

Ontwerpbesluit op aanvraag omgevingsvergunning

Het herontwikkelen van de Dronenhoek in Bodegraven

1 Aanleiding

Op 13 december 2024 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat over het herontwikkelen van het voormalige bedrijventerrein Dronenhoek tussen de Binnenweg, Lindehof en Dronenhoek in Bodegraven. Hieronder leest u hoe wij van plan zijn te besluiten op de aanvraag en de onderbouwing en voorschriften daarbij. Dit is nog niet het definitieve besluit.

Wij zijn bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 5.8 van de Omgevingswet (hierna: Ow).

2 Ontwerpbesluit

Wij zijn van plan om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Wij verbinden voorschriften aan de vergunning. Deze leest u in de bijlage onder het kopje 'Voorschriften'.

Het ontwerpbesluit heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit Afwijken ruimtelijke regels (artikel 5.1, lid 1, onder a van de Ow)

Bovengenoemde activiteit is strijdig met het omgevingsplan, waardoor sprake is van een zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk D-2024-00156851)
- Bijlage 1. Eindverslag participatieproces Dronenhoek, 09-12-2020.pdf (ons kenmerk D-2024-00156848)
- Bijlage 2. Stedenbouwkundig plan Dronenhoek 20-09-2022.pdf (ons kenmerk D-2024-00157183)
- Bijlage 3. Deelgebied Slokker - addendum stedenbouwkundig plan 05-04-2024 (ons kenmerk D-2024-00156843)
- Bijlage 4. Beeldkwaliteitplan Dronenhoek 20-09-2022 (ons kenmerk D-2024-00156855)
- Bijlage 5. Nadere uitwerking Dronenhoek - Bodegraven 28-10-2024 (incl. Notitie parkeren 13-09-2022).pdf (ons kenmerk D-2024-00156860)
- Bijlage 6. Archeologisch onderzoek 01-03-2021 (ons kenmerk D-2024-00156852)

- Bijlage 7. Rapport analyse duurzaamheidskansen Dronenhoek Bodegraven 22-04-2022 (ons kenmerk D-2024-00156844)
- Bijlage 8. Milieuhygiënisch vooronderzoek 10-06-2021 (ons kenmerk D-2024-00156841)
- Bijlage 9. Ecologisch onderzoek 07-2020 (ons kenmerk D-2024-00156853)
- Bijlage 10. Aanvullend ecologisch onderzoek 10-2020 (ons kenmerk D-2024-00156845)
- Bijlage 11. Waterhuishoudkundig plan 22-09-2021 (ons kenmerk D-2024-00156850)
- Bijlage 12. Risicoanalyse Ontplofbare Oorlogsresten 14-07-2021.pdf (ons kenmerk D-2024-00156858)
- Bijlage 13. Notitie Toetsing Klimaatbestendig Bouwen ZH 02-2023 (ons kenmerk D-2024-00156854)
- Bijlage 14. 2e addendum 'Toetsing Klimaatbestendig Bouwen ZH' 18-03-2024.pdf (ons kenmerk D-2024-00156857)
- Bijlage 15. Tabel toetsing Convenant Klimaatadaptief Bouwen ZH 2018 27-11-2024. (ons kenmerk D-2024-00156846)
- Bijlage 16. Beschouwing externe veiligheid 24-07-2024 (ons kenmerk D-2024-00156849)
- Bijlage 17 - M+P.JJP24273.1 revisie 2 - M+P raadgevende ingenieurs BV - akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Dronenhoek– Bodegraven 2024-12-18 (ons kenmerk D-2025-00013674)
- Bijlage 18. Akoestisch onderzoek autobedrijf Van Eijk te Bodegraven 18-09-2024 (ons kenmerk D-2024-00156842)
- Bijlage 19 Voorstel voor omgevingsplan 25-11-2024 (ons kenmerk D-2025-00012966)
- Bijlage 20 Aanduiding afschermdende bebouwing (D-2025-00003878)
- Aangepaste afweging hogere geluidwaarde (D-2025-00004303)
- Stedenbouwkundig plan 25-10-2024.jpg (ons kenmerk D-2024-00156861)
- 2025-01-30 - SR240177 - Buro SR0 - onderbouwning BOPA (ons kenmerk D-2025-00012967)
- Plangrens plangebied (ons kenmerk D-2024-00156856)

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voordat u start met de werkzaamheden moet u nog, voor zover wij kunnen nagaan, de volgende vergunningen aanvragen/meldingen indienen:

- Omgevingsplanactiviteit Bouwen (artikel 5.1, lid 1, onder a van de Ow)
- Bouwen technisch (artikel 5.1, lid 2, onder a van de Ow)
- sloopmelding

Mogelijk heeft of u nog een andere vergunning nodig of moet u nog een andere melding indienen. Dit kunt u nagaan met de vergunningencheck op <https://omgevingswet.overheid.nl/>.

U heeft verzocht om voor deze aanvraag de uitgebreide procedure o.g.v. afdeling 3.4 van de Awb toe te passen. Wij leggen daarom het ontwerp van dit besluit voor 6 weken ter visie. Een ieder krijgt dan de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen over het ontwerpbesluit. Bij de vaststelling van het besluit (verlening van de omgevingsvergunning) zullen wij de ingediende zienswijzen betrekken.

Het definitieve besluit gaat in op de dag na de dag waarop de ter inzagelegging van het besluit is afgerond. Wij adviseren u om belanghebbenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingesteld. Belanghebbenden kunnen bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening doen. In dit geval treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek een beslissing is genomen. Wij adviseren u daarom de beroepstermijn af te wachten.

3 Onderbouwning

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

3.1 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

- De activiteit waar de aanvraag betrekking op heeft, is gelegen in het gebied waar tot 1 januari 2024 het bestemmingsplanen "Dronenwijk 1982, eerste herziening", "Kern Bodegraven" en "Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk" gold. Deze bestemmingsplanen zijn thans onderdeel geworden van het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (d.d. 1 januari 2024).
- De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het omgevingsplan, omdat het plan een functiewijziging betreft van bedrijfsdoeleinden naar wonen.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende omgevingsplan. De vergunning kan worden verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De onderbouwning van evenwichtige toedeling van functies aan locaties is toegevoegd als bijlage en maakt deel uit van dit besluit.
- De gemeenteraad heeft op 18 december 2024 positief bindend advies gegeven over de aanvraag.
- Dit raadsbesluit alsmede de bij het raadsbesluit behorende voorstel, maakt onderdeel uit van het voorliggende besluit.
- Wij hebben uw belangen, de belangen van belanghebbenden en het algemeen belang gewogen. Wij willen meewerken aan een afwijking van het omgevingsplan Dit raadsbesluit alsmede de bij het raadsbesluit behorende voorstel, maakt onderdeel uit van het voorliggende besluit.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

U heeft met belanghebbenden overlegd. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

4 Procedure

Hieronder staat welke procedure wij hebben gevolgd om tot dit besluit te komen.

- Wij hebben dit ontwerpbesluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 16.5.3 van de Ow).
- Wij hebben de aanvraag en de gegevens die erbij horen getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. De aanvraag is compleet en bevat voldoende informatie om in behandeling te nemen.
- De aanvraag en het ontwerpbesluit worden zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Dit is een ontwerpbesluit en is daarom niet ondertekend.

Dit document is digitaal vastgesteld.

Voorschriften

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

- Het plan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de in dit besluit genoemde bijlagen.

Mededelingen

Algemeen

- Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
- Bij correspondentie over dit besluit en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het kenmerk 2024-00026439 vermelden.

Parkeren

Er dienen:

- 63 parkeerplaatsen op eigen terrein in de vorm van een parkeergarage/parkeerdek te worden gerealiseerd.
- 13 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen te worden gerealiseerd (opritten naast woningen).
- 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd, exclusief gereserveerd voor evenzoveel deelauto's.
- 229 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen in de (toekomstige) openbare ruimte te worden gerealiseerd (dubbelgebruik tussen bewoners en bezoekers van bewoners).

Overeenkomstig de bijlage "Dronenhoek Bodegraven, Parkeervelden basisvariant" d.d. 10-10-2024. De hiervoor genoemde parkeerplaatsen moeten na aanleg in stand worden gehouden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dient de aanleg (en instandhouding) van deze parkeerplaatsen aangetoond te worden.

Geluid

- De bijlage "Afweging hogere geluidwaarden" maakt onlosmakelijk onderdeel uit van onderhavige omgevingsvergunning.
- De woningen met een geluidsbelasting van meer dan 55 dB wegverkeerslawaai van de rijksweg en/of 60 dB spoorweglawaai dienen te beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit dient door middel van een nader onderzoek bij de omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangetoond.
- De te realiseren woningen dienen te beschikken over een niet- geluidgevoelige gevel of andere maatregel om de geluidsbelasting te verlagen. Iedere woning mag slechts 1 niet-geluidgevoelige gevel bevatten. Dit dient door middel van onderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangetoond.
- De gebouwen aan de zijde van de N11, zoals aangeduid op bijlage 20a, moeten eerst worden gerealiseerd, deze zorgen namelijk voor afscherming van achterliggende bebouwing. De overige bebouwing mag pas in gebruik genomen worden, nadat de woongebouwen aan de zijde van de N11, zijn gerealiseerd.

Externe veiligheid

Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden

Klimaatadaptatie

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen dient te worden aangetoond dat:

- Op elk privaat terrein ten minste 50 mm neerslag wordt opgevangen en vervolgens vertraagd wordt afgevoerd. Deze waterberging is door de vertraagde afvoer, of door sturing, niet eerder dan in 24 uur (volledig) leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar.
- Bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u) niet meer dan 15 cm water op de rijbaan komt te staan.
- De woningen (met kruipruimte) een drooglegging van minimaal 1,20 m zullen hebben, gemeten van bovenzijde vloerpeil begane grond tot het hoogste vastgestelde polderpeil in het bemalingsgebied, zijnde ten noorden van de Oud Bodegraafseweg -2,27 meter ten opzichte van NAP en ten zuiden van de Oud Bodegraafseweg -2,12 meter ten opzichte van NAP.
- Het plangebied zodanig wordt ingericht dat tenminste 40% van alle oppervlakken warmtewerend of verkoelend ingericht en/of gebouwd zijn.
- Er geen airco's of buitenunits voor warmtepompen aan de gevels worden gerealiseerd, voor zover deze zijn gericht op het openbaar gebied of private verblijfsplekken.
- Er voldoende voorzieningen in de nieuwe woonbebouwing worden gerealiseerd voor tenminste 3 soorten categorieën, waaronder gebouwbewonende soorten, waarbij de groenblauwe structuren in de bredere omgeving wordt betrokken.
- Verticale evacuatie bij overstromingen met een waterdiepte van meer dan 50 cm, via de eigen woning, of een algemene gemeenschappelijke ruimte zoals een trappenhuis, mogelijk is.

Voorts gelden de volgende voorwaarden:

- Het plangebied wordt zodanig ingericht/bebouwd dat ten minste 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag wordt geïnfiltreerd.
- Het plangebied wordt zodanig ingericht/bebouwd dat sprake zal zijn van tenminste 50% schaduw voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst, op het moment van de hoogste zonnestand van de dag.
- Het plangebied wordt zodanig voorbelast en ingericht dat aan de gemeentelijke zettingseisen zoals opgenomen in de leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) wordt voldaan.
- De bijlage "Tabel toetsing Convenant Klimaatadaptief Bouwen ZH 2018" maakt onlosmakelijk onderdeel van de omgevingsvergunning.

Overige toestemmingen

- Deze vergunningsaanvraag betreft een aanvraag om af te kunnen wijken van het omgevingsplan. De aanvraag is hierdoor niet volledig getoetst aan de bouw- en milieuvoorschriften, brandveiligheid en gebruik, reclame en horecavoorschriften. Hiervoor heeft u mogelijk nog aanvullende vergunningen nodig.
- Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen is mogelijk een afzonderlijke toestemming nodig.
- Op verschillende wegen in het buitengebied zijn breedte- en gewichtsbeperingen van kracht, met name in het Reeuwijkse Plassengebied. Dit kan eventueel beperkingen inhouden ten aanzien van de aanvoer van bouwmaterialen en constructies. Meer informatie over de verkeersbeperingen kunt u vinden op de gemeentelijke website: <https://gemeente.bodegraven-reeuwijk.nl/verkeersontheffingen>. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden moet u voor overschrijdingen goedkeuring hebben via de afdeling Inwoners en Bedrijven van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

- Indien er meer dan 10 m³ afval vrijkomt dan zal hiervoor een sloopmelding moeten worden gedaan. Ook als er sprake is van het verwijderen van asbest. Bij het uitvoeren van verbouw-, renovatie- en/of sloopwerkzaamheden aan bouwdelen van vóór 1994, moet worden vastgesteld of de betreffende bouwdelen asbesthoudend materiaal bevatten. Dit vaststellen kan wettelijk alleen door een gecertificeerd inventarisatiebedrijf in de vorm van een asbestinventarisatierapport. Wanneer blijkt dat er asbesthoudend materiaal verwijderd zal worden moet hiervoor ten minste 4 weken voor het uitvoeren van de werkzaamheden via <https://omgevingswet.overheid.nl/> een sloopmelding te worden gedaan vergezeld van een asbestinventarisatierapport.
- Omdat u een activiteit uitvoert in de buurt van water of een dijk gelden er mogelijk aanvullende regels van het waterschap. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het waterschap. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
- Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden dient u te allen tijde contact op te nemen met het waterschap in uw regio. Zie voor het waterschap in uw regio: www.waterschappen.nl/mijn-waterschap.
- Wij wijzen u erop dat activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De kans is namelijk aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Uit onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag voor de activiteit 'Flora en fauna' noodzakelijk is.
- In de gemeente is de 'Beleidsregel Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid' van kracht, ter voorkoming of beperking van overlast en schade voor omwonenden en andere belanghebbenden als gevolg van hei-, bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze beleidsregel kan van toepassing zijn op de door u aangevraagde activiteiten.

Aandachtspunten tijdens uitvoering

- Indien het noodzakelijk is dat de openbare weg en of het trottoir geheel of gedeeltelijk moet worden afgesloten of dat op een andere wijze het verkeer wordt belemmerd of mogelijk in gevaar wordt gebracht moet vooraf overleg worden gevoerd met de afdeling beheer openbare ruimte van de gemeente.
- Vóór de start van heiwerkzaamheden en/of graafwerkzaamheden moet via een KLIC-melding informatie over de ligging van kabels en leidingen worden opgevraagd. Dit om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen. De kabel en leiding informatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden. De KLIC-melding kan worden gedaan via de website: www.kadaster.nl of telefoonnummer 0800-0080.
- Indien er grond van de locatie moet worden afgevoerd en ergens anders zal worden toegepast, moet de kwaliteit van de vrijkomende grond en ontvangende locatie worden bepaald. Afhankelijk van de toepassing van de vrijkomende grond dient de grond te worden hergebruikt conform het gestelde in de Nota Bodembeheer Midden-Holland of dient deze te worden gekeurd conform het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie over de vereiste bewijsmiddelen en over de meldingen kunt u contact opnemen met de afdeling expertise, team bodem, van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 000 of bodembalie@odmh.nl.
- Alle schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, zullen bij de vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.
- Wij wijzen u erop dat u naast de omgevingsvergunning rekening moet houden met het privaatrecht (het onderlinge recht tussen privépersonen) op grond van het Burgerlijk Wetboek.