

Ontwerpbestemmingsplan
Toelichting

Vlietkade, Overtocht 64 Bodegraven

Gemeente Bodegraven – Reeuwijk

Identificatie NL.IMRO.1901.Overtochtvlietkade-BP40

Ontwerpbestemmingsplan

‘Vlietkade, Overtocht 64 Bodegraven’

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Bij het plan behorende stukken	5
1.2 Aanleiding en doel	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4 Vigerende plannen	7
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Beoogde ontwikkeling	10
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	32
4.1 Bodem	32
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.3 Geluid	38
4.4 Flora en fauna	40
4.5 Stikstofdepositie	41
4.6 Geur	42
4.7 Explosieven	43
4.8 Verkeer en parkeren	44
4.9 Luchtkwaliteit	47
4.10 Bedrijven en milieuzonering	49
4.11 Kabels en leidingen	50
4.12 Externe veiligheid	51
4.13 Waterhuishouding	55
4.14 Vormvrije m.e.r. beoordeling	58
4.15 Trilling	59
4.16 Duurzaamheid en energietransitie	59
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	60
5.1 Algemeen	60
5.2 Verbeelding	60
5.3 Regels	60
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	63
6.1 Economische uitvoerbaarheid	63
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
Bijlagen bij toelichting	67
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Vlietkade	68
Bijlage 2 Memo molenbiotoop	69
Bijlage 3 Bodemonderzoek	70
Bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek	71
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek	72
Bijlage 6 Quicksan flora en fauna	73
Bijlage 7 Aeries-rapportage	74
Bijlage 8 Proces verbaal explosievenonderzoek	75
Bijlage 9 Onderzoek externe veiligheid	76
Bijlage 10 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling	77
Bijlage 11 Verslag inloopbijeenkomst 13 april 2022	78

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Vlietkade, Overtocht 64, Bodegraven' bestaat uit de regels, verbeelding en toelichting. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat gepaard met deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

1.2 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor woningbouw ter plaatse van het voormalige Versluys bedrijventerrein. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft (in lijn met de regionale, provinciale en landelijk) behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties. Het heeft de voorkeur om de woningbouwbehoefte waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te faciliteren. Dit is een vorm van slim ruimtegebruik, zoals omschreven in de Toekomstvisie voor Bodegraven - Reeuwijk (vastgesteld op 15 december 2021): "We zijn zuinig op de open ruimte. We koesteren ons open landschap met landbouw, natuur, water en recreatie. Tegelijkertijd zoeken we ruimte om het woningtekort aan te pakken."

Het bedrijventerrein staat lokaal bekend als het 'Versluysterrein', vanwege het aannemers- en wegenbouwbedrijf Versluys dat hier was gevestigd. Eerder was er een voormalige gasfabriek ter plaatse gevestigd. Het bedrijventerrein is nog actief in gebruik door een beheermaatschappij, specifiek voor de stalling van werkvoertuigen. Het Versluysterrein betreft een binnenstedelijke transformatielocatie, geschikt als woningbouwlocatie. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een bijdrage geleverd aan het woningtekort op een daarvoor geschikte locatie. Met de beoogde mix in het woningbouwprogramma ontstaat een levendige nieuwe buurt aan de westzijde van de kern Bodegraven.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de realisatie van 67 woningen (grondgebonden en gestapeld) en de bijbehorende openbare ruimte. De woningen zijn bestemd voor verschillende doelgroepen, zo zal minimaal 25% van het woningbouwprogramma bestaan uit sociale huurwoningen. Binnen het plangebied wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen, tevens wordt voorzien extra parkeerplaatsen om de bestaande parkeerdruk in de omgeving te verlichten. In hoofdstuk 2.2 volgt een nadere uitleg van de beoogde ontwikkeling.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Overtocht 64 te Bodegraven, kadastraal bekend als gemeente Bodegraven, sectie C perceelnummer 6702 en sectie C perceelnummer 8574. Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Bodegraven. Het plangebied wordt als volgt begrensd:

1. Aan de noordzijde door de Vliet en de woningbouw aan de Vlietkade;
2. Aan de oostzijde door de Overtocht;
3. Aan de zuidzijde door woningbouw aan de Doortocht en Brouwerij de Molen;
4. Aan de westzijde door een groenstrook en de spoorlijn.



Afbeelding 1. Plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Vigerende plannen

In het plangebied vigeren (en/of vigeerden) de volgende bestemmingsplannen:

1. Bodegraven Centrum 2022 (Vastgesteld op 23 februari 2022);
2. Parapluplan Parkeren Bodegraven - Reeuwijk (vastgesteld op 21 november 2018);
3. Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven - Reeuwijk (vastgesteld op 29 mei 2019).

Het bestemmingsplan 'Bodegraven Centrum 2022' is opgesteld om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden voor het centrum en de naastgelegen gronden van brouwerij De Molen (waar de bestaande, vergunde bedrijfsactiviteiten worden vastgesteld). In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt vermeld dat het Versluysterrein conserverend is bestemd, in lijn met de bestaande juridisch-planologische situatie.

Het plangebied kent in de bestaande situatie de volgende bestemmingen en (gebieds)aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Bedrijf', inclusief bouwvlak met de volgende maatvoeringsaanduidingen:
 1. Maximum bebouwingspercentage 70%;
 2. Maximum bouwhoogte 7 meter
- Enkelbestemming 'Groen';
- Enkelbestemming 'Gemengd - 3', inclusief bouwvlak met de volgende aanduidingen:
 1. Functieaanduiding bedrijf;
 2. Functieaanduiding kantoor
 3. Maximum bouwhoogte 6 meter
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering';
- Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - buisleiding';
- Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - weg';
- Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotop' met oplopende maximale bouwhoogte van 5,9 tot maximaal 12,6.

De beoogde woningbouwontwikkeling is niet mogelijk binnen de vigerende ruimtelijke plannen. Ook zijn er geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden waarmee de woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Voorliggend bestemmingsplan biedt het nieuwe juridisch-planologische kader waarbinnen de woningbouwontwikkeling mogelijk wordt.

Parapluplannen Parkeren en Cultuurhistorie

De parapluplannen Parkeren en Cultuurhistorie zijn gemeentedekkende plannen waarin regels omtrent parkeren en cultuurhistorische waarden vastgelegd zijn. Het plangebied valt binnen beide parapluplannen, in paragrafen 4.8 en 4.2 zal toegelicht worden op welke wijze rekening is gehouden met deze vigerende plannen.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een nadere beschrijving gegeven van de bestaande en beoogde situatie binnen het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk relevante beleid beschreven van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten, zoals milieuaspecten, water en archeologie. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de inhoud van de regels en de verbeelding. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van dit plan beschreven, onderverdeeld in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ontstaan en ontwikkeling kern Bodegraven

De kern Bodegraven is ontstaan op de zuidelijke oever van de Rijn, oorspronkelijk als Romeinse versterking. Rond 900 werd een begin gemaakt met de ontginning van het veengebied ter weerszijden van de Oude Rijn, volgens een vast patroon van evenwijdige sloten, de zogenaamde cope-ontginningen. De percelen werden recht het land ingetrokken vanaf de (bochtige) rivier, waardoor waaiers van breed- en smal uitlopende kavels zijn ontstaan. Op de ruggen van de kavels werd een houtkade met een afvoersloot aangelegd. Dit heeft geresulteerd in het huidige slagenlandschap rondom de kern.

De Oude Rijn vormt sinds de 17e eeuw een belangrijke vaarweg tussen Utrecht en Leiden. De ligging op het raakvlak van rivier en polder bracht een belangrijke bron van inkomsten met zich mee: de open overslag van landbouwgoederen. De kaaspakhuizen langs de Oude Rijn herinneren hier nog aan.

Langs de Oude Rijn is (nog steeds) karakteristieke lintbebouwing aanwezig die zich uitstrekt tussen Bodegraven en Nieuwerbrug en zich ter plaatse van deze kernen verdicht. Buiten de kernen is de bebouwing minder dicht en is er veelal vrij zicht op het open polderlandschap.

Tot in de 19e eeuw bestond Bodegraven uit een tweetal nederzettingen aan weerszijden van de Oude Rijn. Door de barrièrewerking van de Oude Rijn functioneerden deze nederzettingen relatief zelfstandig. In die tijd was er al wel een verbinding tussen de beide nederzettingen, namelijk op dezelfde plek waar nu de Brugstraat ligt. De Goudseweg, evenwijdig aan de Goudse Vaart/Emmakade, vormt de oude verbindingsweg tussen Bodegraven en Gouda. Het functioneert nog steeds als een belangrijke directe route naar het centrum van Bodegraven.

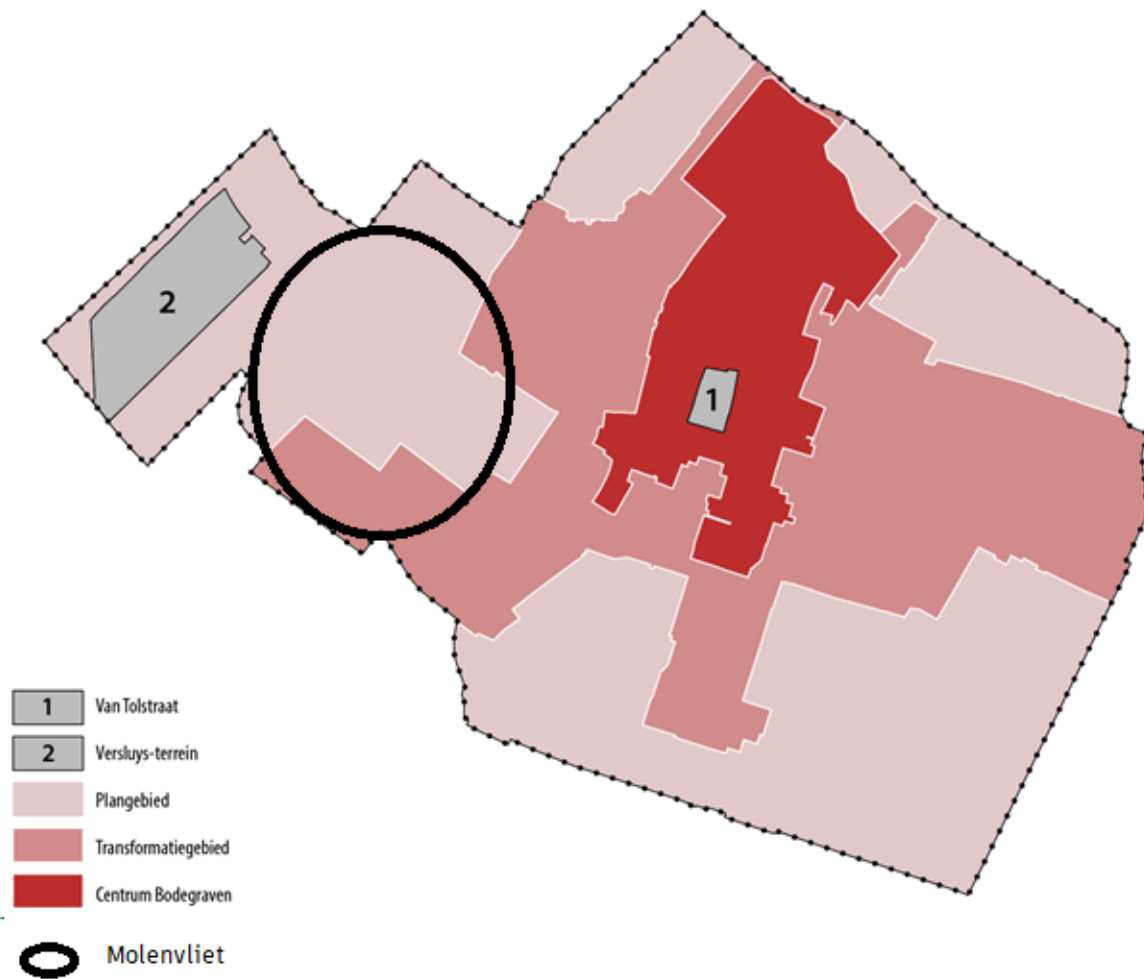
Door aanleg van de spoorlijn in 1869 groeide de nederzetting ten zuiden van de Oude Rijn naar het spoor toe, waarbij het oorspronkelijke landschap de structuur van de straten bepaalde. In 1938 is de Rijksweg A12 aangelegd, die de oost-west structuur versterkt en de nadruk legt op de zuidzijde van Bodegraven.

Bodegraven is in de tweede helft van de vorige eeuw gegroeid tot een aanzienlijke vestigingsplaats voor mensen en bedrijven, met de ontwikkeling van uitbreidingswijk Weideveld en bedrijventerrein Rijnhoek. Ook vindt vanaf het begin van de 21e eeuw herstructurering plaats van diverse locaties in de bestaande kern, waarmee het ruimtegebruik wordt geïntensiveerd. De historische bebouwingsstructuur wordt opgedeeld in drie deelgebieden: de Oude Rijnzone, het Centrumgebied en de Molenvliet.

Het Versluysterrein

In de 12e eeuw of eerder is de Vliet gegraven als ontwateringskanaal en verbinding tussen de Oude Rijn en de Schie. Aan de Vlietkade stond op het terrein van Versluys tussen 1864 en 1951 een gemeentelijke gasfabriek. Eind jaren 60 wordt een verbindingsweg tussen de oude Rijn en de Rijksweg 12 aangelegd over de westhoek van het terrein. Door de verlegging van de N11 rond 2005 naar de andere zijde van de spoorlijn ontstaat meer afstand, het kenmerkende groene driehoekje aan het spoor ontstaat en het terrein beter geschikt wordt voor de functie wonen door minder geluidsoverlast.

Het Versluysterrein ligt niet direct binnen één van deze deelgebieden, maar direct ten noordwesten naast de Molenvliet. Het gebied, inclusief het Versluysterrein, kenmerkt zich door een grote mix aan functies. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is vanaf 2004 (met de vaststelling van het ontwikkelingsplan 'Molenvliet') met een herontwikkeling bezig. Bij deze beoogde transformatie is het accent gelegd op de woonfunctie, de ontwikkelingen op het Versluysterrein sluiten hierop aan. In het bestemmingsplan 'Centrum Bodegraven 2022' is expliciet opgenomen dat het Versluysterrein een ontwikkelgebied is. Onderstaande afbeelding 2 geeft de ligging van het ontwikkelgebied ten opzichte van de overige deelgebieden weer.



Afbeelding 2: Deelgebieden bestemmingsplan 'Bodegraven Centrum 2020' met het Versluysterrein aangeduid als ontwikkelgebied (bron: bestemmingsplan 'Bodegraven Centrum 2020' bewerkt door Lodewijck groep)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Voorliggend bestemmingsplan biedt de ruimte voor de herontwikkeling van het Versluysterrein tot woongebied. De beoogde ontwikkeling omvat 67 woningen, variërend in omvang en typologie. Het woningbouwprogramma bestaat voor 25% uit sociale huur, de overige woningen zullen vrij verkocht dan wel verhuurd worden. Onderdeel van de ontwikkeling is tevens de herinrichting van het openbaar gebied met parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen.

Het stedenbouwkundig- en inrichtingsplan, zoals weergegeven op afbeelding 3, omvat grondgebonden (aanduidingen 1 t/m 6) en gestapelde woningen (aanduiding 7). De gestapelde woningen worden vormgegeven in een appartementengebouw. Het appartementengebouw geeft de mogelijkheid het aantal woningen binnen het plangebied te vergroten. Daarnaast heeft het appartementengebouw ook een geluidwerende functie voor het gehele woongebied, hiermee wordt het algehele woon- en leefklimaat verbeterd. Met de realisatie van deze beoogde ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de hoge woningvraag.

Het inrichtingsplan voorziet in parkeren binnen het te ontwikkelen plangebied, hierin voorziet de zuidelijke strook van het plangebied. In paragraaf 4.8 wordt de parkeerbehoefte nader onderbouwd. Naast de eigen parkeerbehoefte wordt voorzien in 18 extra parkeerplaatsen om de bestaande parkeerdruk in de omgeving te verlichten. Ten slotte wordt aan de zuidwest zijde van het plangebied voorzien in een extra looproute naar de wijk Molenzicht. Ook ligt hier een kans om deze verbinding in de toekomst door te trekken naar het station van Bodegraven en de andere zijde van de Vlietkade.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundig plan met concept inrichtingsplan voor de openbare ruimte (bron: initiatiefnemer)

2.2.1 Beeldkwaliteit

Na verkenningen van verschillende architectuurstijlen is besloten dat project 'Vlietkade' in de architectuurstijl van 'traditioneel geïnspireerde beeldkwaliteit' wordt ontworpen waarbij er gerefereerd wordt naar Bodegraafs bouwen. Binnen deze architectuurstijl zullen er afwisselingen in het ontwerp van de woningen zijn, waardoor er geen duidelijk zichtbare herhaling in de gevels ontstaat. Wel zullen veel voorkomende Bodegraafse kenmerken terugkomen in het ontwerp, zoals: klokgeveltjes met een kroonlijst, mansardegevels, dakpannen en bakstenen.

Het appartementengebouw dat refereert naar de oude Gasfabriek die in het verleden op het terrein heeft gestaan, is ontworpen op basis van de kenmerken van de vroegere industriële architectuurstijl. Deze stijl kenmerkt zich door het blootstellen van materialen, voorzieningen en functies: zichtbare bakstenen muren, metalen constructies in combinatie met beton voor balkons en galerijen. De dove gevel aan de galerijzijde wordt mee ontworpen in de architectuurstijl. De architectuurstijl zal in een latere fase verder met de architect worden uitgewerkt, waarbij er voldaan moet worden aan het beeldkwaliteitsplan opgenomen in Bijlage 1.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geboden van de (ruimtelijk) relevante beleidskaders voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en specifiek voor het plangebied. Deze beleidskaders vormen de beleidsmatige achtergrond voor onderhavig bestemmingsplan. Het gaat hierbij om nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

De NOVI wordt opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De NOVI kent, net als de voorheen geldende SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), een hoog abstractie niveau waardoor er op lokaal weinig directe opgaven zijn. De vier prioriteiten zijn abstract, de 21 nationale belangen geven wel richtlijnen voor lokale projecten om een bijdrage te leveren aan de nationale doelstellingen. Deze richtlijnen zijn in principe niet allemaal bindend voor de lagere overheden. Wel zijn de belangrijkste nationale belangen juridisch geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, paragraaf 3.1.2) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, paragraaf 3.1.3).

Voorliggend plan draagt met de realisatie van maximaal 67 woningen met name bij om in de acute woningbehoefte te voorzien. Duurzaamheid en klimaatadaptatie krijgen daarnaast ook een steeds belangrijkere rol in ruimtelijke ontwikkeling. De beoogde woningbouw voorziet in moderne, duurzame woningen. De beoogde groene inpassing levert tevens een bijdrage aan klimaatadaptatie

De woningbouwontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de prioriteiten en de nationale belangen zoals vastgelegd in de NOVI. De NOVI vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

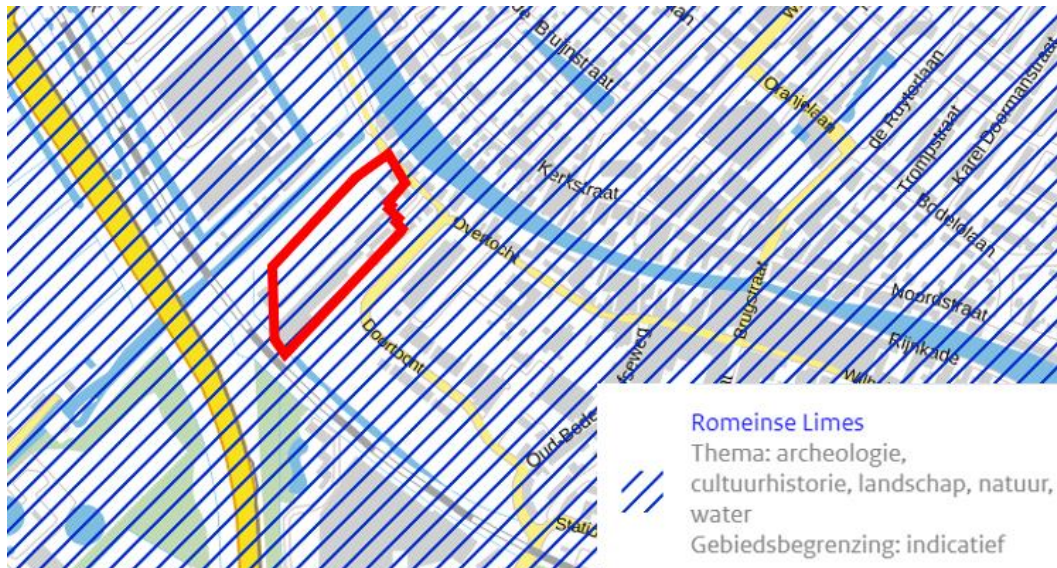
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. De 14 nationale belangen in het Barro zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Natuurnetwerk Nederland
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Van de in het Barro juridisch verankerde nationale belangen heeft één belang betrekking op het plangebied of de ontwikkelingen die daar zijn gepland. Dit betreft nationaal belang 13: Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Onderstaande afbeelding geeft dit visueel weer. Het plangebied ligt binnen de Romeinse Limes, welke universeel een bijzondere waarde vertegenwoordigen. De Romeinse Limes is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn in de provinciale verordening uitgewerkt, waarbij er ook regels gesteld worden voor de desbetreffende gebieden met betrekking tot eventuele nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 4: Uitsnede Barro, plangebied rood gemarkeerd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De cultuurhistorische waarden bevinden zich in dit specifieke geval in de ondergrond. In de paragraaf archeologie wordt nader ingegaan op welke wijze omgegaan wordt met de nationaal belang 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Vooruitlopend op de onderbouwing in paragraaf 4.2 kan gesteld worden dat het Barro geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd (zie artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gestreefd naar een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele projecten. Het tweede lid van artikel 3.1.6. van het Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking en luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Dit hangt echter wel af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.”*

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie ABRvS van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421). De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden.

Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie ABRvS van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd.

Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er een motivering (ladderonderbouwing) nodig is, is afhankelijk van de inhoud en locatie van het plan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 67 woningen mogelijk gemaakt. Op basis van vaste jurisprudentie dient de ontwikkeling gecategoriseerd te worden als stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee noodzakelijk.

Zoals toegelicht bestaat de Ladder voor duurzame verstedelijking uit twee onderdelen, te weten het onderbouwen van de behoefte en een beoordeling of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

De behoefte aan extra woningen in Nederland is groot, dat blijkt uit alle nationale, provinciale, regionale en lokale woonagenda's. In paragrafen 3.2.1, 3.3 en 3.4.3 wordt nader ingegaan op de woonagenda's van met name de woonregio Midden-Holland en de gemeente. Samengevat blijkt uit deze toets dat er behoefte is aan alle soorten woningen (vrijstaand, geschakeld, gestapeld etc.) voor veel verschillende doelgroepen (jongeren, starters, senioren etc.). Er wordt dan ook geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actuele behoefte en daarmee uitvoerbaar is.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied wordt kortgezegd gedefinieerd als het bestaande stedenbouwkundige samenstel van bebouwing inclusief de bijbehorende voorzieningen. In de bestaande situatie is het Versluissterrein volledig verhard en in gebruik voor bedrijfsmatige opslag. Op basis van vaste jurisprudentie wordt dan ook geconcludeerd dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied valt. Deze conclusie wordt ondersteund door ligging van het plangebied binnen de Omgevingsvisie en de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is op 15 maart 2022 geactualiseerd vastgesteld door de provincie Zuid-Holland in het kader van de Omgevingswet die in 2024 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

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.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan heeft met name een relatie tot de opgaven 'Ruimte en verstedelijking' en 'Wonen'.

De woonopgave binnen Zuid-Holland

In de omgevingsvisie is opgenomen dat de provincie op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, voorziet in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn eigenlijk alleen toegestaan indien ze zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. De ruimtelijke impact bepaald ook in hoeverre een uitgebreide onderbouwing middels de kwaliteitskaart wenselijk is. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

1. De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal.
2. Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonderder of kwetsbaar is. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. *Inpassing*. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. *Aanpassing*. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. *Transformatie*. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Doorwerking planinitiatief

De beoogde woningbouwontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande stedelijk gebied van de kern Boegraven. Het voldoet daarmee aan het principe uitgangspunt dat woningbouw zoveel als mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvindt. De behoefte aan woningbouw in Nederland is groot, zo ook voor de woonregio Midden-Holland waar de gemeente onderdeel van uitmaakt. Waar mogelijk moeten kansen in de bestaande stedelijke omgeving dan ook benut worden, op deze manier ontstaat een optimale benutting van de stedelijk omgeving.

Binnen de provincie Zuid-Holland is een grote behoefte aan woningen, ook de Omgevingsvisie gaat hier nader op in. Op basis van recente woningbouwmonitoring en regionale woningbouwafspraken (toegestane woningvoorraadtoename) mag de gemeente Bodegraven-Reeuwijk tot 2029 nog ca. 1.000 woningen realiseren. De huidige ruimtelijke plannen van de gemeente voorzien nog niet in deze mogelijkheid, versnelling is noodzakelijk om te voorzien in de behoefte. Het Verslusterrein is door de gemeente aangewezen als locatie waar woningbouw mogelijk gemaakt kan worden om op korte termijn te kunnen voorzien in de woningbouw behoefte. Het beoogde aantal woningen passen binnen de regionale woonafspraken.

Naast de kwantitatieve behoefte aan woningen is de omgevingskwaliteit ook van belang voor de provincie Zuid-Holland. Om de gewenste omgevingskwaliteit voor de gehele provincie te behalen zijn de 'Opgaven Omgevingskwaliteit' opgesteld. Voorliggend plan draagt direct bij aan de opgaves ruimte en verstedelijking, wonen en klimaatadaptatie. De beoogde ontwikkeling bij aan de ambitie om woningen CO₂-neutraal en klimaatrobust te laten zijn. De woningen in het plan zijn gasloos en bijna energieneutraal. In het aan te leggen openbaar gebied en bij de woningen worden tevens klimaatadaptatieve maatregelen toegepast. Ten slotte wordt ook een directe loopverbinding gerealiseerd richting het treinstation van Bodegraven, passend binnen de ambitie van de provincie om woningen nabij hoogwaardig openbaar vervoer te realiseren.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is dan ook passend binnen de opgaven 'Ruimte en verstedelijking' en 'Wonen'.

Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteitstoets en daarmee het provinciale belang is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling. Het plangebied is sinds jaar en dag in gebruik als bedrijventerrein, het huidige gebruik is minder intensief dan voorheen. In 2016 zijn een heel aantal gebouwen op het terrein verwijderd, sindsdien is het in gebruik door een beheermaatschappij. Het plangebied wordt omringd door bestaande woon- en bedrijfsbebouwing. Voorliggend bestemmingsplan maakt de transformatie van het bedrijventerrein tot woonwijk mogelijk, passend binnen de bestaande stedenbouwkundige structuren.

Op basis van definities van 'inpassing, aanpassing of transformatie' past de ontwikkeling het meest binnen de definitie van inpassing. Er is hier reeds sprake van stedelijk gebied. Het is een gemengd gebied dat steeds verder wordt ontwikkeld naar een woongebied. De rol van de provincie is in principe dan ook beperkt, mede vanwege de constatering dat er in de bestaande situatie geen specifieke ruimtelijke kwaliteiten aanwezig zijn.

Voor de volledigheid is nog wel gekeken naar de lagen van de kwaliteitskaart om op deze manier de provinciale belangen volledig te borgen.

Laag van de ondergrond

Dit plangebied binnen 'Bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen'. De hieruit volgende richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand;
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ook valt het plangebied binnen 'het Rivierdeltalandschap - rivierklei'. Hier geldt als richtpunt dat ontwikkelingen het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar moeten houden.

Deze richtpunten vanuit de laag van de ondergrond komen terug in het ontwerp van het onderhavige plan.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied ligt in het Veen(weide)landschap. Er is bij de stedenbouwkundige opzet van het plangebied zoveel mogelijk rekening gehouden met de richtpunten van de Rivierdijk, te weten dat de doorzichten vanaf de dijk behouden blijven en dat de ontwikkelingen bijdragen aan behoud van de openbaarheid van de oevers.

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied valt deels binnen 'Steden en dorpen' en deels binnen 'Stads- en dorpsraden'. De ontwikkeling van nieuwe woningbouw is in beide deelgebieden mogelijk. Voor de stads- en dorpsranden geldt dat het een locatie is met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen.

De beoogde woningbouw is passend binnen de laag van stedelijke occupatie. Binnen het plangebied wordt een hoogwaardige woonmilieu ontwikkeld waarbij aandacht is voor ruimtelijke kwaliteit en een goede overgang tussen stad en land. Daarnaast wordt een combinatie gezocht met de aanwezige waterstructuren om de kwaliteit in het woongebied te versterken. De opgaves welke volgen uit de kwaliteitskaart worden doorgevoerd in de planvorming.

Laag van beleving

Het plangebied valt geheel binnen de 'Romeinse Limes'. De Romeinse limes is in paragraaf 3.1.2 reeds toegelicht. De provinciale doelstelling is dat ontwikkelingen (waar mogelijk) bijdragen aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken. Mocht uit het nader archeologisch onderzoek blijken dat er archeologische resten uit de Romeinse limes worden aangetroffen, dan wordt bij de ruimtelijke inrichting de mogelijkheid tot behoud in situ worden verkend, evenals de mogelijkheid tot verbeelding/ visualisatie in de ruimtelijke inrichting.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling passend is binnen de uitgangspunten zoals gesteld in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is geactualiseerd en vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland en op 1 februari 2023 in werking getreden. De omgevingsverordening vormt het juridische fundament van de Omgevingsvisie. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn de bepalingen rondom 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' in de omgevingsverordening relevant. Deze bepalingen zijn vastgelegd in artikelen 6.9 (Ruimtelijke Kwaliteit) en 6.10 (stedelijke ontwikkelingen). Daarnaast zijn ook de Molenbiotoop rondom 'De Arkduif' en de Regionale waterkeringen provinciaal relevant en beschermd in de Omgevingsverordening. Onderstaand worden de relevante onderdelen van deze artikelen nader toegelicht.

Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 (Ruimtelijke Kwaliteit)

Artikel 6.9 is met name relevant vanwege de eerder genoemde ligging van het plangebied deels binnen de aanduiding 'stads- en dorpsrand'. In artikel 6.9 van de provinciale Omgevingsverordening staat:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
 - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
2. niet relevant;
3. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:
 - a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - duurzame sanering van leegstaande bebouwing,
 - kassen en/of boom- en sierteelt;
 - wegnemen van verharding
 - toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is passend binnen artikel 6.9 van de Omgevingsverordening. Het bestemmingsplan voorziet in een plan dat past binnen de definitie 'inpassen', daarmee is de ontwikkeling in lijn met artikel 6.9 van de Omgevingsverordening.

Stedelijke ontwikkeling

Artikel 6.10 (stedelijke ontwikkeling)

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.
- c. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
- d. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is passend binnen artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking kan positief doorlopen worden en er wordt binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd. Bovendien sluit de woningbouw aan op de regionale afspraken en wordt er voldoende sociale woningbouw gerealiseerd.

Molenbiotoop

Artikel 6.25 Bescherming molenbiotoop

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wijk
 - b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wijk;
 - voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wijk.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:
 - a. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 - b. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, waarvan de plaats geometrisch is begrensd en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

De borging van artikel 6.25 in het gemeentelijke bestemmingsplan vindt plaats doormiddel van de molenbiotoop. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de uitgangspunten zoals vastgelegd in lid 1 en daarmee ook niet binnen het geldende bestemmingsplan. Artikel 6.34 geeft een mogelijkheid om in relatief beperkte mate af te wijken van de regels van 6.25, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van die regel.

De gemeente maakt gebruik van de mogelijkheid geboden in artikel 6.34 van de provinciale verordening. Het gaat in dit geval om minimale maatafwijkingen van de bouwhoogte. In de memo opgenomen in Bijlage 2 is deze afwijking nader onderbouwd. Uit deze nadere onderbouwing blijkt dat er geen sprake is van aantasting van de in het geding zijnde provinciale belangen. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie. In paragraaf 4.2.2 wordt een nadere onderbouwing gegeven op welke wijze de ontwikkeling rekening houdt met de windvang en het vrije zicht.

Regionale Waterkering

Aan de noordwest zijde van het plangebied is een regionale waterkering aanwezig. De Omgevingsverordening borgt belangen en eisen voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen of nabij de regionale waterkering. Het betreft artikelen 2.2 (aanwijzing regionale waterkeringen), artikel 4.1 (Veiligheidsnorm regionale waterkeringen) en 6.22 (Regionale waterkeringen).

Artikel 2.2 aanwijzing regionale waterkeringen

Regionale waterkeringen zijn gebieden waarvan de plaats indicatief is verbeeld op kaart 3 in bijlage II en die nader zijn bepaald in de legger, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet.

Artikel 4.1 Veiligheidsnorm regionale waterkeringen

1. Dit artikel gaat over regionale waterkeringen in beheer van de waterschappen zoals aangewezen in artikel 2.2.
2. Op kaart 3 in bijlage II is voor de betreffende regionale waterkering of voor elk deel daarvan een veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde overschrijdskans per jaar.
3. Gedeputeerde staten stellen een technische leidraad vast voor het ontwerp van regionale waterkeringen. Deze strekt tot aanbeveling voor het waterschap.
4. Gedeputeerde staten stellen voorschriften vast voor de door het waterschapsbestuur te verrichten beoordeling van het waterkerend vermogen van de regionale waterkeringen en stellen ten behoeve van die beoordeling de maatgevende hoogwaterstanden vast.
5. Gedeputeerde staten stellen, na overleg met het waterschapsbestuur, het tijdstip vast waarop de verschillende regionale waterkeringen moeten voldoen aan de veiligheidsnorm, bedoeld in het tweede lid.

Artikel 6.22 Regionale waterkeringen

1. Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig.
2. Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.
3. Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.
4. Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.
5. Voor de beoordeling of sprake is van belemmering als bedoeld in het vierde lid wordt adviesgevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Voorliggend bestemmingsplan en het beoogde bouwplan zijn in overleg met het Hoogheemraadschap tot stand gekomen. Gezamenlijk is geoordeeld dat het plan passend is binnen zowel de veiligheidsnormen als de ruimtelijke mogelijkheden binnen de waterkering zonder dat afbreuk gedaan wordt aan de waterkering. Een uitgebreidere toelichting is te vinden in paragraaf 4.13. Het bestemmingsplan zal ten slotte de bestaande waterschapbelangen borgen middels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

3.2.3 Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen

De herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen is op 12 oktober 2022 vastgesteld door Provinciale Staten. De wijzigingen van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening met betrekking tot de Herziening Ruimte en Wonen zijn op 2 december 2022 in werking getreden.

De Module omvat een vijftal onderwerpen, rondom het de thema's ruimte en wonen:

- Verstedelijking;
- Wonen, waaronder beleid voor huisvesting arbeidsmigranten;
- Grote buitenstedelijke bouwlocaties (3 hectare kaart);
- Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en transitie landelijk gebied;
- Wandel- en fietsnetwerken.

Doorwerking planinitiatief

Voor het onderhavige planinitiatief zijn de onderwerpen verstedelijking en wonen van belang.

Ten aanzien van verstedelijking geeft de module Ruimte en Wonen aan dat de provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en de bebouwde ruimte daarom beter willen benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Ten aanzien van wonen geeft de module Ruimte en Wonen aan dat het een provinciaal belang is om te voorzien in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland is. Omdat het aanbod van woningen onvoldoende aansluit op de vraag en de ontwikkelingen op de woningmarkt zich niet beperken tot gemeente- en/of regiogrenzen is een samenhangende aanpak op bovenlokale en bovenregionale schaal noodzakelijk.

Het onderhavige plangebied ligt binnen het bestaande stads- en dorpsgezicht en met deze ontwikkeling wordt er ingezet op een verdere verdichting van Bodegraven. Met de realisatie van deze woningen wordt er ingespeeld op de behoefte aan zowel laag- als hoogbouw en wordt er ook voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen. Ook past het plan binnen de regionale woningbouwafspraken (toegestane woningvoorraadtoename) waarin de gemeente Bodegraven-Reeuwijk tot 2029 nog ca. 1.000 woningen moet realiseren.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Agenda Wonen

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 en beschikbaarheid. Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma.

De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor woningprogrammering en uitvoeringsprogramma.

Voor Bodegraven-Reeuwijk wordt in de Regionale Agenda Wonen het volgende aangegeven: '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'.

In de Regionale Agenda Wonen wordt de opgave van de regionale woningbehoefte gebaseerd op basis van prognoses. Voor de gehele regio wordt er een groei voorzien van zo'n 10.000 huishoudens. Binnen deze behoefteprognose wordt een netto uitbreiding van de voorraad met 2.500 sociale huurwoningen vanaf 2015 tot 2030 voorzien, waarvan 350 sociale huurwoningen in Bodegraven-Reeuwijk.

Doorwerking planinitiatief

Met onderhavig planinitiatief wordt er ingespeeld op het segment waarvan de Regionale Agenda Wonen aangeeft dat daarin strategische toevoegingen gewenst zijn. Er worden 25 meergezinswoningen gerealiseerd, waarvan er 17 als sociale huurwoningen verhuurd zullen worden. Ook is er sprake van een combinatie van laag- en hoogbouw. Dit plan geeft invulling aan de uitgangspunten van de Regionale Agenda Wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Bodegraven - Reeuwijk

Op 15 december 2021 is door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. De Toekomstvisie geeft aan hoe we onze gemeente in de toekomst zien en hoe we omgaan met de verschillende vraagstukken, ontwikkelingen en ruimtevragers die op ons afkomen. En dat afgezet tegen onze schaarse ruimte. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Toekomstvisie een omgevingsvisie.

In de gemeente en in de regio hebben we nu en in de toekomst te maken met verschillende grote opgaven. Daar moeten we goed mee omgaan en ons op voorbereiden. Ook inwoners, organisaties en ondernemers vragen daar aandacht voor. Samengevat zijn dat de volgende zes opgaven, waarop onze toekomstvisie een passend antwoord geeft. We moeten hiermee aan de slag om net zo'n fijne en goede leefomgeving te blijven als nu! Belangrijke aandachtspunten zijn:

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

De Toekomstvisie is uitgewerkt in deelgebieden, het plangebied valt binnen het deelgebied 'Oude Rijnzone'. In aanvulling op de toekomstvisie hebben de inwoners van Bodegraven ook een eigen dorpsvisie opgesteld.

Doorwerking planinitiatief

Deelgebied Oude Rijnzone

Het oudste gedeelte van Bodegraven bevindt zich aan de noordkant van het water. In de 20e eeuw breidde het dorp zich uit naar het zuiden, richting de snelweg. Bodegraven telt nu zo'n 19.000 inwoners. Het is de grootste kern van de gemeente. Dankzij de gunstige ligging aan de snelweg en aan het spoor, is het een goede vestigingsplaats met meerdere bedrijventerreinen. Bodegraven heeft het grootste winkel- en horeca-aanbod van de gemeente, vooral in het centrum. De komende jaren werken we aan het versterken van de Oude Rijnzone rondom Bodegraven. Als uitvoering van de toekomstvisie en de dorpsvisie. De volgende uitgangspunten staan hierin centraal.

1. Gezond dorp: ontwikkeling met wonen, bedrijven, recreatie en groen

De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven in Bodegraven is groot. De woningnood is hoog, maar ook lokale bedrijven hebben steeds minder groeiruin. De gemeente zet in op een flinke groei van het woningaanbod in Bodegraven, met name voor jongere en ouderen. Voor deze ontwikkelingen is in het dorp zelf niet veel ruimte meer. Er moet worden gezocht naar nieuwe locaties, zoveel mogelijk in de nabijheid van het station en het centrum. Zo versterken we het centrum, de voorzieningen én het OV, en beperken we de druk op de snelwegen en op het open buitengebied.

Het Versluysterrein is één van de weinige locaties binnen de kern Bodegraven waar al deze doelstelling nog ingevuld kunnen worden zonder grootschalige herstructurering. Het Versluysterrein ligt in de nabijheid van voorzieningen en wordt middels een nieuwe looproute bovendien direct verbonden met het treinstation van Bodegraven. De ligging aan het water en de realisatie van steeds meer woningbouw in de directe omgeving maakt het een logische keuze om ook op deze locatie de bedrijvenbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Het woningbouwprogramma voorziet in maximaal 67 woningen, waarvan 25% in de sociale huursector. De overige woningen zullen verkocht worden, hierdoor ontstaan ook bewegingen in de woningmarkt. De opzet van het plan gaat uit van een groene leefomgeving, waarbij ruimte is voor ontmoeting.

2. Duurzaam landschap: relatie tussen dorp en landschap versterken

De Oude Rijn is nog steeds belangrijk: deze verbindt het dorp met het landschap en is belangrijk voor de recreatie: monumenten, erfgoed, fiets- en wandelpaden. De gemeente wenst een langs de rivier groene recreatieve fiets-, wandel- en vaarroutes naar het buitengebied te realiseren. Nieuwe ontwikkelingen moeten waar mogelijk hierop aansluiten. Aan de randen van Bodegraven is het doel de relatie met het omliggende landschap te versterken. Toegankelijke groene plekken dragen bij aan klimaatadaptatie en de gezondheid.

Het Versluysterrein ligt aan de westzijde van de kern en vormt de overgang naar het landelijk gebied. Een directe aansluiting op het buitengebied is vanwege de N11 moeilijk realiseerbaar, maar het verbinden van de woonwijk met de bestaande fiets- en wandelpaden is wel mogelijk. In de openbare ruimte, die grenst aan de Vliet, wordt waar mogelijk groen gerealiseerd en klimaatadaptief ontwikkeld. Ook worden kleine openbare groenvoorzieningen gerealiseerd alwaar bewoners kunnen verblijven. Ingezet wordt op het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groene omgeving.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de toekomstvisie van de gemeente Bodegraven - Reeuwijk.

3.4.2 Dorpsvisie Bodegraven 2030

In de Dorpsvisie Bodegraven 2030 zijn negen doelen voor de toekomst benoemd:

1. het woningtekort aanpakken: betaalbare woningen bouwen aan de randen van Bodegraven;
2. het typische Bodegraafse karakter behouden en versterken;
3. een levendig centrum en goede (buurt) voorzieningen;
4. meer ruimte voor lokale bedrijven en werkgelegenheid in Bodegraven;
5. een groene leefomgeving met karakter;
6. veilig en prettig (fiets)verkeer en een goede bereikbaarheid;
7. Bodegraven duurzaam
8. betrokken en actief dorp: aantrekkelijk voor jong en oud;
9. heldere communicatie vanuit de gemeente, echt meepraten en korte lijnen.

Doorwerking planinitiatief

Met onderhavig planinitiatief worden er verschillende woningtypen in zowel huur als koop toegevoegd, waarbij ook 25 % sociale huurwoningen. Het plan gaat uit van een groene leefomgeving en past in de bestaande wijk. Met dit plan wordt ook voorzien in een extra loop- en fietsroute naar de wijk Molenzicht. Er ligt een kans om deze verbinding in de toekomst door te trekken naar het station van Bodegraven en de andere zijde van de Vlietkade, waardoor de bereikbaarheid alleen maar verbetert. Deze ontwikkeling past in de doelen gesteld in de dorpsvisie Bodegraven 2030.

3.4.3 Woonvisie Bodegraven - Reeuwijk 2021 - 2025

In de woonvisie van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk wordt de urgentie van het woonbeleid onderstreept. Er waren een aantal redenen om de woonvisie uit 2015 te actualiseren. De woningmarkt is allereerst sterk veranderd ten opzichte van 2015, daarnaast maakte de vorige woonvisie geen onderscheid naar dorpen, en bovendien is de woonvisie een bouwsteen voor de toekomstvisie en de dorpsvisies.

In de woonvisie is het beleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk omschreven in 4 hoofdlijnen:

1. **Bouwen aansluitend op de verschillen:** Er moet bij de bouw van woningen worden gelet op de eigen identiteit en kwaliteit van de verschillende dorpen in de gemeente. Zo kunnen er per dorp andere accenten worden aangelegd, door bijvoorbeeld een andere focus op doelgroepen
2. **De juiste woning ... een eigen stek:** Vanuit de gemeente komt er meer regie op het woningbouwprogramma zodat de productie van woningen aansluit op de behoefte. De nadruk zal hier waarschijnlijk liggen op kleinere/goedkopere woningen voor jongeren en starters enerzijds, en anderzijds gelijkvloerse woningen die geschikt zijn voor ouderen.
3. **Verbouwen = Bouwen:** Van de woningvoorraad in 2035 staat er zo'n 85% nu al. Deze woningvoorraad zal moeten worden verduurzaamd en aangepast aan de veranderende bevolkingssamenstelling. Eigenaar-bewoners worden gestimuleerd om hun woning toekomstbestendig te maken.
4. **Meer dan alleen wonen:** Wonen is meer dan alleen 'een dak boven je hoofd'. De aanwezigheid van voorzieningen, zorg, leefbaarheid en sociale cohesie hangen hiermee nauw samen. Zo worden er afspraken met corporaties gemaakt om de doelgroepen die zorg nodig hebben meer te bieden dan alleen een woonplek.

Doorwerking planinitiatief

Net zoals in heel Nederland is er ook in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk sprake van een bestaand en toenemend woningtekort. Met onderhavige ontwikkeling wordt deels tegemoet gekomen aan de woningnood in de gemeente. Het bestemmingsplan voorziet in 67 woningen in de kern Bodegraven, op een daarvoor aangewezen en geschikte locatie. Het bouwplan bestaat voor 25% uit sociale huurwoningen. Met deze sociale huurwoningen kan op korte termijn voorzien worden in een actuele behoefte voor meerdere doelgroepen. De overige woningen zullen op de vrije markt verkocht dan wel verhuurd worden. Het plan gaat uit van het volgende woningbouwprogramma:

Blok	Aantal	Huur/koop	Typologie	Beukmaat
1	4	Koop	Herenhuis	6000
2	4	Koop	Kans: comfortwoning geschikt voor senioren (slaapkamer op begane grond)	6000
3	2	Koop	Parkwoning (special hoekwoning)	6000
3	6	Koop	Parkwoning	5700
4	2	Koop	Parkwoning (special hoekwoning)	6000
4	6	Koop	Parkwoning (kans: starterswoning middels koop-instapregeling)	4800
4	1	Koop	Parkwoning	5400
5	2	Koop	Parkwoning (special hoekwoning)	6000
5	6	Koop	Parkwoning	5700
6	1	Koop	Parkwoning (special hoekwoning)	6000
6	3	Koop	Parkwoning (kans: starterswoning middels koop-instapregeling)	4800
6	4	Koop	Parkwoning	5100
6	1	Koop	Parkwoning (special hoekwoning)	5400
7	17	Sociale huur	3 kamer appartement (gelijkvloers)	
7	4	Koop	3 kamer appartement (gelijkvloers)	
7	4	Koop	4 kamer appartement (gelijkvloers)	
TOTAAL:	67			

Maximale woningdifferentiatie

17	25%	Sociale huurwoning conform intentie overeenkomst
29	43%	Gelijkvloerse woning (wens woonvisie is 40%)
29	43%	Seniorenwoningen (kans: 4 comfortwoningen + 25 appartementen)
9	13%	Starterswoningen (kans: starterswoning middels koop-instapregeling - 75% (wens woonvisie) / 100% NHG grens)

Maximale differentiatie grondgebonden woningen

15	36%	Beukmaat: 6000mm
12	29%	Beukmaat: 5700mm
2	5%	Beukmaat: 5400mm
4	10%	Beukmaat: 5100mm
9	21%	Beukmaat: 4800mm

Differentiatie appartementen

21	84%	3 kamer appartement
4	16%	4 kamer appartement

Afbeelding 5: woningbouwprogramma (bron: ontwikkelaar)

De nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd in een gebied dat tot nu toe bestemd is als bedrijventerrein. Het verouderde bedrijventerrein heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Met de komst van de woningen zal het gebied een ruimtelijk kwalitatieve impuls krijgen. Deze kwalitatieve impuls sluit direct aan op de doelstellingen uit zowel het woonbeleid als de structuurvisie (revitalisatie oude dorpskern e.o.)

Daarnaast worden de nieuwe woningen gebouwd nabij het centrum, waardoor de nodige voorzieningen voor het plangebied al aanwezig zijn. Het onderhavige plangebied is daarmee een uitstekende locatie om de juiste woningen op de juiste plek te realiseren. Met de herontwikkeling van de openbare ruimte, inclusief een wandelverbinding richting het station van Bodegraven, de programmering en de vormgeving van de verkaveling ontstaat er een sociale cohesie en wordt een bredere bijdrage geleverd aan Bodegraven dan alleen het oplossen van het woningtekort.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de actuele woonvisie van de gemeente Bodegraven - Reeuwijk.

3.4.4 Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021

Op 24 november 2021 heeft de gemeenteraad 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 Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen 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 bestemmingsplannen, 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 betreffende bestemmingsplan 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.

Doorwerking planinitiatief

Voor het onderhavige planinitiatief is afgesproken dat 25% van de woningen in het sociale huursegment moeten worden gerealiseerd. Op grond van de verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-reeuwijk 2021 is dit in de regels vastgelegd. De verordening is toegepast in dit bestemmingsplan.

3.4.5 Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035

In de raadsvergadering op 6 juli 2017 heeft de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk uitgesproken om een ambitie aan te houden van 25% boven de landelijke doelstelling. In navolging hierop zijn in april 2017 de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaatneutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Deze motie en de routekaart en het actieplan doorleven dat als we nu niet doen om klimaatverandering tegen te gaan, we de gevolgen op financieel en ecologisch vlak doorschuiven naar volgende generaties.

De ambitie van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om toe te werken naar klimaatneutraliteit in combinatie en samenhang met het behalen van doelstellingen op andere gebieden. Met de routekaart en het actieplan worden alle thema's zichtbaar gemaakt waar de gemeente aan wil werken om klimaatneutraliteit te behalen en doelgerichte acties uit te voeren, afgestemd op locatie specifieke kenmerken. Dit zal gedaan worden door technologische en maatschappelijke ontwikkelingen te volgen en daarop te anticiperen. Gedurende de looptijd van het actieplan zal door middel van monitoring en evaluatie gekeken worden of en hoe op deze ontwikkelingen kan worden ingespeeld.

De gemeente zet in op de thema's energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie. Het handelen van de mens heeft direct (CO₂ uitstoot) en indirect (overige broeikasgassen) effect op de versterking van het broeikaseffect. Door te kiezen voor deze tien thema's worden alle onderwerpen die bij zullen moeten dragen aan klimaatneutraliteit meegenomen en wordt de integraliteit in de aanpak naar klimaatneutraliteit geborgd.

Doorwerking planinitiatief

Het stedelijk gebied van Bodegraven heeft te maken met doorlopende ontwikkelingen en de transitie naar een klimaatneutrale gemeente. Door het opnemen van specifieke regels die een duurzame leefomgeving bevorderen en minder duurzame activiteiten tegengaan, kan de gemeente sturen op de beoogde duurzaamheidsdoelstellingen. Zo geeft de Routekaart Bodegraven-Reeuwijk 2035 concrete actiepunten voor het stimuleren van bestendigheid tegen hitte en neerslag en de verduurzaming van particuliere woningen, maatschappelijk vastgoed en bedrijven. Op het gebied van water heeft het stimuleren en faciliteren van het afkoppelen van hemelwater van de riolering prioriteit. Met dit bestemmingsplan wordt op deze locatie in het stedelijk gebied van Bodegraven een functie mogelijk gemaakt die veel beter past, dan de huidige bedrijfsbestemming. Met deze ontwikkeling wordt een geheel verhard terrein herontwikkeld naar een groene woonwijk met duurzame bebouwing. Hierdoor wordt een grote bijdrage geleverd aan klimaatneutraal Bodegraven. Deze ontwikkeling past binnen de ambities voor een klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk.

3.4.6 Welstandsbeleid Bodegraven-Reeuwijk

Het welstandsbeleid van de voormalige gemeenten Bodegraven en Reeuwijk is in 2016 geïntegreerd en waar nodig geactualiseerd. Met de herziening van 2016 heeft de gemeente het welstandsbeleid gedereguleerd, vereenvoudigd en afgestemd op de beleving van de inwoners en bedrijven. Dit sluit aan bij de wens voor een praktische, goed leesbare en uitnodigende nota, die consistent is met ander ruimtelijk beleid. De welstandsnota is door de gemeenteraad op 15 augustus 2017 vastgesteld.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Gemeentelijk welstandsbeleid vormt het beoordelingskader voor deze welstandstoets, en bevat zodoende criteria voor het bespreken en beoordelen van ruimtelijke plannen.

Het welstandsbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft als doel om het gemeentelijk welstandstoezicht helder onder woorden te brengen, en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Op die manier zijn aanvragers door middel van de welstandsnota vroegtijdig op de hoogte van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

In de welstandsnota is de gemeente Bodegraven-Reeuwijk onderverdeeld in meerdere welstandsgebieden, bijvoorbeeld (historische) dorpskernen, landelijk gebied, woongebieden en bedrijventerreinen. Per gebied zijn welstandscriteria opgesteld met het daarbij behorende beoordelingsniveau. Er zijn vier beoordelingsniveaus: 'bijzonder', 'gewoon', 'soepel' en 'vrij'. Zo wordt bij het niveau 'soepel' veel ruimte geboden voor bouwen en verbouwen (bijvoorbeeld in woonwijken en op bedrijventerreinen). Bij gebieden met het niveau 'bijzonder', zoals historische dorpskernen en het plassegebied worden juist hogere kwaliteitseisen gesteld om het aanwezige, karakteristieke beeld te behouden. Een vrij welstandsbeleid is overigens enkel van toepassing voor volkstuincomplexen.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied is in de Welstandsnota betiteld als bedrijventerrein en zou daarmee in een 'soepel' welstandgebied vallen. In de planuitwerking is echter aansluiting gezocht bij het welstandgebied (historische) kern Bodegraven, met bijbehorende toetscriteria. Hiertoe is een Beeldkwaliteitsplan, zie Bijlage 1, opgesteld, dat door de gemeente zal worden vastgesteld en aan de Welstandsnota wordt toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan vastgesteld worden door de gemeenteraad (waardoor actualisatie van het beeldkwaliteitsplan tussen het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan mogelijk is).

Dit beeldkwaliteitsplan beoogt een beeldkwaliteit die het lint van de dorpskern Bodegraven op een natuurlijke wijze verlengt. Het geeft invulling aan het in de Dorpsvisie Bodegraven gevraagde 'Bodegraafs bouwen' architectuur. Er gelden criteria voor de ligging, massa, architectonische uitwerking en het materiaal en de kleur. Met onderhavig planinitiatief maken de gebouwen deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelroo lijnen en hoeken van belang zijn. Zo wordt er mogelijk gemaakt dat de woningen grenzend aan de groenzone van de Vlietkade een voorgevel krijgen gericht op die groenzone. De bouwmassa en de architectonische uitwerking zijn afgestemd op de schaal van de wijk.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In het bestemmingsplan is naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid ook rekening gehouden met verschillende omgevingsaspecten, zoals de bodemgesteldheid, geluid, luchtkwaliteit en de milieucategorisering van bedrijven. Het bestemmingsplan 'Bodegraven Centrum 2022' is opgesteld met het oog op de naderende Omgevingswet. Omdat voorliggend bestemmingsplan een specifieke, belangrijke maatschappelijke ontwikkeling mogelijk maakt, is ervoor gekozen de standaard systematiek toe te passen.

4.1 Bodem

4.1.1 Wettelijk kader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet bodembescherming

In de Wet bodembescherming (Wbb) zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieu hygiënische bodemkwaliteit. Bij bestemmingswijzigingen, verbouwingen of graafwerkzaamheden zal in veel gevallen een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. De gemeente beoordeelt dat per geval. Met het bodemonderzoek kan bepaald worden of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie. De Wbb onderscheidt drie kwaliteiten grond:

- sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- licht verontreinigde grond (boven achtergrondwaarden);
- schone bodems (beneden achtergrondwaarden).

Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde (te behalen kwaliteit) en/of de milieu hygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. In het besluit worden vier kwaliteiten gehanteerd, namelijk Achtergrondwaarde, Wonen, Industrie en Niet toepasbaar. Het besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger een toets op de kwaliteit van de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie

4.1.2 Doorwerking plangebied

Het Versluysterrein is een voormalig industrieterrein, de bodem is ter plaatse van de voormalige fabriek verontreinigd geweest met carbolineum, PAK, lood, vluchtige aromaten, minerale olie en cyanide. Als onderdeel van de sloop van verschillende oude gebouwen in 2016 is de toen aanwezige verontreinigde bodem gesaneerd. De verontreinigde grond is afgegraven en aangevuld met grond van klasse industrie. Op enkele locaties binnen het plangebied is de verontreiniging niet ontgraven, maar geïsoleerd door middel van een verhardingslaag. Deze verharding maakt deel uit van de sanering en zal in stand moeten worden gehouden. In bijlage 3 is de evaluatie van de uitgevoerde sanering toegevoegd.

Om de beoogde woonfunctie mogelijk te maken zal aanvullende sanering en/of het nemen van maatregelen noodzakelijk zijn. Er zijn verschillende mogelijkheden om te kunnen voldoen aan de gewenste en noodzakelijke bodemkwaliteit voor de functie wonen. Het bevoegd gezag en de initiatiefnemer zullen dit parallel aan de procedure en de verdere ontwikkeling van de woonwijk nader met elkaar afstemmen. De definitieve keuze zal voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning bepaald worden. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geborgd is dat de bodemkwaliteit bij het in gebruik nemen van de woningen voldoet aan de wettelijke eisen.

Op dit moment is de monitoring van het grondwater gaande ter vaststelling van een stabiele eindsituatie. Het doel van de monitoring is het vaststellen of de achtergebleven restverontreiniging stabiel is en er geen sprake is van ontoelaatbare verspreiding.

Conclusie

Met toepassing van toekomstige bodemmaatregelen, grondwatermonitoring en de voorwaardelijke verplichting kan de woonbestemming in overeenstemming met de landelijke wetgeving vastgesteld worden. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Het nationale beleid voor archeologie is afkomstig uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd. Dit is gedaan in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007. Hiermee zijn een aantal wetten gewijzigd. Dit zijn onder andere de Monumentenwet (1988), de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de Wamz hebben gemeenten een zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is ook verwerkt in de Erfgoedwet sinds 1 juli 2016. In de toekomst zal de zorgplicht verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet in gaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het archeologisch erfgoed in de bodem moet zoveel mogelijk behouden worden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Dit moet gedaan worden met archeologisch onderzoek. Het archeologisch belang moet vanaf het begin meewegen in de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen

Kadernota Erfgoed

De kadernota Erfgoed is op 4 juli 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De nota is bedoeld om op hoofdlijnen het erfgoed van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk status te geven en richting te geven aan het beleid daaromtrent. Met erfgoed wordt bedoeld monumenten, archeologie en cultuurhistorie en (ontstaan van het) (veenweide)landschap.

Archeologische beleidskaart

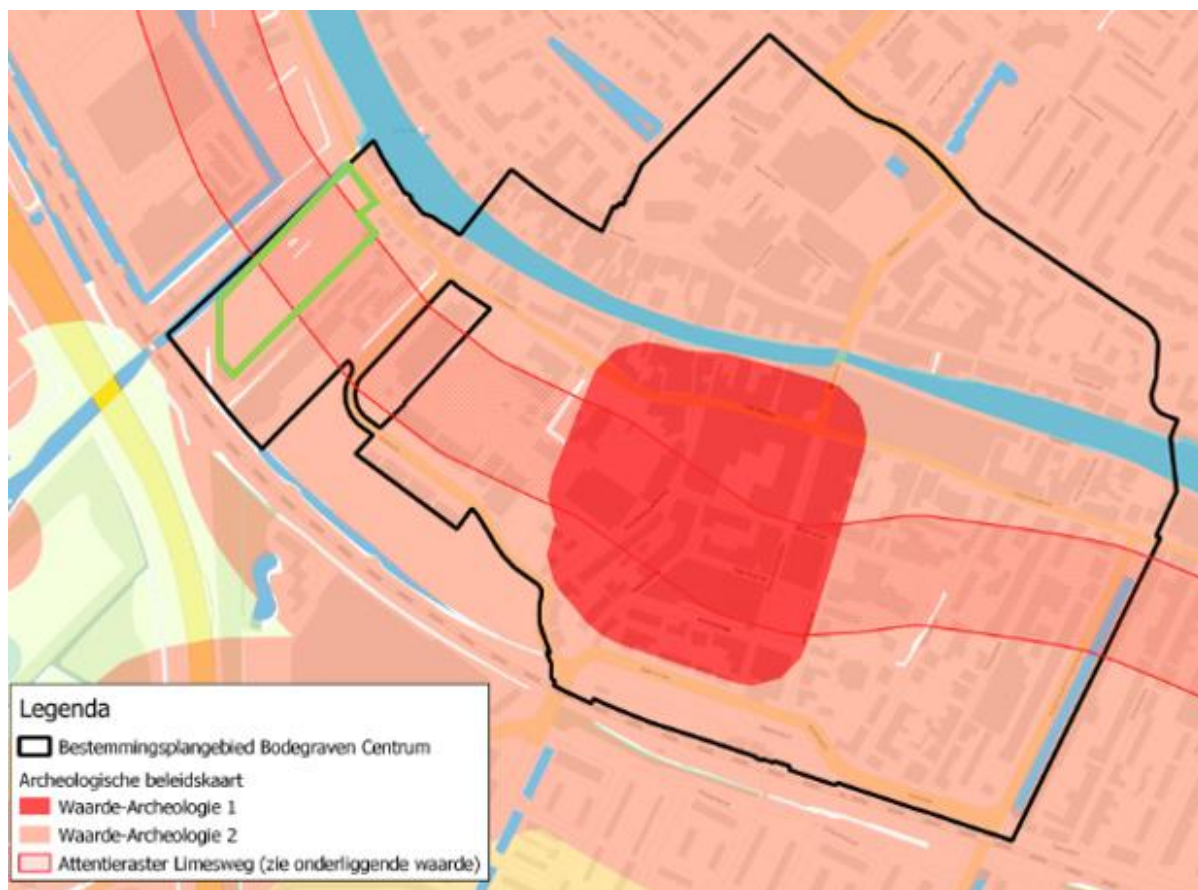
In de Kadernota Erfgoed is de archeologische beleidskaart uit 2012 opgenomen. In de periode 2020-2021 is de beleidskaart geactualiseerd. De gegevens uit de nieuwe beleidskaart worden door de gemeente verwerkt in een nieuw 'paraplubestemmingsplan Archeologie'. Vooruitlopend op het paraplubestemmingsplan zijn deze nieuwe archeologische inzichten verwerkt in het bestemmingsplan 'Bodegraven Centrum 2022' waarbinnen het Versluissterrein ligt.

Op de beleidskaart wordt aangegeven in welke mate met archeologie in de ruimtelijke ordening rekening gehouden moet worden. Het archeologiebeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk onderscheidt zes categorieën van archeologische waarden (Waarde Archeologie 1 t/m 6). Per categorie is aangegeven welke bekende en verwachte waarden zijn onderscheiden en wat de vastgestelde vrijstellingsgrens is.

Een vrijstellingsgrens bestaat uit een oppervlaktemaat en een dieptemaat. Wordt zowel de oppervlakte als de diepte overschreden, dan moet de aanvrager een (archeologisch) rapport overleggen waarin aangegeven is of er archeologische waarden aanwezig zijn en hoe hier rekening mee wordt gehouden tijdens de voorgenomen ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

Onderstaande afbeelding 6 geeft een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente weer. Het plangebied is met groen kader weergegeven. Op basis van deze advieskaart heeft het plangebied in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen. Op basis van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij werkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld. De beoogde herontwikkeling overschrijdt deze drempelwaardes ruim. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk.



Afbeelding 6: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Bodegraven-Reeuwijk (bron: bestemmingsplan 'Bodegraven Centrum 2022').

Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Uit het bureauonderzoek, opgenomen als Bijlage 4, verricht door Lycens BV is vastgesteld dat een groot deel van het plangebied in 2016 is gesaneerd. Een deel is tot zeer grote diepte gesaneerd (ca 4 m -mv) aan de noordzijde van het plangebied. Hier worden dan ook geen archeologische resten meer verwacht. Het overige deel is minder diep gesaneerd waardoor het mogelijk is dat dieper ingegraven sporen in situ bewaard zijn gebleven. Het zuidwestelijke deel van het plangebied is tot de bouw van de garageboxen niet bebouwd geweest, hier lag alleen een teersloot van de gasfabriek die eveneens gesaneerd is. Buiten de voormalige garageboxen en de gesaneerde delen is het goed mogelijk dat de bodem hier nog intact is. Archeologische resten kunnen hier nog aanwezig zijn. Uit de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk archeologische resten uit de Romeinse tijd bekend evenals resten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Het plangebied ligt binnen de Romeinse limes, ten westen ligt een castellum. Door het midden van het plangebied loopt van noord naar zuid het traject van de Romeinse Limesweg, zie afbeelding 6. De Neder-Germaanse Limes is sinds 27 juli 2021 Werelderfgoed en behoort tot de meest unieke gebieden in de wereld. Uit historische kaarten wordt duidelijk dat het plangebied lange tijd in gebruik was als weiland en akkerland, totdat in 1864 een gasfabriek is gebouwd.

Uitgaande van de bij het bureauonderzoek gebruikte bronnen bestaat de laagopvolging binnen het plangebied oever- op komafzettingen. Uit boringen uitgevoerd voor het milieukundig onderzoek blijkt dat de bodem in het noordelijke deel van het plangebied bestaat uit matig siltige, zwak humeuze klei tot 1-1,1 m -mv. eronder ligt een pakket sterk siltige klei tot 1,6 m beneden maaiveld en vanaf 1,6 m tot 2,2, m beneden maaiveld is sprake van sterk kleig veen. Uit geologische boringen uitgevoerd langs het Vliet zijn aan de noordwestzijde (B31D1734) humeuze kleiafzettingen tot circa 3,10 m -mv. aangeboord. Eronder bevindt zich tot circa 4,5 m -mv sterk kleig veen, gevolgd door sterk siltige klei. Meer naar het zuidwesten zijn nog twee boringen uitgevoerd waar de top van het veen aanwezig is vanaf respectievelijk 2,5 m en 2,8 m -mv. In 1 boring is zand aangeboord vanaf 5 m beneden maaiveld.

Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting geldt voor de top van de oeverwalafzettingen die naar verwachting liggen op een diepte van ca. 1 m beneden maaiveld. Een deel van het plangebied is in 2016 gesaneerd waardoor voor delen van het plangebied geen archeologische verwachting meer bestaat. Binnen het overige deel van het plangebied, en waar minder diep is gesaneerd kunnen eventuele archeologische resten verstoord worden door de geplande nieuwbouw.

In overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer is besloten om aanvullend booronderzoek over te slaan en direct een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het proefsleuvenonderzoek zal parallel aan (of na) de bestemmingsplanprocedure plaatsvinden. Voor een correcte bescherming van de archeologische waarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Indien uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat archeologische resten, met name gericht op Neder-Germaanse Limes, worden aangetroffen, dan wel indicatoren hierop wijzen, dan:

- a. moet de archeologische monumentencyclus gevolgd worden;
- b. moet bij de ruimtelijke inrichting de mogelijkheid tot behoud in situ worden verkent; evenals de mogelijkheid tot verbeelding/ visualisatie in de ruimtelijke inrichting.

4.2.2 Cultuurhistorie

In de ruimtelijke ordening moet de cultuurhistorie worden afgewogen. Het Rijk heeft in 2009 hiervoor een aanzet gegeven in de Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Het Rijk stelt dat de cultuurhistorie moet worden verantwoord in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Er dient een beschrijving over de cultuurhistorische waarden worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze beschrijving moet toelichten hoe er met aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied wordt omgegaan. Daarnaast moet er ook gekeken worden of er monumenten in het gebied zijn.

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving op het gebied van het cultureel erfgoed in Nederland in één wet. De wet is van kracht sinds 1 juli 2016 en gaat over het behoud en beheer van cultureel erfgoed. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving is overgenomen in de Erfgoedwet. Dit betreffen de Monumentenwet en de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast is de aanwijzing van Rijksmonumenten overgenomen. Ook is overgenomen wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet over het cultureel erfgoed. Deze heeft betrekking op de museale objecten, musea, monumenten, en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten. Deze hadden elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat deze beschermingsniveaus worden gehandhaafd. Dit zijn de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Omgevingswet wordt naar verwachting in 2023 ingevoerd.

Beleidsnota Cultuurhistorie & paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie

In januari 2018 is door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk de "Beleidsnota Cultuurhistorie" vastgesteld. De beleidsnota richt zich op de cultuurhistorische waarden van bouwkundige objecten binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Er zijn circa 350 objecten en ensembles, waaronder woonhuizen, boerderijen, kaaspakhuisen en winkelpanden als behoudens waardig aangewezen. Het doel van de gemeente is het beschermen van deze cultuurhistorisch waardevolle objecten. De meest waardevolle objecten zijn op basis van de inventarisatie uiteindelijk aangewezen als gemeentelijk monument en toegevoegd aan de gemeentelijke monumentenlijst. De cultuurhistorisch waardevolle objecten binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn vervolgens nader verankerd in het paraplubestemmingsplan 'Cultuurhistorie Bodegraven - Reeuwijk'.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen de invloedssferen van twee cultuurhistorisch waardevolle aspecten. Het gaat om de Romeinse Limes (zoals toegelicht in paragraaf 3.1.2) en het gemeentelijke monument 'De Arkduif' (zoals toegelicht in paragraaf 3.2.2). Aangezien op basis van het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek nog geen definitief uitsluitel gegeven kan worden, is er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor vormt de Romeinse Limes geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

De Arkduif

De Arkduif is naast een gemeentelijk monument ook provinciaal beschermd. Rondom de Arkduif loopt een molenbiotoop waarmee het vrije zicht en de windvang juridisch geborgd worden. Op basis van een formule is vastgelegd wat de maximale bouwhoogte rondom de molen mag zijn. Naar mate de afstand tot de molen toeneemt, neemt ook de maximale bouwhoogte toe. Binnen het plangebied zijn meerdere contouren aanwezig, waardoor de maximale hoogte gezien vanaf de Overtocht in westelijke richting oploopt van 5,9 meter tot 14,3 meter.

Bij het opstellen van het beoogde bouwplan zijn de kaders van de molenbiotoop geanalyseerd. Op basis van deze analyse is er in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van verschillende goot- en bouwhoogten voor de verschillende blokken. Het plan past grotendeels binnen de kaders van de molenbiotoop, bij minder dan 5 % van de woningen is er sprake van een conflict. In Bijlage 2 is dit nader uitgewerkt. Deze bijlage is ook afgestemd met de provincie Zuid-Holland. Het gaat bij bouwblok 1 om een overschrijding van 1,7 cm hoog en 50 cm lang en bij bouwblok 3 van 11,7 cm hoog en 350 cm lang. Dit zijn minimale overschrijdingen en liggen ten westen van de molen. Westenwind komt minder vaak voor. De overwegende windrichting varieert van West-Zuidwest tot Zuid-zuidwest (<https://meteocast.in/windrose/nl/oud-bodegraven/>). Bovendien zijn er in de omliggende omgeving al andere gebouwen met bouwhoogtes hoger dan toegestaan op grond van de molenbiotoop.

De in dit bestemmingsplan toegestane bouwhoogtes zullen dan ook geen belemmering vormen voor de windvang van molen De Arkduif.

4.3 Geluid

4.3.1 Wettelijk kader

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare belasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB, indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrie terrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Spoorverkeerslawaaai

Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de geluidszone van een spoorweg valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (Wgh artikel 77). Een bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld indien de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarde genoemd in de Wgh, of indien het bevoegd gezag een besluit heeft genomen om hogere waarden vast te stellen. Voor dit laatste geeft de Wgh een maximale ontheffingswaarde. Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld, dienen eerst maatregelen onderzocht te worden om de geluidbelasting terug te dringen.

4.3.2 Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in de wettelijke zone (akoestisch aandachtsgebied) van de autoweg N11 die loopt van de A4 nabij Leiden naar de A12 bij Bodegraven, de Dammekant/Overtocht en Doortocht. De locatie is ook gelegen in de zone van het railverkeer op het spoortraject Woerden – Alphen aan de Rijn. Tenslotte is er nabij de planlocatie terrein ook nog een bestaande bedrijfsfunctie, een kleine bierbrouwerij gesitueerd.

Met een akoestisch onderzoek is nader onderzocht op welke wijze het plangebied beïnvloed wordt door de aanwezige geluidsbronnen. Het beoogde bouwplan zoals gepresenteerd in paragraaf 2.2 is onderzocht. Voor een volledige onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 5. In onderstaande paragraaf volgt een korte, algemene conclusie van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek

Wegverkeerslawaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt op de gevels een geluidbelasting van ten hoogste 57 dB als gevolg van het wegverkeer op Rijksweg N11 en 61 dB als gevolg van het wegverkeer op de Dammekant/Overtocht. Niet bij alle woningen wordt voldaan aan de ontheffingswaarde van 53 dB voor rijkswegen. Aan de ontheffingswaarde voor de lokale wegen van 63 dB wordt wel voldaan. Voor enkele gevels is een verzoek hogere grenswaarde noodzakelijk. De galerij van het appartementengebouw ligt aan de geluidbelaste zijde (Rijksweg N11/spoor). In het plan is al uitgewerkt dat galerij krijgt aan de buitenkant een glazen scherm met een hoogte van ongeveer 2 meter. Uitgaande van een reductie van de geluidbelasting van circa 15 dB vanwege dit glazen scherm is aan deze zijde van het appartementen gebouw de geluidbelasting van wegverkeerslawaai maximaal $(57-15=)$ 42 dB en die van railverkeerslawaai $(61-15=)$ 46 dB. Er wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurgrenswaarde.

Voor de appartementen op de hoek van de schuine kant geldt dat de slaapkamers met een dove gevel worden uitgevoerd, waarbij de spuivoorziening voor de ene kamer vanaf de galerij komt en voor de andere slaapkamer vanaf de geluidsluwe logia. De voorzijde van de appartementen, waar balkons en loggia zijn geprojecteerd liggen aan de geluidluwe-zijde.

Railverkeerslawaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt op de (niet dove) gevels van de nieuwe woningen een geluidbelasting van ten hoogste 61 dB bedraagt. De overschrijding van de voorkeurgrenswaarde van 55 dB bedraagt ten hoogste 6 dB in waarneempunt 02 op 4,5 meter hoogte. Aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt voldaan. Er zal een besluit 'hogere waarde' worden genomen, voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Gecumuleerde geluidbelasting (goed woon- en leefklimaat)

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 66 dB op voorgevels van de geprojecteerde woningen direct aan de Dammekant. Het wegverkeerslawaai is maatgevend voor het geluidsniveau. De maximaal benodigde geluidwering betreft ten hoogste $(67-33=)$ 34 dB. Met toepassing van akoestische maatregelen kan voldaan worden aan deze geluidseisen.

Conclusie

In het kader van de aanvraag bouwvergunning zal de vereiste karakteristieke geluidwering moeten worden getoetst en in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat binnen de nieuwe woningen is gewaarborgd. De gecumuleerde geluidbelasting L_{den} is ten hoogste 66 dB op de hoogst belaste woning direct aan de Overtocht.

Met een bouw akoestisch onderzoek naar de gevelwering kan dit nader worden uitgewerkt en worden getoetst bij aanvraag omgevingsvergunning. De woningen kunnen gerealiseerd worden binnen de voorwaarden van het gemeentelijk geluidbeleid, het bestemmingsplan is daarmee akoestisch gezien uitvoerbaar.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Wettelijk kader

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen geldt de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is in 2017 van kracht geworden en verving een drietal landelijke wetten: de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet uit 1998. In onderstaande paragraaf is aangegeven uit welke voorheen geldende wet de huidige regelgeving is voortgekomen.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of het voornemen redelijkerwijs uitvoerbaar is, en:

- Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora- en faunawet);
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing aan Natuurbeschermingswet 1998, ook wel voortoets genoemd);
- Er wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) aangetast worden, maar ook Provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot door de provincie aangewezen 'belangrijke weidevogelgebieden'.

Indien deze beschermde natuurwaarden niet worden aangetast, wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is maatregelen te nemen die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

4.4.2 Doorwerking plangebied

Om de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan aan te tonen is een toets aan de natuurwetgeving noodzakelijk. De eerste stap van een natuurtoets bestaat uit een quickscan flora en fauna. Het rapport is toegevoegd als bijlage 6 aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. In onderstaande paragraaf worden de conclusies uit het onderzoek kort toegelicht, voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde rapportage.

Tijdens het veldbezoek (april 2021) zijn er geen beschermde flora- en/of faunasoorten aangetroffen in het plangebied, voornamelijk vanwege de mate van verharding die aanwezig is. Wel ligt het gebied mogelijk in een aanvliegroute voor vleermuizen. Hiervoor behoeft er geen aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd, maar er dient wel rekening gehouden te worden met deze aanvliegroute gedurende toekomstige bouwwerkzaamheden. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een werkprotocol opgesteld worden (werktijden, belichting, etc.) om een negatieve invloed op de aanvliegroute tot een minimum te beperken.

Conclusie

Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbeheer noodzakelijk en zijn geen compenserende maatregelen nodig. Het aspect flora & fauna vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan

4.5 Stikstofdepositie

4.5.1 Wettelijk kader

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan (Europese) regelgeving te kunnen voldoen.

Sinds de vernieuwing van Aerius Calculator (versie januari 2023) kan correct berekend worden of er sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied.

4.5.2 Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt op circa 3,5 kilometer afstand van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebied "Nieuwkoopse Plassen & de Haeck". Door Lodewijk Groep is een stikstofberekening gemaakt voor de beoogde ontwikkeling. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 7 aan de toelichting. Het onderzoek heeft betrekking zowel de realisatiefase als op de toekomstige gebruiksfase van het nieuwe woongebied. Ten tijde van het uitvoeren van de berekening was het definitieve woningbouwprogramma niet bekend, daarom is gerekend met 'worst-case' scenario van 74 woningen. Ook is er gerekend met een overschatting van de stikstofemissie omdat de bouwactiviteiten die 18 maanden duren in één rekenjaar zijn gemodelleerd en er niet is gerekend met de nieuwste type mobiele werktuigen.

De mogelijke stikstofdepositie door het in gebruik nemen van 74 woningen is berekend met de Aerius calculator. Ondanks de zware overschatting zijn er in zowel de realisatiefase als in de gebruiksfase geen stikstofdeposities op het dichtsbijzijnde Natura 2000-gebied, Nieuwkoopse Plassen & de Haeck, groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit heeft vooral te maken met de grote afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied. Een nadere beschouwing is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van de stikstofdeposities is er geen reden het initiatief te belemmeren en kan voorliggend bestemmingsplan vastgesteld worden.

4.6 Geur

4.6.1 Wettelijk kader

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan op grond van de Wet milieubeheer.

4.6.2 Doorwerking plangebied

Voor geurgevoelige objecten, zijnde woningen moet het geuraspect worden meegewogen. De geurcontouren van omliggende (agrarische) bedrijven vormen geen belemmering omdat ze niet tot over het plangebied reiken. De geurcontouren hebben geen negatieve invloed op een goed woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de planlocatie. Daarnaast zorgen de beoogde woningen niet voor een beperking van de agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

Op een korte afstand van het plangebied bevindt zich een micro bierbrouwerij. Uit de omgevingsvergunning voor de laatste uitbreiding van de brouwerij blijkt dat de brouwerij voldoet op een afstand van 10 meter aan de geurnorm van de activiteiten. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich wel een waterzuiveringsinstallatie. Deze bevindt zich echter op 130 meter van de perceelsgrens van het plangebied, waardoor het geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief, kijkend naar de richtafstanden voor bedrijven en milieuzoneringen zoals beschreven in paragraaf 4.10.

4.7 Explosieven

4.7.1 Wettelijk kader

In de Nederlandse bodem zitten nog veel conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Bij het opsporen en ruimen van conventionele explosieven (CE's) is de openbare orde en veiligheid het bepalende uitgangspunt. De burgemeester is op grond van artikel 172 van de Gemeentewet belast met de handhaving daarvan. De beslissing om in een concrete situatie al dan niet over te gaan tot het opsporen en ruimen van een CE is dus de bevoegdheid van de burgemeester. In een CE-verdacht gebied is grondroerende partij verplicht een explosieven onderzoek uit te voeren in het kader van 'veilige werkomgeving en veiligheid voor derden en de omgeving'. Er geldt geen verplichting om over te gaan tot opsporing en ruiming. Dit hangt af van het concrete geval en dat wordt vooral beoordeeld in relatie tot het huidige en toekomstige gebruik van het gebied.

4.7.2 Doorwerking plangebied

Ten behoeve van het herinrichten en sanering van het terrein van de voormalige gasfabriek, die was gelegen op het plangebied, is een OCE onderzoek, zie Bijlage 8, gedaan. Uit de projectgebonden risico analyse Conventionele Explosieven ter plaatse van het gasfabriekterrein Bodegraven opgesteld door T&A Survey d.d. 06-05-2013 was naar voren gekomen dat het een verdacht gebied betreft. Het gebied was verdacht op afwerpmunitie 250 lb. , 500 lb. en 1.000 lb. tot een diepte van 11 m – mv. Het maaiveld is gelegen op ca. 0,9 m – NAP.

Uit het proces verbaal van oplevering WSCS-OCE d.d.27 okt 2016 blijkt dat er geen CE zijnde afwerpmunitie 250 lb., 500 lb. en 1.000 lb. zijn aangetroffen of geïnterpreteerd. Bij het interpreteren van de meetgegevens is vastgesteld dat door randverstoringen en oppervlakte verstoringen het gedetecteerde gedeelte niet volledig vrijgegeven kan worden. Om tot een volledige vrijgave te komen, zijn deze plekken nader onderzocht, waarbij benaderingen zijn uitgevoerd. Er zijn tijdens deze benaderwerkzaamheden geen CE aangetroffen. De zuidpunt van het terrein is beperkt vrijgegeven voor ontplofbare oorlogsresten, zie onderstaande afbeelding. Op dit gedeelte hebben geen opsporingswerkzaamheden plaatsgevonden.



Afbeelding 7: Verdacht gebied (bron vooronderzoek conventionele explosieven Saricon bv, 16S140-VO02 d.d. 12-07-2016)

Uit bovenstaande blijkt dat het plangebied deels verdacht is voor het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten. Wanneer er feitelijke grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dient hier rekening mee te worden gehouden. Het aspect explosieven staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg. In de uitvoeringsfase van het plan moet een projectplan worden opgesteld voor het opsporen van ontplofbare oorlogsresten in de zuidpunt van het plangebied.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Wettelijk kader

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk hanteert de kencijfers uit de CROW voor het bepalen van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die de diverse daarin onderscheiden functies oproept. Voor parkeren heeft de gemeente de nota parkeernormen (d.d. 10 mei 2016) vastgesteld. Middels het op 21 november 2018 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Parkeren Bodegraven - Reeuwijk' gelden de parkeereisen voor het gehele grondgebied van de gemeente.

De aanbevelingen van het CROW nemen de vorm aan van kencijfers. Deze kencijfers zijn gebaseerd op (literatuur)onderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. Hierbij worden betrekkelijk ruime bandbreedten aangegeven en wordt een onderscheid gemaakt naar een aantal verschillende gebieden binnen en buiten de kom (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied). Uit studies blijkt bijvoorbeeld dat functies in centrumgebieden een lagere parkeervraag oproepen dan functies elders binnen de bebouwde kom en daarbuiten. Verder maakt het CROW onderscheid tussen gemeenten in Nederland al naar gelang hun mate van stedelijkheid (van zeer sterk stedelijk tot niet stedelijk). Een grotere mate van verstedelijking geeft een geringere parkeerbehoefte.

De woonkern Bodegraven is volgens deze indeling te beschouwen als 'matig stedelijk' en het plangebied valt binnen 'rest bebouwde kom'. Ten slotte moet binnen het plangebied voorzien worden in 18 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de eigen behoefte. Op deze manier wordt een bestaand parkeertekort in de omgeving (deels) opgelost.

4.8.2 Doorwerking plangebied

Parkeren

De website www.passendeparkeernorm.nl die door de provincie wordt gebruikt als maatstaaf voor het autobezit laat zien dat het autobezit resulteert in een parkeernorm van sociale huurwoningen van maximaal 0,7. In het plan wordt gerekend met een norm van 1,1/1,4 inclusief bezoekers. Voor de vrije sector appartementen komt de gehanteerde norm in het bestemmingsplan niet overeen met de data (namelijk 1,8 in plaats van 1,3). In mindere mate geldt dit voor de rijwoningen (1,9 in plaats van 1,8). In de provinciale omgevingsvergunning Zuid-Holland is in artikel 6.10c voor locaties gelegen in een stationsomgeving zoals opgenomen op kaart 22, een parkeernorm opgenomen van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning. Artikel 6.10c lid 2 geeft de mogelijkheid om een andere parkeernorm te hanteren, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.

De gemeente maakt gebruik van deze mogelijkheid opgenomen in artikel 6.10c lid 2 vanwege de reeds bestaande (te) hoge parkeerdruk in dit gedeelte van Bodegraven. In de directe omgeving van het plangebied liggen de Vlietkade en de Molenkade. Bij de ongeveer 40 woningen in beide straten kan niet op eigen terrein geparkeerd worden. Het aantal woningen aan de Vlietkade is recent toegenomen omdat de plekken van het oude tracé van de rijksweg N 11 zijn ingevuld met woningen. Deels parkeerden de bewoners van de Vlietkade en de Molenkade op het parkeerterrein van het voormalige tuincentrum Welkoop. Dit terrein is nu afgesloten en er worden daar binnenkort woningen gebouwd.

Tijdens de participatie is door vrijwel alle bewoners aandacht gevraagd voor het parkeerprobleem in de buurt. De hoop (en verwachting) is door hen uitgesproken dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de toekomstige woningen én de omliggende buurt. De gemeente vindt het een verkeerd signaal naar de omwonenden om het aantal parkeerplaatsen te gaan verminderen terwijl dit punt nu juist zo duidelijk naar voren is gekomen tijdens de participatie. Mocht in de toekomst blijken dat er een overschot is aan parkeerplaatsen, dan is het de bedoeling om deze aan te passen naar Groen. Dit past binnen de bestemming Verkeer.

Dit is de reden dat er voor dit plangebied uitgegaan wordt van de parkeernormen opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Volgens de Nota Parkeernormen gelden voor het plangebied de volgende parkeernormen:

- Koop, tussen- en hoekwoning (vrije sector): 1,9
- Appartement (vrije sector): 1,8
- Appartement (sociale huur): 1,4

Op basis van het woningbouwprogramma geeft dat de volgende parkeerbalans, waarbij tevens gebruik wordt gemaakt van de aanwezigheidspercentages zoals weergegeven in de CROW publicatie.

Woningtype	Parkeernorm bewoners	Parkeernorm bezoekers	Aantal woningen	Totaal bewoners	Totaal bezoekers
Koop, tussen- en hoekwoning (vrije sector)	1,6	0,3	42	67,2	12,6
Appartementen (vrije sector)	1,5	0,3	8	12	2,4
Appartementen (sociale huur)	1,1	0,3	17	18,7	5,1
Totaal			67	97,9	20,1

Tabel 1: Parkeertabel beoogde ontwikkeling

Aanwezighedspercentages (conform CROW-publicatie 307)								
	Standaard	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Bewoners		50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
bezoekers		10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
Bewoners	97,9	48,95	48,95	88,11	97,9	58,74	78,32	68,53
Bezoekers	20,1	2,01	4,02	16,08	0	12,06	20,1	14,07
Totaal	118	51,0	53,0	104,2	97,9	70,8	98,4	82,6

Tabel 2: Parkeertabel beoogde ontwikkeling met toepassing van de aanwezigheidspercentages

Op basis van de aanwezigheidspercentages is er op het maatgevende moment (werkdag avond) een parkeerbehoefte van 104,2 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden daarvoor de volgende parkeerplaatsen aangelegd.

	Totaal
Benodigd aantal parkeerplaatsen	104,2
Extra parkeerplaatsen wegens bestaand tekort	18
Totaal benodigd	122,2
Parkeren in openbaar gebied	123

Tabel 3: Parkeerbalans beoogde ontwikkeling

Op basis van bovenstaande berekening kan geconcludeerd worden dat er binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt om in de eigen behoefte te voorzien. Aanvullend kunnen ook de 18 aanvullende parkeerplaatsen binnen het plangebied gefaciliteerd worden.

Verkeersgeneratie en verkeerafwikkeling

Binnen het plangebied worden 67 woningen gerealiseerd en dit zal verkeersbewegingen met zich mee brengen. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van kencijfers uit de CROW. Hierbij is zoals hierboven aangegeven uitgegaan van 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. De CROW geeft een bandbreedte en uitgegaan is van het gemiddelde.

	gemiddeld kencijfer per woning (weekdagemaal)	aantal woningen	verkeersgeneratie per weekdagemaal
Koop, huis, tussen/hoek	7,1	42	298,2
Koop, appartement, duur	7,1	8	56,8
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3,6	17	61,2
Totaal		67	416,2

Tabel 4: Verkeersgeneratie

Uit bovenstaande blijkt dat de totale verkeersgeneratie circa 416 mvt/werkdagemaal zal bedragen. In deze berekening is geen rekening gehouden met de verkeersgeneratie van het bestaande gebruik van het Versluysterrein, de stalling van werkvoertuigen. Deze verkeersgeneratie komt te vervallen. In praktijk zal de verkeersgeneratie dus lager zijn.

De Overtocht is een gebiedsontsluitingsweg en heeft voldoende capaciteit om deze extra verkeersbewegingen op te vangen.

Het plangebied ligt aan reeds bestaande infrastructuur, de Overtocht. De bestaande ontsluiting op de Overtocht zal gehandhaafd blijven. Op dit moment is het nog een 50 km-zone, maar de gemeente heeft plannen om hier in de toekomst een 30 km-zone van te maken. Via de Overtocht wordt aangesloten op de hoofdinfrastructuur van Bodegraven. Het woningbouwplan kan, ook in geval van calamiteiten, volstaan met één ontsluiting op de Overtocht. Het plan voorziet in keermogelijkheden en is hiermee goed bereikbaar voor hulpdiensten en vuilniswagens.

Naast de in- en uitrit voor het autoverkeer komt er ook een extra langzaamverkeer-route voor voetgangers, waar fietsers te gast zijn aan de kant van de spoorweg. Hiervoor is grond aangekocht van de NS. Op deze wijze kan al het verkeer op een verantwoorde wijze worden afgewikkeld.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Wettelijk kader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer, titel 5.2; ofwel de Wet luchtkwaliteit. Het uitgangspunt bij ruimtelijke planvorming is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. De grenswaarden van de stikstofdioxide en fijn stof zijn in onderstaande figuur weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 5: Grenswaarden luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is precies bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

4.9.2 Doorwerking plangebied

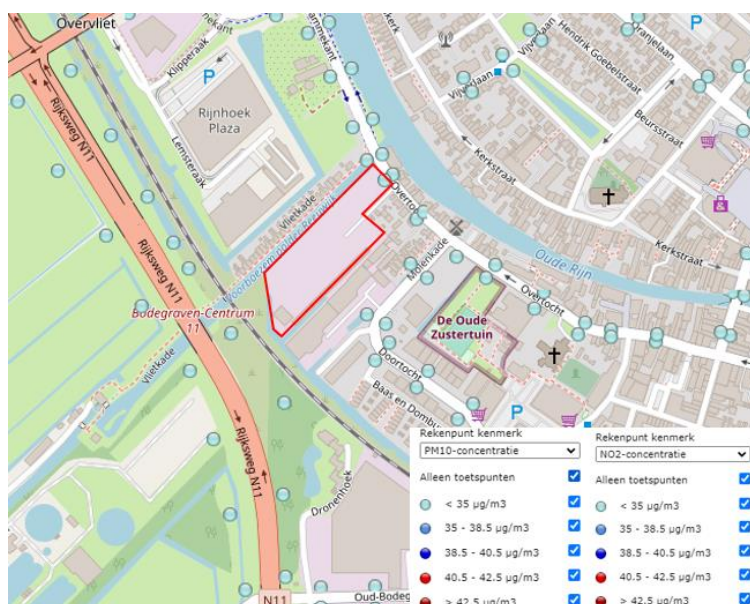
De beoogde ontwikkeling valt met de realisatie van 67 woningen ruim binnen de reikwijdte van het besluit 'niet in betekende mate'. De rijksoverheid heeft een rekentool ontwikkeld waarmee onderzocht kan worden of een project inderdaad 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze tool wordt het verwacht aantal verkeersbewegingen ingevoerd die de ruimtelijke ontwikkeling genereert. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de verkeersgeneratie. Op basis van de in paragraaf 4.7 berekende verkeersgeneratie is de nibm-tool ingevuld (zie afbeelding 7). Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	416
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,67
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 7: Uitsnede nibm-tool

In het kader van de zorgvuldigheid is ook gekeken naar de huidige luchtkwaliteit middels de NSL-monitoringstool. Op basis van de luchtmetingen welke zijn weergegeven op onderstaande uitsnede kan geconcludeerd worden dat de lucht in de bestaande situatie van voldoende kwaliteit is. Het project zelf draagt in 'niet betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, derhalve kan met zekerheid vastgesteld worden dat de luchtkwaliteit in de beoogde situatie ook van voldoende kwaliteit is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan



Afbeelding 8: Uitsnede van de NSL-monitoringstool (Bron: NSL)

4.10 Bedrijven en milieuzonering

4.10.1 Wettelijk kader

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of de nieuwe bedrijvigheid (het parkeren) problemen oplevert voor de milieugevoelige functies in de omgeving (zoals wonen).

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 6 richtafstandentabel VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

4.10.2 Doorwerking plangebied

Het plangebied kan aangemerkt worden als gemengd gebied vanwege de aanwezigheid van verschillende functies en bestemmingen zoals bedrijf, wonen en verkeer. Daarom kan worden uitgegaan van de richtafstanden zoals deze gelden in gemengd gebied (tabel 6). Het plangebied wordt herbestemd tot woongebied. Onderzocht moet worden of de bestaande bedrijvigheid invloed heeft op de beoogde woningen en vice versa.

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een microbrouwerij "bierbrouwerij De Molen" aan de Doortocht 4. Deze microbrouwerij komt niet voor in de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering. Een kleine brouwerij geeft minder hinder dan een grote brouwerij (categorie 4.2), beide zijn daarom niet direct met elkaar te vergelijken. Wel zijn er andere activiteiten in de VNG-lijst benoemd die lijken op een kleine brouwerij. Het kleinschalig en ambachtelijk bier brouwen komt het meest overeen met de categorie 1102 tot 1104 "vervaardiging van wijn cider enz" vallend binnen categorie 2 met een richtafstand van 10 meter ten opzichte van een gemengd gebied. Uit de omgevingsvergunning voor de laatste uitbreiding van de brouwerij blijkt dat de activiteiten van de brouwerij worden gelijk gesteld met milieucategorie 2, waardoor er een richtafstand geldt van 10 meter vanwege de geurnorm van de activiteiten. De woningen bevinden zich op meer dan 10 meter afstand en vormt derhalve geen belemmering.

Ten westen van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Rijnhoek waar bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3.1. Kijkend naar de bijbehorende afstand tot de perceelsgrens van het plangebied vormen deze bedrijven geen belemmering voor onderhavig planinitiatief, gezien de ligging op ruim 50 meter afstand (categorie 2) en 80 meter (categorie 3.1).

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Wettelijk kader

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied of in de omgeving liggen. Voorbeelden zijn hoofdnuitsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het vigerende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling

4.11.2 Doorwerking plangebied

Door het plangebied loopt een gasleiding. In de aangrenzende plannen van het plangebied is hier een veiligheidszone voor opgenomen. Binnen deze veiligheidszone geldt dat de vestiging van functies of objecten voor 'zeer kwetsbare groepen' niet is toegestaan. Hiervan mag alleen onder voorwaarden worden afgeweken. In paragraaf 4.12 zal nader ingegaan worden op de gevolgen van de aanwezige gasleiding. Onderhavig bestemmingsplan maakt overigens de komst van gevoelige objecten, woningen, mogelijk. Dit zijn geen woningen voor zeer kwetsbare doelgroepen.

Aanvullend op de planologisch relevante leidingen lopen er nog vele andere kabels en leidingen onder de grond. De aanwezige kabels en leidingen zijn middels een Klic-melding inzichtelijk gemaakt, hieruit blijkt geen belemmering voor de herinrichting van het plangebied tot woongebied.

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels & leidingen geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron.

Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. Deze wet is opgevolgd door de Wet basisnet. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'

4.12.2 Doorwerking plangebied

In de omgeving van het bouwplan zijn verschillende risicobronnen aanwezig. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Signaleringskaart EV weergegeven, waarop in het blauw het plangebied van het bouwplan globaal is aangeduid. Uit de gegevens van de Signaleringskaart EV en aanvullend bureauonderzoek (bijlage 9) blijkt dat voor het plangebied drie risicobronnen van belang zijn, te weten:

1. Transportroute N11;
2. Hogedruk aardgasleiding A-515;
3. N458.

In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als een voormalige bedrijventerrein, waardoor er nagenoeg geen mensen aanwezig zijn. Met de realisatie van nieuwe woningen neemt de populatie binnen het plangebied toe. Het onderzoek is aan het begin van de planvorming uitgevoerd, toen werd nog uitgegaan van 74 woningen. Het uiteindelijk plan omvat 67 woningen. Het onderzoek kan daarom als 'worst-case' benadering gelezen worden, immers zal het externe groepsrisico dalen zodra de populatie afneemt.

In het onderzoek is uitgegaan van maximaal 74 woningen, daarmee zou de populatie toenemen met 88,8 personen in de dagperiode en 177,6 personen in de nachtperiode. De invloed van deze toename dient nader berekend en beoordeeld te worden.



Afbeelding 9: Uitsnede signaleringskaart EV

Het plangebied is gelegen binnen de zone van 200 meter langs de N11 en binnen het invloedsgebied van de gasleiding A-515. Voor deze twee risicobronnen dient een QRA te worden uitgevoerd om de hoogte en toename van het groepsrisico te berekenen. Omdat het plangebied niet binnen de zone van 200 meter is gelegen van de N458 is het uitvoeren van een nader onderzoek naar plaatsgebonden en groepsrisico niet noodzakelijk. Voor een volledige onderbouwing wordt verwezen naar de opgestelde rapportage in bijlage 9

Transportroute N11

Plaatsgebonden risico: Voor wegen behorende tot het Basisnet zijn in bijlage 1 van de regeling Basisnet afstanden vastgelegd voor de zogeheten veiligheidszone (de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}). Voor de wegvakken Z20 en Z21 is de afstand '0' vermeld. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op (0 m van) het midden van de weg niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Groepsrisico: Het groepsrisico is in zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie gelijk aan 0.15 keer de oriëntatiewaarde. Conform art. 8 van het Bevt is verdere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Hogedruk aardgasleiding A-515

Plaatsgebonden risico: In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een PR 10^{-6} contour. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico: Het groepsrisico is berekend voor de huidige en de toekomstige situatie. Het groepsrisico is hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde maar neemt niet toe door het ruimtelijk plan. Derhalve is er geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is voldoende waarbij er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Zelfredzaamheid

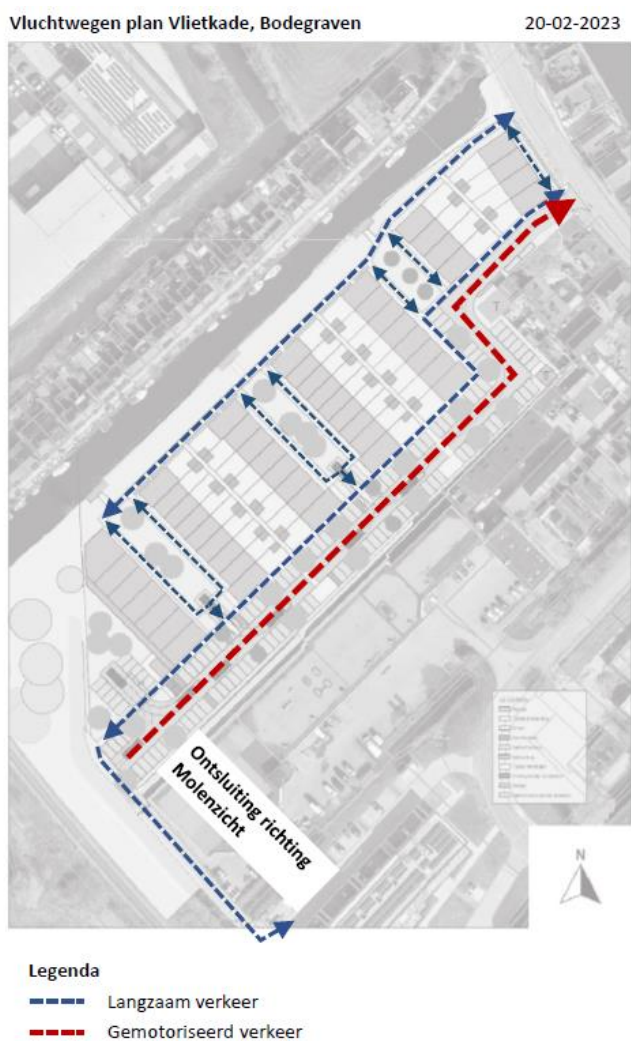
De mate van zelfredzaamheid van een persoon hangt af van zijn eigen fysieke en psychische mogelijkheden en daarnaast van de omgeving. Een goede ontsluiting, beperking van hoogbouw, de ligging van kwetsbare objecten ten opzichte van de bron en aanvullende maatregelen aan gebouwen kan eraan bijdragen dat de effecten van de ramp beperkt blijven.

De aanwezige personen in de woningen zijn over het algemeen zelfredzaam. Aanwezige kinderen en ouderen worden beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Mensen kunnen zowel wakend als slapend in het gebouw aanwezig zijn. Het risico niet tijdig te kunnen vluchten is groter wanneer mensen slapend aanwezig zijn vanwege de lagere mate van opmerkzaamheid (alertheid). De reactietijd voor ontvluchting is hierbij dan ook groter. Er wordt wel vanuit gegaan dat de aanwezigen over het algemeen bekend zijn met de inrichting van het gebouw en daarmee ook met de vluchtroutes.

Vluchtwegen

In geval van een gebouwbrand is de ontvluchting vanuit het plangebied naar de openbare weg voldoende mogelijk. In geval van een fakkelbrand kan direct van de risicobron af in noordoostelijke richting en via de doorgaande weg in zuidoostelijke (en noordwestelijke) richting worden gevlucht. In onderstaande afbeelding zijn de verschillende routes voor zowel langzaam verkeer als gemotoriseerd verkeer weergegeven. Hierop zijn drie verschillende vluchtroutes te zien.



Afbeelding 10: Vluchtwegen plan (bron: ontwikkelaar)

In geval van een toxische wolk is het belangrijk dat de mechanische ventilatie eenvoudig uit te schakelen is. Hiermee wordt rekening gehouden bij het ontwerp en de uitvoering van de woningbouw.

Bereikbaarheid

Voor hulpdiensten is het goed kunnen bereiken en verlaten van een incident met eigen materieel en eigen personeel van cruciaal belang. Hiervoor is het van belang dat wegen zo veel mogelijk een onbelemmerde doorgang bieden. Aangezien het plangebied niet bereikbaar is via twee onafhankelijke toegangswegen, zijn er meerdere keermogelijkheden gecreëerd. Door het gebruik van deze keerlussen ontstaat er in feite een normale erftoegangsweg. Vanwege de lengte van de weg is er op meerdere plekken een keermogelijkheid voor hulpdiensten opgenomen. Deze keermogelijkheden zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding 11: Weergave keermogelijkheden hulpdiensten (bron: ontwikkelaar)

Opstelplaatsen hulpdiensten

Het plan voldoet niet geheel aan de veiligheidscirkels van maximaal 40 meter vanaf de opstelplaatsen voor de hulpvoertuigen, maar gezien de geringe overschrijding (circa 10 meter) is er sprake van een acceptabele situatie. Bij elk hofje komt een opstelplaats voor hulpdiensten en is een brandkraan voorzien. De uitvoering van offensieve bluswatervoorzieningen zal worden besproken met de brandweer. De benodigde defensieve bluswatervoorziening is toereikend, de waterwinplaats voldoet aan de minimale benodigde waterlevering. Het open water ligt binnen een afstand van 160 meter vanaf de opstelplaats.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.13 Waterhuishouding

4.13.1 Wettelijk kader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het NWP 2016-2021 bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert in het nieuwe NWP het waterbeleid op een aantal terreinen.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het NWP 2009-2015 en opgenomen in de actuele versie van het NWP voor de periode 2016-2021;
- Het kabinet heeft de afgelopen jaren over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (SVIR, bestuursakkoord water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in het NWP en de betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
- Met de vaststelling van het NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) en de Kaderrichtlijn mariene Strategie (KRM)

Het NWP formuleert antwoorden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met een hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht wetten zijn samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

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

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

In het Waterbeheersplan (WBP6) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2022 - 2027. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord, waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels

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

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

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater;
- aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 mei 2020 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Raadpleeg daarvoor de vergunningencheck via www.rijnland.net.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

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

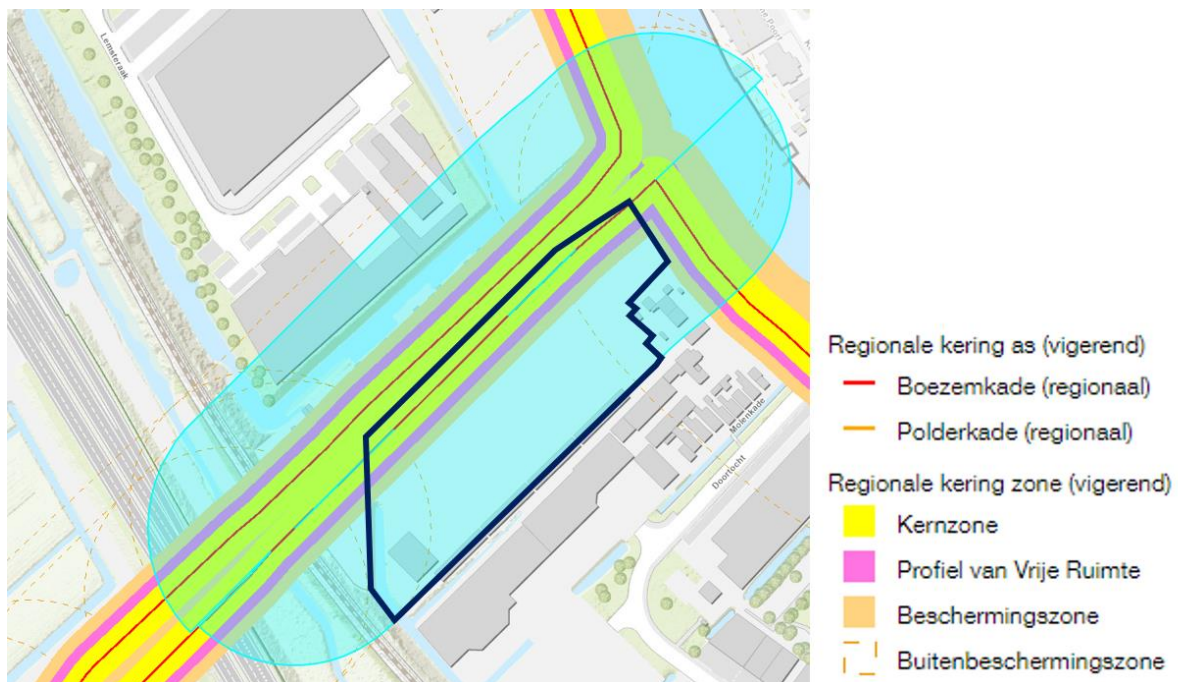
De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

4.13.2 Doorwerking plangebied

In onderhavig plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland verantwoordelijk voor het waterbeheer en de bescherming tegen water. Om overstromingen te voorkomen, de watersystemen te beschermen en te verbeteren is de Keur Rijnland 2020 opgesteld. Hierin is het beheer van waterstaatswerken vastgesteld, en zijn er regels op gesteld met betrekking tot handelingen in het watersysteem.

In de legger zijn de afmetingen en onderhoudsplichtige werkzaamheden van elke watergang, kade en dijk vastgelegd. Onderhavig bestemmingsplan ligt binnen een regionale kering van het gebied 'Polder Reeuwijk en Sluipwijk'. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede gemaakt van de zones die behoren bij de regionale kering. Het plangebied heeft betrekking op:

- *Regionale Boezemkade* - Een boezemkade is een langs het water gelegen dijk die moet voorkomen dat de boezem (het water) bij hoog water het achtergelegen land binnenstroomt
- *Kernzone* - De centrale gedeelten van de waterstaatswerken
- *Profiel van Vrije Ruimte* - Het profiel van vrije ruimte geeft de contouren aan van eventuele toekomstige dijkversterking
- *Beschermingszone* - De zone van de waterstaatswerken aansluitend aan de kernzone; de beschermingszone van de waterkeringen heeft betrekking op de stabiliteit van het waterkeringlichaam.
- *Buitenbeschermingszone* - De buiten de beschermingszone gelegen gronden aan weerszijden van de waterstaatswerken. Hier zijn geen activiteiten toegestaan die de stabiliteit van de kering in gevaar brengen.



Afbeelding 12: Uitsnede van de legger en daarbinnen het plangebied weergegeven (bron: hoogheemraadschap van Rijnland).

Op basis van afbeelding 10 valt het gehele plangebied binnen de buitenbeschermingszone van het regionale kering. Een deel van het plangebied valt ook nog binnen de beschermingszone, profiel van vrije ruimte, de kernzone, en de kade zelf. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is bouwen binnen zowel het profiel van vrije ruimte als de beschermingszone van de kade noodzakelijk. Daarmee worden waterschapsbelangen geraakt en is een watervergunning noodzakelijk.

De initiatiefnemer heeft reeds uitvoering contact gehad met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Uit deze gesprekken is gebleken dat het meest kritische punt van de ontwikkeling het bouwen in relatie tot de beschermingszone van de dijk is. Op basis van onderzoek en de in concept aangeleverde dwarsdoorsneden heeft het Hoogheemraadschap voor dit moment geoordeeld dat er geen belemmering lijkt te zijn voor de beoogde bouwwerkzaamheden binnen de regionale waterkering. De definitieve beoordeling van het bouwplan vindt plaats nadat de aanvraag watervergunning met de bijbehorende tekeningen en documenten zijn ontvangen.

Watercompensatie

In de bestaande situatie is het plangebied volledig verhard. Met de herontwikkeling tot woonwijk zal het verhard oppervlak binnen het plangebied afnemen. Het realiseren van extra oppervlakte water is in dit geval dan ook niet noodzakelijk. Met de aanleg van groenvoorzieningen en tuinen zal per definitie sprake zijn van een verbetering, ook in relatie tot bijvoorbeeld hittestress.

Riolering en afkoppelen

Binnen het woongebied zal gebruik gemaakt worden van een gescheiden rioolstelsel. Schoon hemelwater en vuil afvalwater zullen niet met elkaar in aanraking komen. Ten slotte zullen er geen activiteiten plaatsvinden en/of materialen gebruikt worden welke een negatieve invloed kunnen hebben op de waterkwaliteit ter plaatse.

4.14 Vormvrije m.e.r. beoordeling

4.14.1 Wettelijk kader

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit de C- en D-lijst geldt een m.e.r.-plicht. Bij sommige ontwikkelingen met activiteiten uit de D-lijst is een vormvrije m.e.r.-plicht mogelijk. Als een voorgenomen ontwikkeling activiteiten bevat zoals opgenomen in de D-lijst van het besluit m.e.r. (kolom 1), maar beneden de drempelwaarden in deze lijst ligt (kolom 2) dan is er een vormvrije m.e.r. mogelijk. Er dient bij elke m.e.r.-vorm een aanmeldnotitie te worden opgesteld.

In overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit wordt beoordeeld of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08). Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

4.14.2 Doorwerking plangebied

Het type en omvang van een ontwikkeling, die relevant zijn in het kader van het Besluit m.e.r., staan beschreven in bijlage C en D, onder de kolom 'drempelwaarde' van het Besluit m.e.r. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden opgesteld.

De ontwikkeling van 67 woningen valt onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 wordt overschreden.

De opgestelde vormvrije m.e.r. beoordeling is toegevoegd als Bijlage 10

4.15 Trilling

De woningbouwlocatie ligt in de buurt van het spoor. De appartementengebouw ligt op een afstand van bijna 50 meter. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillingshinder dient dit aspect in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel afgewogen te worden. Met name binnen een afstand van 100 meter tot de spoorlijn kunnen trillingen voelbaar zijn. Daarom dient aandacht besteed te worden aan eventuele trillingshinder als gevolg van het treinverkeer op dit spoor.

4.15.1 Doorwerking plangebied

Uit onderzoek dat is verricht voor een woningbouwlocatie in de buurt van onderhavig planinitiatief, blijkt dat ter plekke van deze woningen de streefwaarden uit de landelijke richtlijnen voor trillingen niet worden overschreden. Uit dit onderzoek blijkt dat het risico op schade door trillingen aanvaardbaar klein is en er geen trillingshinder zal worden ervaren.

Dit onderzoek is gedaan voor woningen die op een afstand van zo'n 25 meter vanaf het spoor zijn gelegen. In onderhavige ontwikkeling is er sprake van een afstand van bijna 50 meter. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat er ter plekke van deze ontwikkeling geen sprake zal zijn van een overschrijding van de streefwaarden uit de landelijke richtlijnen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.16 Duurzaamheid en energietransitie

Duurzaamheid is een diffuus en veelomvattend onderwerp. Een gezonde en prettige leefomgeving wordt door allerlei factoren beïnvloed. Met dit bestemmingsplan wordt er een kwaliteitsslag gegeven aan dit terrein in het stedelijk gebied van Bodegraven.

Alle woningen zullen minimaal voldoen aan de BENG-eisen en dankzij verschillende (in het verkooptraject aangeboden) maatregelen kunnen er zelf betere resultaten worden behaald. De basis van de woningen is om een goede isolerende schil met een goede kierdichting te creëren. Op deze manier wordt de energievraag enorm beperkt. Alle woningen worden voorzien van triple beglazing wat resulteert in het beperken van het warmteverlies in een woning. De triple beglazing heeft bovendien ook een positief effect op het wooncomfort. Daarnaast wordt het aandeel van fossiele energie zoveel mogelijk beperkt door het toepassen van installaties met een hoog rendement. Alle woningen worden voorzien van een lucht- of bodemwarmtepomp met een laagtemperatuur vloerverwarming. Het voordeel hiervan is dat het object zowel verwarmd als passief gekoeld kan worden. Daarnaast worden alle woningen voorzien van een warmteterug-win (WTW) installatie met mechanische toevoer en afvoer van lucht.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de bestaande situatie in het plangebied juridisch is vertaald. Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels. De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, de toelichting maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een bestemmingsplan die focust op hoofdzaken.

5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Begrippen

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en eventueel specifieke gebruiksregels.

Groen

De bestemming is opgenomen voor de (openbare) groenvoorzieningen in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Binnen de bestemming mogen in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de wegen en parkeerplaatsen. Tevens zijn bij de bestemming horende voorzieningen toegestaan, zoals nutsvoorzieningen, groen, water, speel- en verblijfsvoorzieningen, (ondergrondse) containers en parkeervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

De woonbestemming is opgenomen voor de gronden waarop de nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, bergingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden.

Op grond van de Verordening doelgroepen woningbouw Bodegraven-Reeuwijk 2021 is geregeld in dit artikel dat 25 % van de woningen als sociale huurwoning gebruik moeten worden. De instandhoudingstermijn is geregeld in de verordening.

Niet-publieksgerichte aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn (onder voorwaarden) rechtstreeks toelaatbaar. Publieksgerichte aan-huisverbonden beroepen en bedrijven zijn slechts toelaatbaar via een omgevingsvergunning voor het afwijken.

Hoofdgebouwen mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken zoals opgenomen op de verbeelding. Per bouwvlak zijn de maximale goot- en/of bouwhoogte aangegeven. Daarnaast zijn per bouwvlak het maximale aantal woningen aangeduid en is het appartementengebouw planologisch nader vastgelegd middels de bouwaanduiding 'gestapeld'.

Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden ter plaatse. De dubbelbestemming is conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk aangegeven op de verbeelding.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de waterkering langs de Oude Rijn. Er is sprake van een dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen. De gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterkering en de waterhuishouding.

Op deze gronden zijn tevens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden van toepassing. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere voorkomende bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijking. De bouwregels van de betreffende bestemming moeten daarbij in acht worden genomen en de waterstaatsbelangen moeten de afwijking gedogen. Alvorens bij omgevingsvergunning een afwijking te verlenen wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 6 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 7. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen, de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening en regels met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom een verbod om gronden en bouwwerken voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten, opslag van diverse goederen en prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

Tevens is in dit artikel bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid dient te worden aangelegd. Hiervoor moet worden voldaan aan de normen uit de Nota Parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning om te bouwen.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages en voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

5.3.4 Overgangs- en slotregel

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Conform artikel 6.12, eerste lid van de Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform artikel 6.12 tweede lid, onder a van de Wro, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform 6.2.3 en 6.2.4 van het Bro zijn opgenomen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Op 13 april 2022 heeft de ontwikkelaar een bijeenkomst georganiseerd waarin de plannen voor woningbouw in het plangebied zijn gepresenteerd. De input van de bewonersbijeenkomst is meegenomen in de verdere planuitwerking. Onderstaand is per onderwerp weergegeven wat de initiatiefnemer en de gemeente hebben gedaan met de inbreng van de bijeenkomst.

Stedenbouwkundige verkaveling

- De verkaveling is positief ontvangen door de buurt. De verkaveling is dan ook grotendeels in stand gebleven. Alleen de hofjes zijn ruimer opgezet.
- De buurt gaf aan het wenselijk te vinden de afstand tussen de bestaande bebouwing aan de Vlietkade en de toekomstige nieuwbouw te vergroten. Hier is zoveel als mogelijk rekening mee gehouden door de groenstrook aan Vlietkade te verbreden.

Parkeren

- Omwonenden vragen zich af of 18 extra parkeerplekken voldoende is voor de omliggende buurt. De provincie heeft aangegeven de parkeernorm zonder de 18 extra parkeerplekken al aan de hoge te kant te vinden. De nota parkeernormen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is op dit bestemmingsplan van toepassing. Aangezien de parkeernorm zoals opgenomen in deze nota al hoger is dan de minimale parkeernorm die vanuit de provincie wordt gehanteerd, is de verwachting dat we met 18 extra parkeerplekken voldoende parkeerplekken realiseren voor de huidige en toekomstige bewoners.
- De voorgestelde locatie, die grenst aan het spoor en buiten het plangebied valt (driehoek), zou volgens omwonenden mogelijk benut kan worden voor extra parkeerplaatsen, is niet in eigendom van de gemeente, is tevens verontreinigd en bevat mogelijk resten van explosieven. Om parkeren hier mogelijk te maken dient de grond te worden aangekocht en moeten er maatregelen worden getroffen. Dat is niet haalbaar.
- De voetgangersbrug is vanuit financiële overwegingen op dit moment niet haalbaar maar maakt in de toekomst mogelijk onderdeel uit van het doortrekken van de langzaamverkeersverbinding vanuit het centrum naar bedrijvenpark Rijnhoek.
- De zorg van bestaande bewoners over stank en geluidsoverlast is opgelost door de aanleg van 3 parkeerplaatsen naast hun woning en deze parkeerplaatsen te bestemmen als parkeerplaatsen met laadvoorziening voor elektrische voertuigen.

Steigers en aanlegplaatsen voor boten

Er zijn zorgen dat er met de komst van steigers onvoldoende ruimte over blijft om doorvaart te garanderen. Dit is opgelost door een steiger te creëren in de kade. De steiger biedt geen aanlegplaats.

Ontsluiting en verkeersveiligheid

De buurt gaf aan het wenselijk te vinden rondom het plangebied (vanaf de brug op de Overtocht tot minimaal de bocht) een 30 km/u zone te creëren voor het doorgaand verkeer. De gemeente heeft het plan de verkeerssituatie vanaf de Overtocht tot aan het centrum op termijn aan te passen. Voor wat betreft het plangebied is er aandacht voor het uitwerken en realiseren van een veilige in- en uitritconstructie (ontsluiting plangebied op de Overtocht).

In de woonwijk zelf komt een 30 km /u zone. Zowel de gemeente als buurtbewoners hebben de wens uitgesproken om een langzaam verkeer verbinding (voetgangers en fietsers) te creëren richting de wijk Molenzicht (achter de brouwerij langs). Dit is meegenomen in de planontwikkeling. Deze verbinding biedt geen ruimte voor voertuigen en is vanuit verkeersveiligheid ook niet gewenst. Op dit punt kunnen de gemeente en de ontwikkelaar de buurtbewoners niet tegemoetkomen.

Ontwerp van de woningen

- Bewoners maken zich zorgen om inkijk vanuit de nieuwe woningen in de bestaande woningen langs het water aan de Vlietkade. Reactie: Door de groenstrook te verbreden en bomen te plaatsen op de kade wordt de inkijk beperkt. De tuinen / achtererf van de woningen zijn niet georiënteerd op de Vlietkade en de woningbouwlocatie. De wens vanuit omwonenden om speelsheid en accenten te creëren is meegenomen in het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt aandacht besteed aan de implementatie van het Bodegraafs bouwen. Binnen deze architectuurstijl zullen er afwisselingen in het ontwerp van de woningen zijn, waardoor er geen duidelijk zichtbare herhaling in de gevels ontstaat. Veel voorkomende Bodegraafse kenmerken komen terug in het ontwerp zoals: klokgeveltjes met een kroonlijst, mansardegevels, dakpannen en bakstenen
- De suggestie om diverse kleuren gevelsteen toe te passen is ook meegenomen in het beeldkwaliteitsplan.
- Groene kwaliteit van het plan; vanuit de buurt is het wenselijk om de dijkzone zo groen mogelijk te houden. Hier wordt rekening mee gehouden met de inrichting door de landschapsarchitect. Het plangebied bevat veel ruimte voor groen, hier is de omgeving enthousiast over.
- Speelvoorzieningen; de wens voor speelvoorzieningen wordt meegenomen in het plan. De wijk wordt betrokken in het type speelvoorziening.

Openbare ruimte

De locatie van het transformatorhuisje is in nadere afstemming met Stedin bepaald.

- Wandelpad over de wijk; een van de buurtbewoners acht het niet wenselijk om een wandelpad over de dijk te creëren. Reactie: Een wandelpad biedt kwaliteit voor het gebied en biedt recreatiemogelijkheden in de vorm van een wandelroute langs het water die aansluit op de wijk molenzicht.
- Laadpalen; vanuit omwonenden is de wens uitgesproken om voorzieningen mee te nemen voor elektrische voertuigen. Reactie: er worden voorzieningen meegenomen voor laadpalen in het plangebied.
- Wateroverlast; er zijn zorgen over wateroverlast zodra het terrein wordt opgehoogd. Hier wordt rekening mee gehouden in de verdere planuitwerking. Tevens is er aandacht voor klimaatadaptatie (het convenant klimaatadaptief bouwen is van toepassing op dit plangebied) waarbij wateropvang een belangrijk aspect is. Daarbij komt dat het terrein waarop de woningen gebouwd worden nu volledig verhaard is. Daar de groene inrichting van dit terrein neemt de verharding aanzienlijk af.

Verlichting

Bewoners van de Vlietkade zijn bang voor lichtvervuiling van het appartementencomplex en straatverlichting. Reactie: Voor verlichting geldt dat veiligheid een belangrijk uitgangspunt is.

Afval

Vanuit omwonenden is de wens uitgesproken om meer ondergrondse containers te realiseren. Reactie: Ondergrondse containers zijn meegenomen in het plangebied. Bij de verdere uitwerking van de inrichting van het terrein bekijkt de gemeente, in afstemming met de ontwikkelingen waar en op welke wijze we het afvalbeheer regelen.

Het verslag van de inloopbijeenkomst is als Bijlage 11 bijgevoegd bij deze toelichting.

Ook heeft de ontwikkelaar een projectwebsite opgericht, <https://vlietkade-bodegraven.nl/>, waarop informatie is te vinden en contactgegevens staan opgenomen.

6.2.2 Vooroverleg

Gemeenten zijn op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht om overleg te voeren met de betrokken overheden en andere instanties. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangeboden aan de volgende betrokken overheden en instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Veiligheidsregio Hollands Midden;
4. ProRail;
5. Gasunie.

Provincie Zuid Holland:

De provincie heeft gevraagd een aantal punten nader te onderbouwen, te weten parkeren, de molenbiotoop en de Limes. Ten aanzien van parkeren en de Limes is de toelichting uitgebreid. Ten aanzien van de molenbiotoop is er een memo opgesteld, die is besproken met de provincie. De tekst in de toelichting is aangepast naar aanleiding hiervan en de memo is ook als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Hoogheemraadschap van Rijnland:

Het hoogheemraadschap heeft gevraagd om een nuancering van de tekst in de toelichting. Deze aanpassing is overeenkomstig het voorstel van het hoogheemraadschap verwerkt.

Veiligheidsregio Hollands Midden:

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd om de leidingstroken buiten het wegdek te plaatsen. Dit advies wordt opgevolgd. De leidingstroken komen onder de troittoirs. Zij acht de overschrijding van de afstand van 40 meter tussen de opstelplaats voor een brandweervoertuig en de toegang tot iedere woning acceptabel. Op advies van de veiligheidsregio is de beperkte verantwoordng groepsrisico in paragraaf 4.12.2 uitgebreid.

ProRail:

ProRail heeft aangegeven in deze fase van de procedure geen opmerkingen te hebben.

Gasunie:

De gasunie heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

6.2.3 Zienswijzen

Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is het college bevoegd om de formele bestemmingsplanprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en éénieder de gelegenheid te geven daarover zienswijzen in te dienen.

Na het besluit van het college zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zoals gezegd door éénieder zienswijzen worden ingediend. Ingediende zienswijzen zullen vervolgens van een beantwoording worden voorzien. De (eventueel) ingediende zienswijzen zullen worden samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota Zienswijzen. In de Nota Zienswijzen wordt tevens toegelicht waarom een ingediende zienswijze wel/niet tot aanpassing van het plan heeft geleid. De Nota Zienswijzen zal als bijlage aan de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan worden toegevoegd.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Vlietkade

Bijlage 2 Memo molenbiotoop

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Quicksan flora en fauna

Bijlage 7 Aerijs-rapportage

Bijlage 8 Proces verbaal explosievenonderzoek

Bijlage 9 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 10

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 11 Verslag inloopbijeenkomst 13 april 2022