het wegdeel grenzend aan het plangebied gemodelleerd. De intensiteiten van het transport van gevaarlijke stoffen, te weten GF3 (brandbare gassen) op jaarbasis, volgen uit bijlage I van de Regeling Basisnet. Sprake is van maximaal 8.649 tankwagens per jaar.

Populatiegegevens

Populatie binnen 1% letaliteitsgebied

Voor de berekening van het groepsrisico is het van belang om de populatie binnen de 1% letaliteitsafstand te inventariseren. Dit is afhankelijk van de stoffen die worden vervoerd. Voor brandbare gassen (GF3) geldt een gebied van 355 meter. In figuur 18 wordt het voor voorliggend onderzoek relevante deel van de A12 en het 1% letaliteitsgebied weergegeven waarbinnen de populatie meegenomen dient te worden.



Figuur 18: Wegdeel dat meegenomen dient te worden in QRA, inclusief het bijbehorend 1% letaliteitsgebied.

Populatiegegevens omgeving plangebied

Ten behoeve van de berekening van het groepsrisico is het noodzakelijk om de populatie in de omgeving inzichtelijk te maken. In voorliggende situatie is GF3 maatgevend. Derhalve is rekening gehouden met de populatie binnen het 1% letaliteitsgebied van GF3, te weten 355 meter. Voor de populatiegegevens van de omgeving is gebruik gemaakt van de populatieservice. Deze tool is gebaseerd op de basisadministratie en gebouwen (BAG) en aanwezigheidskentallen.

Overeenkomstig aan de QRA voor de nabijgelegen aardgasbuisleiding is de populatie deels handmatig aangevuld. Dit betreft de sportfuncties, en de nog niet in de BAG opgenomen bebouwing voor de Oude Tol.

Populatiegegevens plangebied

De populatie in de huidige en toekomstige situatie is reeds inzichtelijk gemaakt in het kader van de QRA voor de nabijgelegen aardgasbuisleiding. Zie hiervoor paragraaf 6.1.6.1.

Rekenresultaten

De risicoanalyse voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is uitgevoerd met het rekenpakket RBM-II, versie 2.3.0. Voor de modellering van de transportroutes is gebruik gemaakt van de door het RIVM opgestelde HART versie 1.2 d.d. 1 januari 2017.

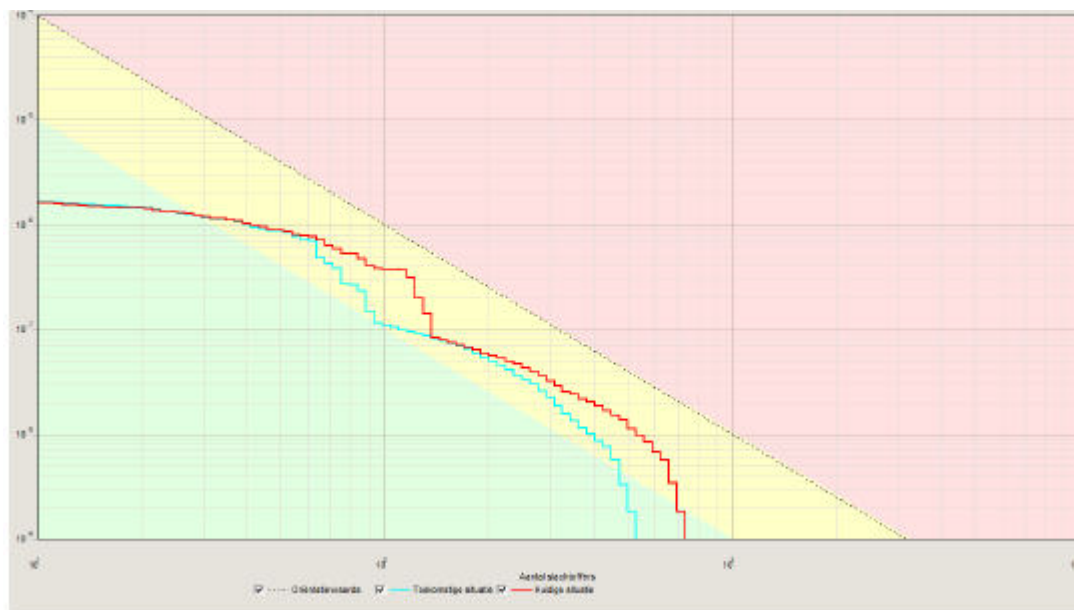
Plaatsgebonden risico

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar, aangezien conform Bijlage 1 van de Regeling Basisnet sprake is van een risicocontour van 10^{-6} per jaar die maximaal 26 meter bedraagt. Aan deze grenswaarde wordt voldaan, aangezien de bebouwing binnen het plangebied op circa 50 meter afstand van de A12 is gelegen.

Groepsrisico

In figuur 19 zijn de berekende fN-curves (groepsrisico) voor zowel de huidige situatie als de toekomstige

situatie ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de A12 weergegeven. Hieruit valt af te leiden dat het groepsrisico lichtelijk toeneemt als gevolg van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 19: Berekende fN-curves voor de huidige situatie (rood) en toekomstige situatie (blauw).

Uit de rekenresultaten volgt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Daarnaast neemt het groepsrisico niet significant toe (<10%). Het groepsrisico neemt juist af. Dit kan worden verklaard door een afname van het aantal personen gedurende de dagperiode.

Tabel 6.11: Berekend groepsrisico voor de huidige situatie en de situatie na de beoogde ontwikkeling.

Situatie	Groepsrisico	Maximum aantal slachtoffers
Huidige situatie	0,49	735
Toekomstige situatie	0,34	560

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar. Aan deze grenswaarde wordt aldus voldaan. In voorliggende situatie wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Daarnaast neemt het groepsrisico niet significant toe (<10%). Wel dient, onafhankelijk van de hoogte van het groepsrisico, aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet. In paragraaf 6.1.6.3 wordt dit nader toegelicht.

6.1.6.3 Verantwoording groepsrisico

Inleiding

Uit voorgaande paragrafen blijkt de het groepsrisico voor de beschouwde risicobronnen niet boven de oriëntatiewaarde is gelegen en er tevens geen sprake is van een relevante toename van het groepsrisico (>10 %). Desalniettemin zal rekening gehouden moeten worden met het groepsrisico vanwege de ligging binnen aandachtsgebieden. Hierbij dient ingeval van een ramp of calamiteit aandacht besteed te worden aan:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en
- de geneeskundige hulpverlening.

In deze paragraaf komen de elementen aan bod die aandacht vragen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de verantwoording van een nieuwe ontwikkeling in de fysieke leefomgeving binnen een

aandachtsgebied primair een verantwoordelijkheid is van het bevoegd gezag.

Maatregelen ter beperking gevolgen ramp

In het kader van de mogelijke maatregelen is het van belang om het handelingsperspectief voor de mogelijke ongevallen met gevaarlijke stoffen inzichtelijk te maken. In de meeste gevallen (fakkelfeerie) is het beste handelingsperspectief daarbij voor personen buiten om van de risicobron af te vluchten. Als er schuilmogelijkheden zijn, is voor personen dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden of instorten) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden of instorten) is het handelingsperspectief binnenblijven.

In voorliggende situatie is het aldus van belang dat het goed mogelijk is om van de risicobron af te vluchten. Daarnaast is het van belang dat hulpverleningsdiensten het plangebied goed kunnen bereiken. In het geval van een toxische wolk zijn personen binnen het best beschermd. Hierbij is de luchtdichtheid van het gebouw, de mogelijkheid tot het uitschakelen van de ventilatie en het sluiten van deuren en ramen van belang. Wat betreft de toxische wolk zijn daarbij aldus relatief eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties (hetgeen op grond van de Omgevingswet ook verplicht is).

Zelfredzaamheid

De aanwezige personen betreffen naar verwachting hoofdzakelijk volwassenen. Daarom wordt aangenomen dat er in zeer beperkte mate personen met een lichamelijke of geestelijke beperking binnen het plangebied aanwezig zullen zijn. Dit betekent dat de personen die aanwezig zijn doorgaans zelfstandig kunnen vluchten ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de beoogde ontwikkeling. Het beperkte aantal mogelijk aanwezige verminderd zelfredzame personen kan daarbij ingeval van een ongeval bij het vluchten geassisteerd worden door de overige aanwezige personen. Het wordt aangeraden om de mogelijkheid tot vluchten van de betreffende risicobronnen af mogelijk te maken. In voorliggende situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van meerdere in-/uitritten. Hiermee wordt het goed mogelijk geacht om van de bron af te vluchten. Het is bovendien raadzaam om te voorzien in duidelijke instructies en communicatie ten tijde van een mogelijke ramp.

Bereikbaarheid en hulpverlening

De bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende bluswater zijn maatregelen die de effecten kunnen verkleinen. Hulpverleningsdiensten kunnen de beoogde ontwikkeling gemakkelijk via verschillende routes bereiken. Bij de uitwerking van de beoogde ontwikkeling dient zorg gedragen te worden dat er voldoende brandkranen en vaste opstelplaatsen voor de brandweer aanwezig zijn.

6.1.6.4 Advies Veiligheidsregio Hollands Midden

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft op 21 oktober 2024 een advies uitgebracht. Het advies is opgenomen in Bijlage 14. Bij uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de door de Veiligheidsregio gegeven adviezen, zoals verwoord in de notitie 'Herontwikkeling Poort van Reeuwijk te Reeuwijk Omgevingsveiligheid' van 24 februari 2025. Deze notitie is opgenomen in Bijlage 15.

6.1.6.5 Conclusie

De externe veiligheidsaspecten ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen, alsmede de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen, zijn geïnventariseerd voor de nabije omgeving van het plangebied. In het kader van de externe veiligheid is met name het transport van gevaarlijke stoffen over de A12 en via aardgasbuisleidingen relevant. Het plangebied bevindt zich namelijk binnen het aandachtsgebied van deze risicobronnen. Voor de beoogde ontwikkeling is om deze reden een tweetal kwantitatieve risicoanalyses (QRA) uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er wordt voor alle risicobronnen voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.
- Uit de QRA's volgt dat de oriëntatiewaarde zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet wordt overschreden. Het groepsrisico neemt bovendien niet met meer dan 10% toe ten opzichte van de huidige situatie.

Voor alle beschouwde risicobronnen neemt het groepsrisico niet met meer dan 10% toe en wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Desalniettemin zal rekening gehouden moeten worden met het

groepsrisico ingeval sprake is van een ligging binnen een aandachtsgebied. Hiertoe worden onder andere de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen die zich bevinden binnen het aandachtsgebied bevestigd.

In voorliggende situatie is het redelijkerwijs mogelijk om op adequate wijze van de risicobron af te vluchten ingeval van een ramp. Bij de verdere planuitwerking zal rekening gehouden moeten worden met het aspect omgevingsveiligheid, maar geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

6.1.7 Gezondheid

Wettelijk kader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Eén van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Onderzoek/ beoordeling

In de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk is in algemene zin aandacht besteed aan 'Gezonde dorpen' (Duurzame gemeente: ambities in balans).

In 2040 heeft de gemeente aantrekkelijke, gezonde dorpen met kansen voor iedereen. Klimaatbestendige en groene dorpen die sterk zijn op allerlei terreinen: van zorg tot duurzaamheid en van sport tot economie. Dorpen waar je goed kunt opgroeien en fijn oud worden. Waar bedrijven zorgen voor lokale werkgelegenheid en er ruimte is om te ondernemen.

De gedachte van 'positieve gezondheid' staat centraal: gezondheid vanuit verschillende invalshoeken (leefomgeving, sociaal, fysiek, mentaal). Samen met de bewoners werkt de gemeente aan gezonde dorpen met een fijn leefklimaat en goede voorzieningen. Dorpen die optimaal profiteren van hun ligging aan de infrastructuur óf in het landschap, waar mensen graag wonen en op bezoek komen.

Gezond en duurzaam wonen

Bij woningbouw houdt de gemeente sterk rekening met een gezonde leefomgeving (groene buurten, ruimte voor water, luchtkwaliteit, weinig geluidsoverlast), flexibiliteit en veiligheid. Bestaande en nieuwe woningen worden duurzamer: goed geïsoleerd, met eigen zonnepanelen en bijvoorbeeld groene daken. In 2050 zijn alle woningen in onze gemeente aardgasvrij. Waar mogelijk zoekt de gemeente combinaties van wonen met waterberging, recreatie en natuur.

De leefomgeving doet ertoe! Groene plekken zijn ideaal om te sporten, te wandelen of buiten te spelen, ze verbeteren de luchtkwaliteit en dragen bij aan geluk en gezondheid. Ook de inwoners vinden groen en water heel belangrijk.

Meer groen en water is ook een opgave vanuit klimaatverandering. De gemeente wil in 2050 klimaatbestendig zijn. Zij is dan bestand tegen hevige regenbuien, langdurige droogte, overstromingen en hitte. Groen voorkomt hittestress op tropische dagen en beperkt gezondheidsklachten. Met meer groen en ruimte voor water versterkt de identiteit als Groene Hart-gemeente én krijgen dorpen en wijken een aantrekkelijke uitstraling. Een groene leefomgeving heeft daarom prioriteit. De uitwerking verschilt per gebied.

Conclusie

Beschermen van de gezondheid en een veilige leefomgeving is in algemene zin opgenomen in de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk. Voor deze planontwikkeling is duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit nader beschreven in paragraaf 4.4.5. Hierin is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gezondheid wordt nader vastgelegd in het nieuwe omgevingsplan in de vorm van omgevingswaarden. Dit TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de toekomstvisie.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans.

Het plangebied ligt in Oude Stroomgordels en geulafzettingen in de Formatie van Echteld. De gronden ten westen van het plangebied hebben hoge archeologische waarden (ruim) dieper dan 5 meter maaiveld (basis holocene). In het plangebied zelf zijn geen archeologische waarden te verwachten. Een uitsnede van de Cultuur Historische Atlas is opgenomen in figuur 20. De Oud Reeuwijkseweg is een historisch lint met hoge waarde. Dit lint wordt als gevolg van deze planontwikkeling niet aangetast.



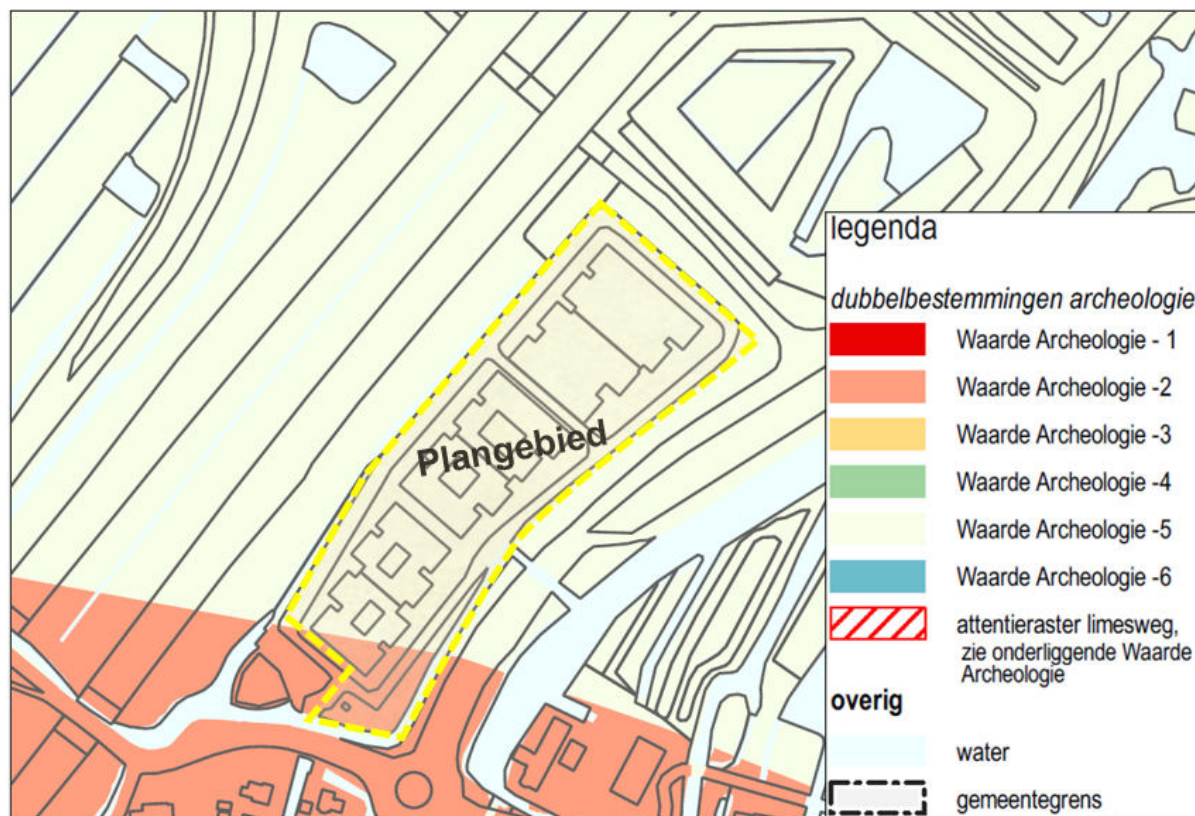
Figuur 20: Uitsnede Cultuur Historische Atlas PZH. Plangebied zwart omkaderd.

Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke"

opgesteld. Dit rapport en de bijbehorende vier kaartbijlagen zijn op 4 juli 2012 vastgesteld door de raad en dienen als uitgangspunt voor de nog op te stellen plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed die eveneens is vastgesteld op 4 juli 2012 door de gemeenteraad.

In het nadien op 27 september 2023 vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' gekregen. Op grond hiervan is onderzoek naar archeologie nodig voor grondingrepen groter dan 25.000 m² en grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm. Het bebouwingslint van de Oud Reeuwijkseweg heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen. Op grond hiervan is onderzoek naar archeologie nodig voor grondingrepen groter dan 100 m² en grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm. Een uitsnede van de geactualiseerde archeologische beleidskaart is opgenomen in (figuur 21).

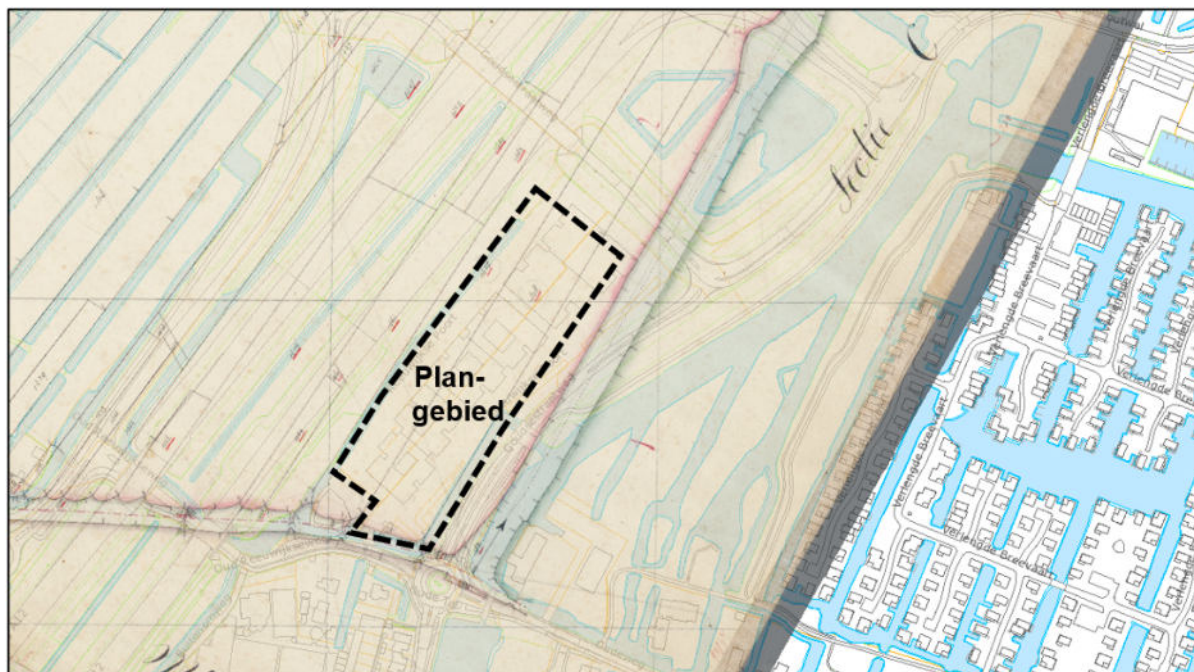


Figuur 21: Uitsnede archeologische beleidskaart. Plangebied geel omkaderd.

Onderzoek/ beoordeling

Op de archeologische beleidskaart heeft alleen een klein gedeelte in het zuidelijk deel van het plangebied een hoge verwachtingswaarde. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 300 m². De nieuw te bouwen appartementen zijn nagenoeg gelegen in een gebied met lage archeologische waarden.

Om de archeologische verwachting van het plangebied te toetsen, is het van belang om te weten of het in een voormalige polder ligt (afgegraven veen) of niet. Het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) geeft snel inzicht: Het plangebied ligt op ongeveer gelijke hoogte ten opzichte van de dorpskern van Reeuwijk-Brug. Uit de kadastrale minuut uit 1811-1832 blijkt dat er geen bebouwing aanwezig was (figuur 22). Gedetailleerde historische kaarten maken duidelijk dat het plangebied in 1900 en 1950 nog onbebouwd was (figuur 23). Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van historische bebouwing. Gelet hierop kan een bureauonderzoek naar archeologie achterwege worden gelaten. Het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5' is niet langer nodig.



Figuur 22: Uittreksel kadastrale minuut uit 1811-1832. Plangebied zwart omkaderd.



Figuur 23: Uitsnede historische kaart links 1900 en rechts 1950.

Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van toekomstig grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Deze aanbeveling zal worden overgenomen. Wanneer onverhoopt tijdens grondingrepen toch archeologische sporen worden gevonden, dan zullen verdere bodemingrepen onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld voor deze planontwikkeling.

6.2.1 Cultuurhistorie/monumenten

In het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast. De bestaande bebouwing zelf heeft geen cultuurhistorische waarde.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld voor deze planontwikkeling.

6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

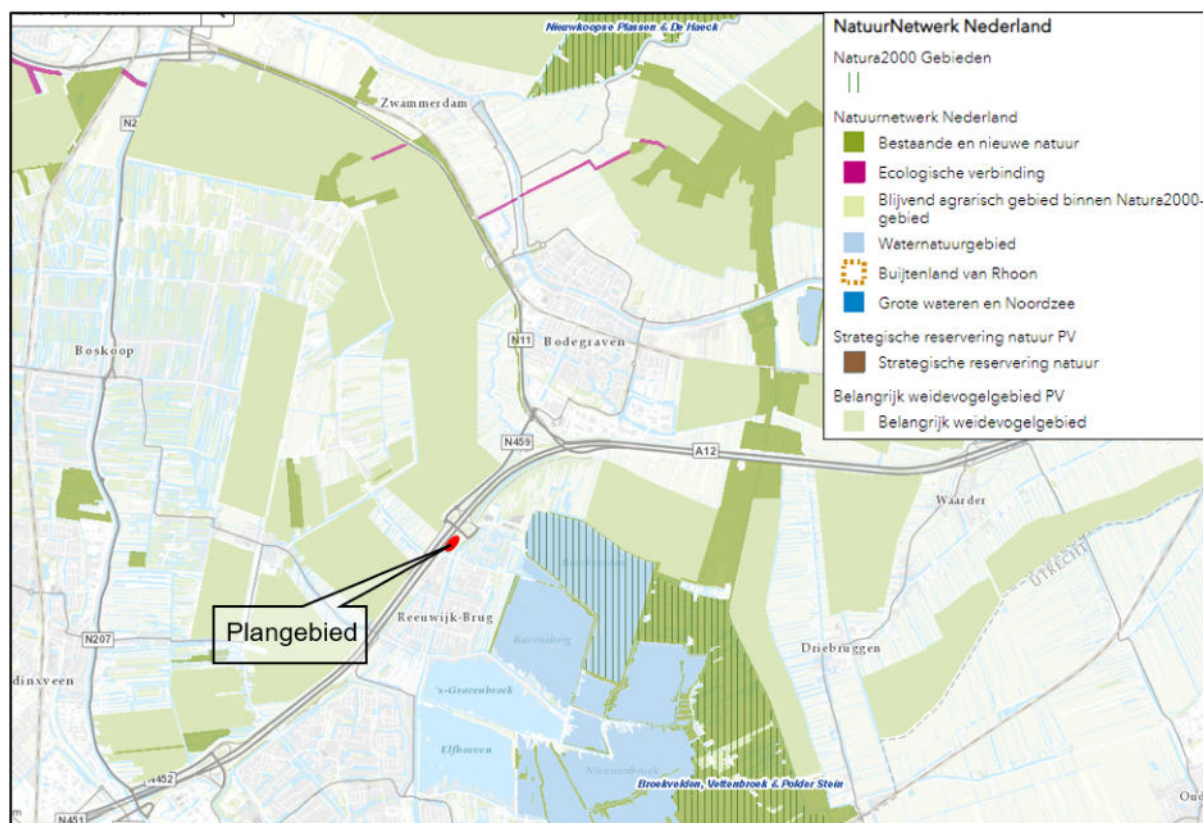
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Doelen van de Aanvullingswet natuur zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Aanvullingswet natuur zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' bevindt zich op een afstand van circa 800 meter ten oosten van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' ligt circa 5,7 km ten noorden van het plangebied. Deze Natura2000-gebieden worden als gevolg van deze planontwikkeling niet beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht.

Ten oosten van het gebied op circa 850 meter NNN. Verder liggen ten westen van het plangebied (aan de overzijde van rijksweg A12) op circa 190 meter afstand belangrijke weidevogelgebieden (figuur 24). Deze planontwikkeling heeft geen consequenties hiervoor.



Figuur 24: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

6.3.1 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.21 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij Koninklijk Besluit te bepalen datum. Hier vindt, voornamelijk nog geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' bevindt zich op een afstand van circa 800 meter ten oosten van het plangebied. Dit is een Vogelrichtlijngebied, met dien verstande dat 'Polder Stein' mogelijk wel binnenkort wordt aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Polder Stein ligt 4,2 km ten zuiden van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' is wel een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de Omgevingswet vanaf 1 januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Op voorhand kan de toename van stikstofdepositie niet worden uitgesloten. In verband hiermede zijn stikstofberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd door Peutz te Zoetermeer (rapport van 25 februari 2025, rapportnr.16859-4-RA-006 Bijlage 16). Uit de AERIUS-berekeningen volgt dat er geen sprake is van een relevante toename ($> 0,00$ mol N/ha/jaar) van de stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling. Bovendien wordt voor de aanleg-/bouwphase verwacht dat – zeker ingeval relatief nieuw en/of elektrisch materieel ingezet wordt – geen sprake is van een relevante toename aan stikstofdepositie. Er zijn daarbij tevens nog mogelijkheden voor intern salderen. Vanuit een worst case benadering is dit voornamelijk nog niet meegenomen in voorliggend onderzoek. Dit betekent dat er naar verwachting een nog minder beperkende situatie aan de orde is. Gezien voorgaande vormt stikstofdepositie in het kader van de Omgevingswet naar verwachting geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is geen regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.

- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Flora- en faunatoets

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Blom Ecologie te Waardenburg een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied (rapport van 16 september 2022, Bijlage 17). Op basis van inventarisatie, literatuuronderzoek en verkennend onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen overgenomen uit het rapport.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Tabel 6.12: Overzicht van de Soortenbescherming.

Soortgroep	Bescherming Wnb	Soortspecifiek onderzoek	Mogelijke functie planlocatie
Planten		Nee	
Grondgebonden zoogdieren		Nee	
Vleermuizen		Nee	
Amfibieën		Nee	
Reptielen		Nee	
Vissen		Nee	
Insecten en andere ongewervelden		Nee	
Vogels (cat. 1 t/m 4)		Nee	
Vogels (Algemeen en cat. 5)		Nee	

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Aanvullingswet natuur.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene 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.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën en reptielen (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struvelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande is het mogelijk de werkzaamheden conform de geldende wet- en regelgeving uit te voeren. De in het ecologisch rapport genoemde maatregelen worden overgenomen bij uitwerking van de bouwplannen. Met inachtneming hiervan vormt de Aanvullingswet natuur geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is in dit TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 7 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

7.1 Algemeen

Dit TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Reeuwijkse Poort', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan.

7.2 Verbeelding

De verbeelding voor het TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

7.3 Regels

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen, toepassingsbereik, aanvraagvereisten en algemeen gebruiksverbod);
2. Functies en activiteiten (bestemmingsregels);
3. Algemene regels (algemene bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels);
4. Overgangsbepalingen.

7.3.1 Inleidende regels

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan de Reeuwijkse Poort (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling aan de Reeuwijkse Poort. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. De regels in dit hoofdstuk beginnen met een preambule, waarin wordt aangegeven op welke manier het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat al een artikel met begrippen die alleen van toepassing zijn op Hoofdstuk 22. In dit artikel worden deze begripsbepalingen van toepassing verklaard op dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn aanvullende definities opgenomen voor een eenduidige interpretatie van de in de regels gebruikte begrippen, die niet zijn opgenomen in hoofdstuk 22.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Artikel 4 Toepassingsbereik

In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien er strijdigheid is met de regels uit het TAM-omgevingsplan.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op aanvragen omgevingsvergunning op basis van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

7.3.2 Functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor dit TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan van Bodegraven-Reeuwijk. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

De artikelen van hoofdstuk 2 bevatten de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Vergunningplicht voor afwijken: het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gestelde regels;
- Specifieke functieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waar vanaf mag worden geweken.

Artikel 7 Gemengd

De gronden met de functie 'Gemengd' zijn bestemd voor de activiteiten kantoor, perifere detailhandel zoals keuken- en badkamersshowrooms, en dienstverlening. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De toegestane maatvoering van het hoofdgebouw is generiek geregeld.

Artikel 8 Groen

De functie 'Groen' is opgenomen voor de groene gebieden waarvan het groene karakter voor de ruimtelijke structuur van het plangebied van belang is. Binnen de functie is de aanleg van voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en water mogelijk. In de regels zijn beoordelingsregels opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9 Verkeer

De gronden met de functie 'Verkeer' zijn bestemd voor zijn bestemd voor de activiteit wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Bijbehorende voorzieningen zoals ongebouwde parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen zijn toegestaan. In de regels zijn beoordelingsregels opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Water

De functie 'Water' is van toepassing op de bestaande en nieuwe watergangen in het plangebied. Deze watergangen zorgen voor een veilige en duurzame waterhuishouding in het plangebied en een vaarroute naar de Reeuwijkse Plassen. Ten behoeve hiervan zijn steigers toegestaan voor sloepen. Verder zijn er alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de activiteit toegestaan. In de regels zijn beoordelingsregels opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11 Wonen - Gestapeld

De gronden met de functie 'Wonen - Gestapeld' zijn bestemd voor de activiteit Wonen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen en de toegestane maatvoering van hoofdgebouwen is op de verbeelding aangeduid. Bij de woonfunctie zijn aan-huis-verbonden-beroepen onder voorwaarden toegestaan.

Voor bijbehorende bouwwerken (de artikelen 22.27 en 22.36 van de bruidsschat) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 2.29 van de het Besluit bouwwerken leefomgeving), is al een regeling opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze artikelen zijn in feite een voortzetting van de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het verschil is echter dat deze artikelen nu staan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bruidsschat). Om die reden zijn beoordelingsregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet nodig in dit TAM-omgevingsplan.

Op grond van de 'Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021' is in de specifieke functieregels vastgelegd dat er 63 woningen als sociale huurwoning gebruikt moet worden. Deze regeling is toegestaan op grond van artikel 5.161c, lid sub a (aankwijzing woningbouwcategorieën) van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De instandhoudingstermijn is hierin eveneens geregeld op grond van het bepaalde in lid 2.

7.3.3 Algemene regels

Voor hoofdstuk 3 zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor Het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels voor activiteiten. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle functies kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, kelders en ondergronds bouwen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Binnen deze regels is onder meer opgenomen welk gebruik in elk geval strijdig is met de aan de grond gegeven functieomschrijving.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven.

Artikel 15 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen. Er is sprake van een zogenaamde 'dynamische' verwijzing naar het parkeerbeleid. Het dynamische houdt in dat als het parkeerbeleid wordt gewijzigd gedurende de planperiode van het TAMJ-omgevingsplan, er ook rekening wordt gehouden met deze wijziging.

7.3.4 Overgangsrecht

Artikel 16 Overgangsbepalingen

In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig TAM-omgevingsplan wordt een bestaande functie wegbestemd (de bestaande functie kantoor), waarvoor de functie 'Wonen - Gestapeld' in de plaats komt. Daarom zijn er in dit artikel overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

Hoofdstuk 8 Participatie

8.1 Participatie omgeving

Overeenkomstig het bepaalde in het participatieplan heeft Initiatiefnemer op 29 augustus 2024 een inloopbijeenkomst voor belangstellenden gehouden, waarin de plannen zijn gepresenteerd over de voorgenomen herontwikkeling om aan de zijde van de A12 de bestaande bedrijfsgebouwen te renoveren en aan de zijde van de Goudsestraatweg circa 210 woningen in verschillende segmenten te realiseren. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht met aandacht voor duurzaamheid, groen, water en aanlegmogelijkheden voor sloepen.

De bewoners/gebruikers binnen een ruime omgeving van het plangebied hebben voor deze bijeenkomst op 28 juni 2024 een schriftelijke uitnodiging ontvangen. De geanonimiseerde uitnodigingsbrief is opgenomen in Bijlage 18.

Van deze mogelijkheid hebben circa 9 personen gebruik gemaakt. Tijdens een informatiebijeenkomst konden belangstellenden vragen stellen en suggesties, wensen etc. met initiatiefnemer te delen. De plannen zijn in algemene zin positief ontvangen. De suggesties zullen voor zover mogelijk worden meegenomen bij de verdere planuitwerking.

Hierna heeft op 3 april 2025 een informatiebijeenkomst met het Dorpsteam plaatsgevonden. Het gesprek heeft hybride plaatsgevonden (op het gemeentehuis/digitaal. Uit resultaten van dit overleg is gebleken dat positief er is gereageerd op het plan dat voorziet in een grote woningbehoefte. De locatie wordt als geschikt beschouwd voor hoogbouw en het ontwerp werd door aanwezigen als mooi en passend ervaren. Ook zijn er inhoudelijke vragen gesteld en suggesties gedeeld. Tijdens het overleg zijn de vragen beantwoord. Initiatiefnemer zal de relevante suggestie in de verdere planuitwerking onderzoeken en indien haalbaar implementeren. De bijeenkomst liet zien dat er brede betrokkenheid is bij het plan. Er is veel waardering voor het toevoegen van woningen.

8.2 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg vindt vooroverleg plaats met de Provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en overige adviesinstanties.

8.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit wordt op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Tegelijkertijd wordt het ontwerp TAM-omgevingsplan elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. In deze periode zijn wel/geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.

8.4 Beroep

Tegen het besluit tot het vaststellen van het TAM-omgevingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken en een beroepsschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen ook een voorlopige voorziening vragen tegen het TAM-omgevingsplan.

Hoofdstuk 9 Financiële haalbaarheid

9.1 Kostenverhaal

In het plangebied worden circa 210 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet. Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.13 (kostenverhaal bij overeenkomst), waarin de ambtelijke kosten voor de gemeente worden doorberekend. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

9.2 Nadeelcompensatie

Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt in de grondexploitatieovereenkomst een bepaling over nadeelcompensatie opgenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.1 (nadeelcompensatie) van de Omgevingswet om verhaal van planschade de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet. Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), zie verder subparagraaf 4.1.3.

In voorgaande hoofdstukken is gemotiveerd dat er met de nieuwe regeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL):

In Hoofdstuk 4 Beleidskader is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden;

In Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu is aangetoond dat er geen milieu- en omgevingsaspecten aan de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Reeuwijkse Poort in Reeuwijk-Brug en is als nieuw hoofdstuk 22a opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Reeuwijkse Poort met identificatienummer NL.IMRO.1901.ReeuwijksePoort-BP40 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

2.2 omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

2.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

2.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.5 aan-huis-verbonden beroep

Het in een woning door de bewoner op beroepsmatige wijze verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het wonen leefmilieu in de directe omgeving.

2.6 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2.7 bebouwingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

2.8 bebouwingspercentage

De verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak; dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd.

2.9 bestaande situatie

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit en gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mag worden gerealiseerd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit, en bouwwerken die op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning.

2.10 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

2.11 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.12 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de functieomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

2.13 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

2.14 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

2.15 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

2.16 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

2.17 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.18 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel waarbij het hoofdassortiment bestaat uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals auto's, boten en caravans.

2.19 dienstverlening

Bedrijfsmatig verlenen van commerciële- en niet-commerciële diensten, waarbij het publiek rechtstreeks, al dan niet via een balie, te woord wordt gestaan en geholpen.

2.20 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

2.21 functiegrens

De grens van een functievlak.

2.22 functievlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

2.23 gestapelde woning

Een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld parkeervoorzieningen en bijgebouwen ten behoeve van de woningen zijn gebouwd.

2.24 hoofdgebouw

Een gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

2.25 huishouden

Eén of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

2.26 kantoor

Een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie.

2.27 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

2.28 omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Een omgevingsplanactiviteit bestaande uit:

- a. een activiteit bouwwerken;
- b. het in stand houden van een bouwwerk en
- c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

2.29 peil

1. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

2.30 perifere detailhandel

Detailhandel in de volumineuze woongoeieren zoals keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's.

2.31 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

2.32 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

2.33 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

2.34 sociale huurwoning

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens als genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag.

2.35 steiger

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, boven het water en eventueel aan de oever, hoofdzakelijk bedoeld voor het aanleggen van een of meerdere vaartuigen en toegang daartoe.

2.36 verbeelding

De verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Reeuwijkse Poort'.

2.37 vlonder

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, op land binnen 1 meter van de oeverlijn, hoofdzakelijk bedoeld voor toegang tot het water, zoals het aanleggen van een of meerdere vaartuigen.

2.38 voorgevel

Het voorste deel van de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, ligging aan de weg, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

2.39 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid door één afzonderlijk huishouden.

2.40 woning/wooneenheid

Een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken van het bepaalde in 3.1 tot en met 3.7 van dit artikel.

3.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is.

3.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.4 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.5 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

3.6 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

3.7 overschrijding van de bouw-, c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, technische installaties, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Artikel 4 Toepassingsbereik

- a. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing.
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3, zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Reeuwijkse Poort', waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand, TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Reeuwijkse Poort, zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet te verrichten voor zover het gaat om:

- a. het bouwen van een bouwwerk; en
- b. het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Gemengd

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Gemengd'.

7.2 Functieomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. kantoren;
 - b. perifere detailhandel;
 - c. dienstverlening;
- met de bijbehorende:
- d. erven en terreinen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. wegen en paden;
 - g. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers en bruggen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. kunstwerken.

7.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

7.3.1 Gebouwen

De omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen voor functies zoals genoemd in 7.2 wordt alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

Artikel 8 Groen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Groen'.

8.2 Functieomschrijving

De voor Groen aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen;
- b. beplantingen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. objecten van beeldende kunst;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

8.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

8.3.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

8.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is niet meer dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten is niet meer dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet meer dan 3 m.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Verkeer'.

9.2 Functieomschrijving

De voor Verkeer aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen en werken zoals:

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bruggen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

9.3.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

9.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte ten behoeve van wegen en parkeervoorzieningen is niet meer dan:
 - 1. 8 m voor lichtmasten en verwijsborden;
 - 2. 6 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. de bouwhoogte ten behoeve van overige functies is niet meer dan:
 - 1. 8 m voor vlaggenmasten;
 - 2. 4 m voor publicatieborden ten dienste van overheids- en niet commerciële mededelingen;
 - 3. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Water

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Water'.

10.2 Functieomschrijving

De voor Water aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. watergangen, sloten en andere waterpartijen met bijbehorende oevers en groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;
- c. bij deze functie behorende waterhuishoudkundige voorzieningen zoals duikers, stuwen, dammen en bruggen.

10.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

10.3.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

10.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. steigers en vlonders mogen worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende functie Wonen bij het functievlak van de woningen;
- b. steigers en vlonders hebben een bouwhoogte van maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet meer dan 3 m.

Artikel 11 Wonen - Gestapeld

11.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen - Gestapeld'.

11.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. gestapelde woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen met inachtneming van het bepaalde in 11.4.1;
- c. tevens commerciële voorzieningen op de begane grond ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - dienstverlening';

met de bijbehorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. parkeervoorzieningen en toegangswegen.

11.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

11.3.1 Hoofdgebouwen

De omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen voor functies zoals genoemd in 11.2 wordt alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per functievak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

11.3.2 Beoordelingsregel geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

- a. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een geluidgevoelig gebouw alleen verleend als de mate van geluidbelasting op het geluidgevoelige gebouw, met het oog op de bescherming van de gezondheid, aanvaardbaar is, waarbij het bevoegd gezag toetst aan de normstelling en het beoordelingskader, zoals opgenomen in § 5.1.4.2a.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- b. Het bevoegd gezag kan hierbij maatwerkvoorschriften stellen met het oog op de bescherming van de gezondheid.

11.3.3 Beoordelingsregel geluidgevoelige gebouwen bij overschrijding grenswaarden (voorwaardelijke verplichting geluid)

Bij een geluidsbelasting hoger dan de grenswaarde van 60 dB (van rijksweg A12) en/of de maximale grenswaarde van 63 dB (van de provinciale weg) op de gevel van een woning gelden de volgende regels:

- a. er worden maatregelen getroffen om de geluidsbelasting te reduceren;
- b. deze gevel, of het deel van de gevel ter plaatse van de overschrijding, wordt uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevel/ dove gevel.

11.3.4 Beoordelingsregel geluidsluwe gevel en buitenruimte bij geluidgevoelige gebouwen

- a. de woningen met een geluidsbelasting boven de standaardwaarde/ voorkeurswaarde + 5 dB moeten beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte;
- b. als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt ingediend dient een rapport te worden overlegd:
 - 1. waaruit de mate van geluid op de gevel van het geluidgevoelige gebouw blijkt; en
 - 2. waarin, indien nodig in verband met een overschrijding van de standaardwaarde/ voorkeurswaarde, inzicht wordt gegeven in de maatregelen die worden genomen met het oog op

de bescherming van de gezondheid. Hierbij dient in ieder geval inzicht worden gegeven in de woningen die beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte.

11.3.5 Bepalen van gezamenlijk geluid

Bij de toepassing van artikel 11.3.3 dient het gezamenlijk geluid voor blok A en B van 69 dB en voor blok C van 73 dB te worden aangehouden. Deze waarden gelden als uitgangspunt voor de geluidwering van gevels in de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

11.4 Specifieke functieregels voor gebruik

11.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroepen als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 40 m²;
- b. de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste een bewoner van de woning;
- c. groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroepsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-gebonden activiteiten zijn vervaardigd;
- d. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- e. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving verplicht is.

11.4.2 Sociale huurwoningen

- a. tenminste 63 woningen dienen te worden gebruikt als sociale huurwoning;
- b. sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na ingebruikname voor de doelgroep in stand te blijven, waarbij de huurprijs gedurende die termijn onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient te blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaande bouwwerken

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Omgevingswet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats en omvang.

12.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, airco-units en warmtepompen, schoorstenen, zonnecollectoren, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 2 m bedraagt.

12.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen het plangebied mag onder hoofdgebouwen ondergronds worden gebouwd;
- b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a ten behoeve van het ondergronds bouwen buiten de grenzen van het hoofdgebouw, mits er bovengronds geen sprake is van een visueel effect.

12.4 Klimaattoets

Een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland (2018). Dit betekent in ieder geval dat de bestaande situatie op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming, biodiversiteit en bodemdaling als gevolg van het bouwen niet mag verslechteren. Dit moet worden aangetoond door middel van een klimaattoets.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats voor onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en de exploitatie van een seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen voor de exploitatie van een coffeeshop.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,0 m mag bedragen;
- b. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 5,0 m;
- c. de op de verbeelding dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 2. de functiegrens niet wordt overschreden;
- d. de in de verbeelding dan wel in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, voor lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonnepanelen en zonneboilers, mits de overschrijding niet meer dan 3,0 m bedraagt;
- e. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 2,0 m;
- f. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de functie gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.2 Afwijken overige regels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels ten behoeve van bouwwerken voor de stalling van fietsen, motorfietsen, scooters, scootmobielen en soortgelijke vervoersmiddelen; ook kan een persoonsgebonden vergunning worden verleend.

14.3 Vergunningvoorschriften

Het bevoegd gezag kan voorschriften bij de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 14.2 stellen, waaronder:

- a. de omgevingsvergunning kan voor een termijn tot ten hoogste 5 jaren worden verleend;
- b. de omgevingsvergunning kan persoonsgebonden worden verleend.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Voldoende parkeergelegenheid

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en/of het gebruiken van gronden en/of de omgevingsplanactiviteit afwijken omgevingsplan als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losvoorzieningen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

- a. voldaan wordt aan de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels van de gemeente en diens rechtsopvolger met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- b. voldaan wordt aan de verdere eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels van de gemeente en diens rechtsopvolger met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

15.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 15.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 16.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 16.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 16.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 16.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

