

Omgevingsvergunning

PASTORIESTAETE, HOEK KERKSTRAAT/PASTORIEPLEIN

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

7 december 2023

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Pastorieplein-OV40

OPDRACHTNEMER

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

OPDRACHTGEVER

Pastoriestaete B.V.
Lemsteraak 2
2411 NC Bodegraven

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

16 oktober 2023
7 december 2023

VERSIE

1e versie
1e versie

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing	9
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en (directe) omgeving	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Nieuwe situatie	13
3.2 Verkeer en parkeren	16
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	21
4.3 Regionaal beleid	27
4.4 Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 5 Water	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Beleidskader rijk en provincie	37
5.3 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	38
5.4 Waterhuishouding	39
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	41
6.1 Milieu	41
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	49
6.3 Flora en fauna	51
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	53
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg	55
7.1 Economische uitvoerbaarheid	55
7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	55
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrumgebied van Bodegraven staan aan de Kerkstraat 59, 61, 63, 65, 67, 69 en 71 en Bouwsteeg 4g enkele winkels en (boven) woningen. Aan het Pastorieplein 1 was vroeger een machinegroothandel gevestigd met aan het Voorplein 1 en 3 een landbouwmachine reparatiebedrijf. Deze gebouwen staan nu grotendeels leeg. De woningen in het plangebied zijn nog tijdelijk verhuurd. De winkels in het plangebied zijn niet meer nodig, omdat dit gedeelte van de Kerkstraat buiten het kernwinkelgebied valt. Mitsdien is gezocht naar een passende vervolgfunctie in het centrumgebied.

Aangezien de huidige bebouwing verouderd is heeft initiatiefnemer het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen om hiervoor in de plaats een appartementengebouw met 35 wooneenheden te realiseren. Deze inbreidingslocatie is een passende vervolgfunctie in het centrumgebied, omdat er een tekort is aan woningen voor verschillende doelgroepen van beleid.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de Centrumvisie: het compacter maken van het winkelgebied en het toevoegen van woningen. Deze herontwikkeling geeft een impuls aan het wonen in het centrumgebied van Bodegraven.

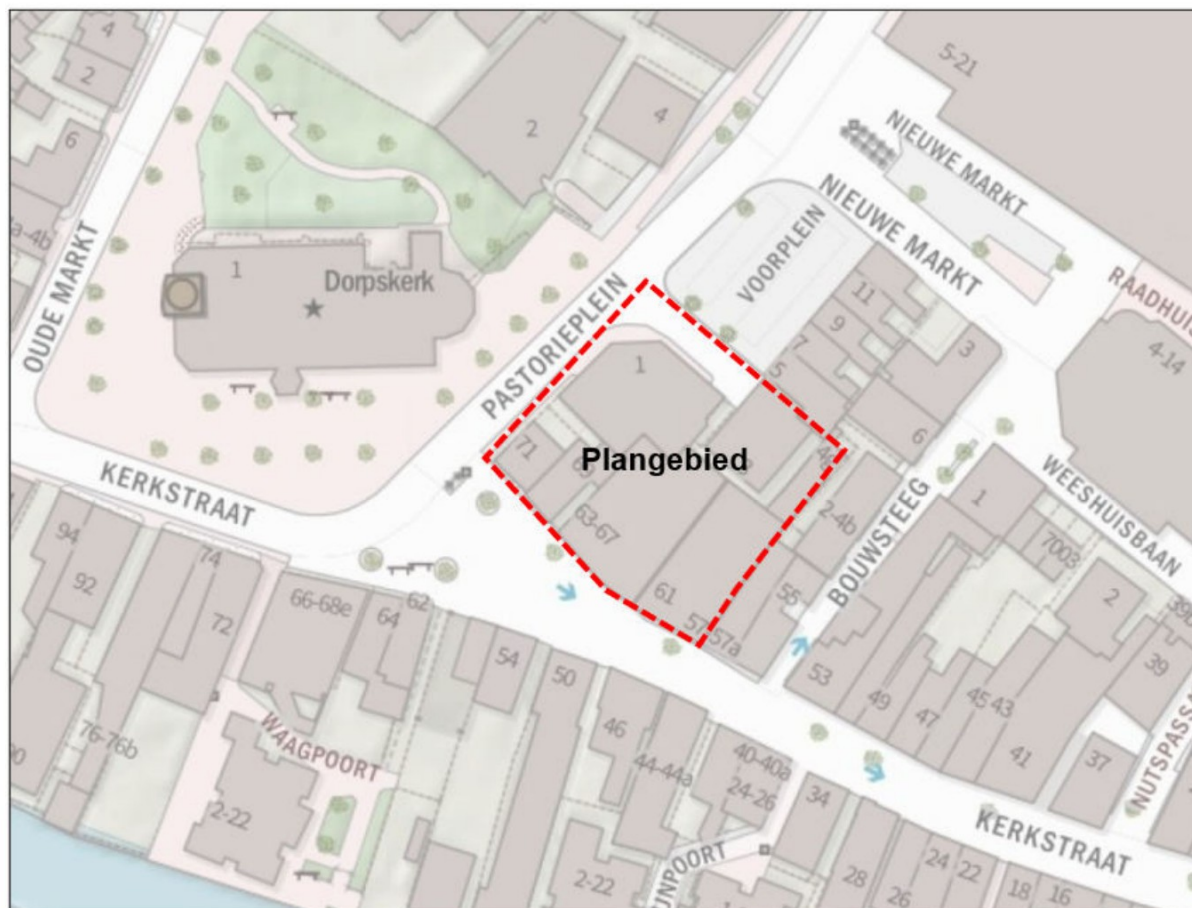
Het appartementengebouw is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan 'Bodegraven Centrum 2022', zodat aan deze planontwikkeling alleen medewerking kan worden verleend na het doorlopen van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning, waarin wordt aangetoond dat het appartementengebouw vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

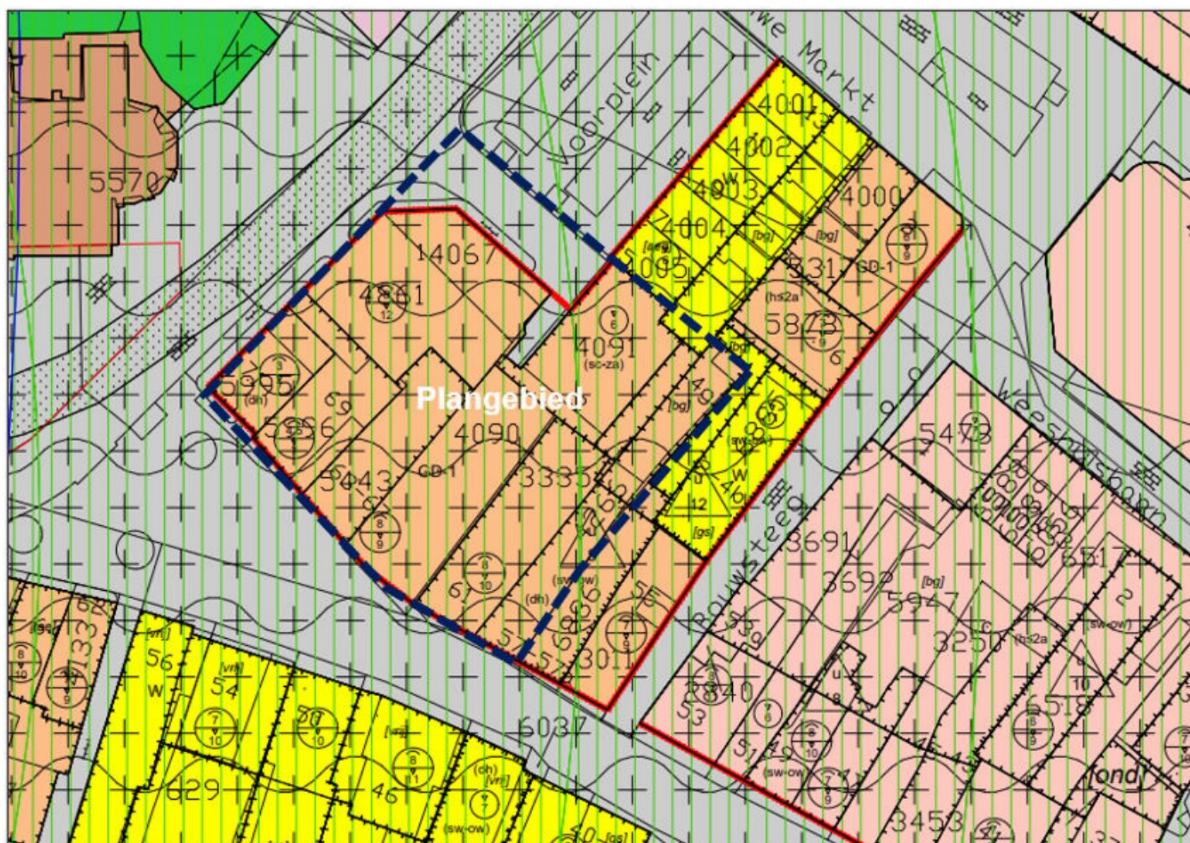
Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 22 november 2022 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) verleend voor het realiseren van een appartementengebouw op de hoek van de Kerkstraat en het Pastorieplein in Bodegraven. Het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning zal samen met het ontwerp VVGB ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terzieslegging kan door iedereen een zienswijze worden ingediend.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt in het centrumgebied van Bodegraven aan de Kerkstraat, het Pastorieplein, Voorplein en de achterzijde van bebouwing aan de Bouwsteeg. Het plangebied ligt aan de uitloper van het winkelgebied. Aan de noordzijde staat een rijtje met grondgebonden woningen met hiervoor een parkeerterrein. Aan de westzijde staat de Dorpskerk. In oostelijke richting bevindt zich de achterzijde van een winkel aan de Kerkstraat 57a en een woongebouw aan de Bouwsteeg. In figuur 1 is het plangebied en omgeving aangeduid.





Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bodegraven Centrum 2022'. Plangebied blauw gestippeld omkaderd.

Een vervolgfunctie naar wonen is hiermee in strijd. Specifiek wijkt het plan op de volgende punten af:

- Overschrijding van de goot- en bouwhoogte: de nieuwbouw Kerkstraat 69 en 71 overschrijdt zowel de goot- als bouwhoogte met ongeveer 5 meter. Aan de zijde van het Voorplein is er sprake van een minimale overschrijding van de bouwhoogte met 60 cm.
- (Geringe) overschrijding van het bouwvlak: dit heeft te maken met het optimaal kunnen benutten van de ondergrondse parkeergarage.
- Het bestaand aantal woningen is 4 en neemt toe tot 35 woningen. De functie wonen vindt ook plaats op de begane grond.
- Vereist is dat de bouwmassa wordt afgedekt met een kap tussen de 30 en 65 graden. Vooral de bebouwing aan de zijde van Kerkstraat is in het plan deels plat afgedekt en voldoet hieraan niet.
- Binnen de bestemming 'Wonen' zijn alleen bijgebouwen toegestaan.
- Voorts is het appartementengebouw gedeeltelijk gesitueerd binnen de bestemming 'Verkeer - Verblifsgebied'.

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het oprichten van het appartementengebouw moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en

wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie. In Hoofdstuk 3 is een planbeschrijving opgenomen van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bouwplan relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. De Waterparagraaf komt in Hoofdstuk 5 aan de orde. Hoofdstuk 6 omvat de omgevingsaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. Hoofdstuk 7 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en (directe) omgeving

Rondom het historische centrum is sprake van een dichtbebouwd gebied waar ook het winkelgebied ligt. De Oude Rijn is hier nauwelijks zichtbaar. Rondom het centrum is sprake van meer aanéengesloten bebouwing, hoewel panden individueel herkenbaar zijn. De bebouwing is hier over het algemeen direct aan de openbare ruimte gesitueerd, waardoor vaak geen sprake is van voortuinen. Het verloop van de Kerkstraat ten noorden van de Oude Rijn, volgt de rivier (en oeverwal), toch is de rivier slechts sporadisch zichtbaar. Aan de overzijde van het plangebied staat de Dorpskerk met historische panden aan de Oude Markt. In noordelijke richting staan aan het Voorplein vijf grondgebonden woningen. Schuin aan de overzijde is aan het Pastorieplein een notariskantoor gevestigd met hiernaast appartementen dat onderdeel uitmaakt van de Beursstaete waar ook enkele kantoren zijn gevestigd. In noordoostelijke richting ligt het Raadhuisplein. Hier staat het gemeentehuis met winkels en bovenwoningen.

Kerkstraat.



Bouwsteeg (links Kerkstraat 55)



De Dorpskerk.



Vijf woningen aan het Voorplein.



Appartementen van Beursstaete.

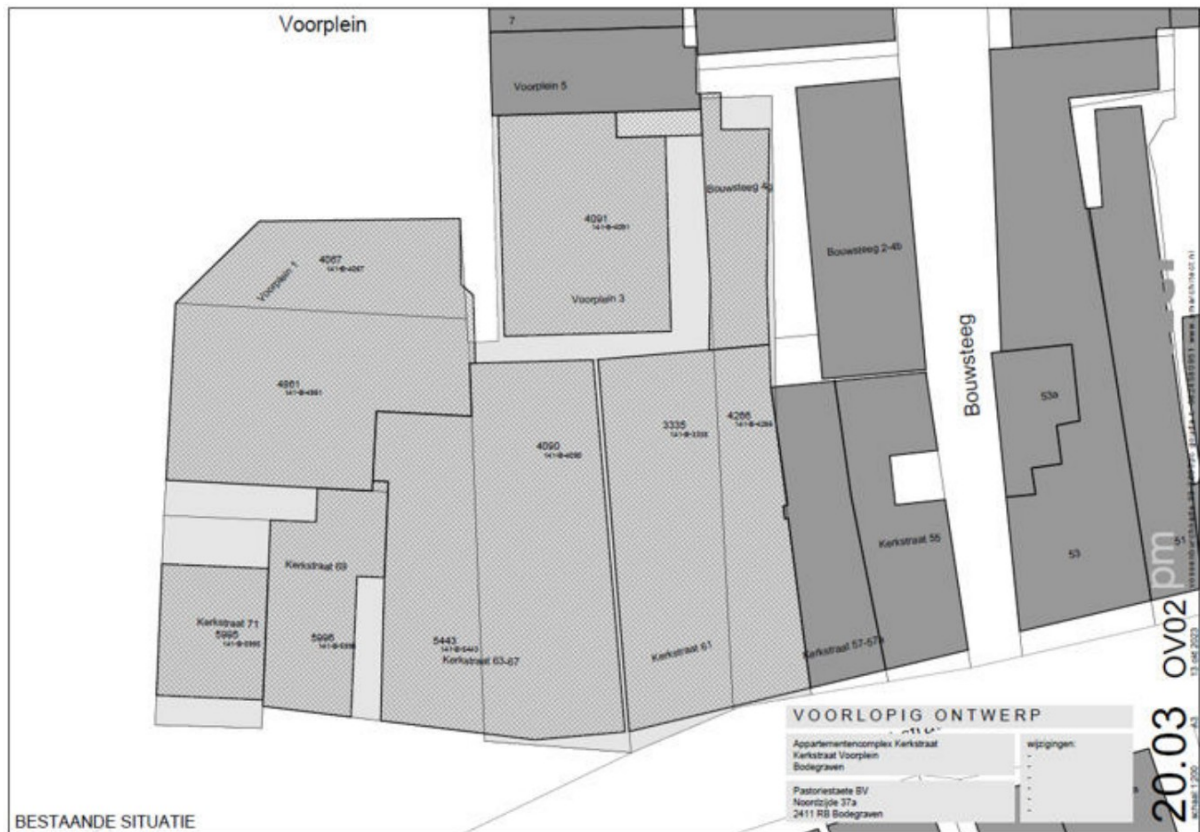


Panden aan de Oude Markt.

Bestaande situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit meerdere panden met gemengde functies, zoals detailhandel en wonen. Tussen de winkels staan enkele woningen. Boven de winkels wordt gewoond. De laatste winkelpanden (nu nog verhuurd) komen per 1 april 2024 leeg. Enkele woningen zijn verhuurd met een tijdelijk huurcontract welke per 1 januari 2024 leeg komen. De bestaande situatie is opgenomen in figuur 3.

omgevingsvergunning Pastoriestaete, hoek Kerkstraat/Pastorieplein



Figuur 3: bestaande situatie plangebied.

Plangebied aan de Kerkstraat (links 57a-61) en rechts 63-67)



Kerkstraat 69 en 71.



Hoek Kerkstraat/Pastorieplein.



Bebouwing aan Pastorieplein 1.



Rechts Pastorieplein 1.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Het planvoornemen bestaat uit het oprichten van een appartementengebouw in drie tot vier bouwlagen met 35 wooneenheden. In het souterrain wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd.

Inpassing in omgeving

Een appartementengebouw met deze korrel is passend aan de rand van het winkelgebied. Stedenbouwkundig gezien vormt de nieuwbouw een versterking van de westelijke entree richting het centrum. Het appartementengebouw sluit in goot- en bouwhoogte aan op de naastgelegen bestaande bebouwing enerzijds en op de tegenover gelegen Dorpskerk anderzijds. De bestaande bomen op het Voorplein en op de hoek van de Kerkstraat/ het Pastorieplein blijven behouden. De geleiding van het gebouw versterkt de verticale structuur van de panden. Hierdoor oogt de bouwmassa minder massief.

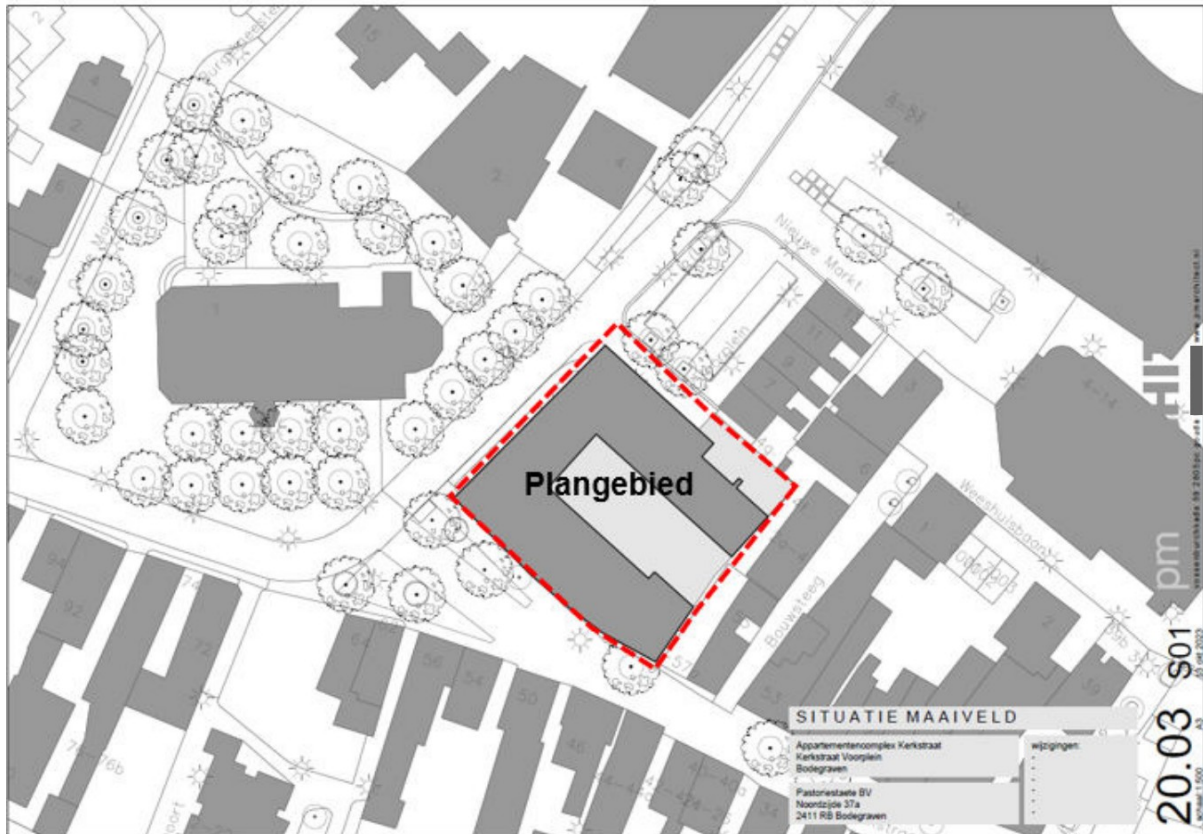
Appartementengebouw

De lokatie kenmerkt zich nu door twee woningen welke zijn ingesloten door winkels en bedrijfspanden. De winkels staan al geruime tijd leeg en hebben geen positieve invloed op het aangezicht van het plein. Het plan omvat het realiseren van een woongebouw welke in schaal aansluit bij de bestaande bebouwing met oplopende hoogte naar de kerk. In het plan is daarom gekozen om deze niet als één geheel vorm te geven maar als separate panden. De doelgroep voor de woningen zijn 55-plussers. Vanuit de Kerkstraat gezien loopt het gebouw in hoogte op richting de kerk, zoals de bebouwing aan de Rijn zijde van de Kerkstraat.

Het gebouw zelf is voorzien van een parkeerkelder voor de bewoners. Hierdoor wordt het gebouw iets boven het maaiveld getild. Daarboven is de gevel van het gebouw opgedeeld in verschillende panden met elk zijn eigen karakteristiek. Zo refereert het witte hoekpand met klokgevel naar het huidige huisje welke op dezelfde locatie staat. De gevels sluiten qua stijl aan bij het historische karakter van de Kerkstraat. Aan de binnenzijde van het gebouw zijn de woningen ontsloten middels een atrium met een binnenplein. Het geheel is afgedekt met vier penthouses welke het hoogte accent vormen richting kerk.

Het appartementengebouw krijgt drie tot vier bouwlagen met een kap. De maximum bouwhoogte is circa 9 meter (drie hoog) tot 12 meter (vier hoog). In het souterrain komt een half verdiepte parkeergarage met 50 parkeerplaatsen en bergingen voor de wooneenheden. De entree voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf een inrit aan het Pastorieplein (westzijde). De hellingbaan ligt inpandig waardoor de impact op de openbare ruimte niet groot is.

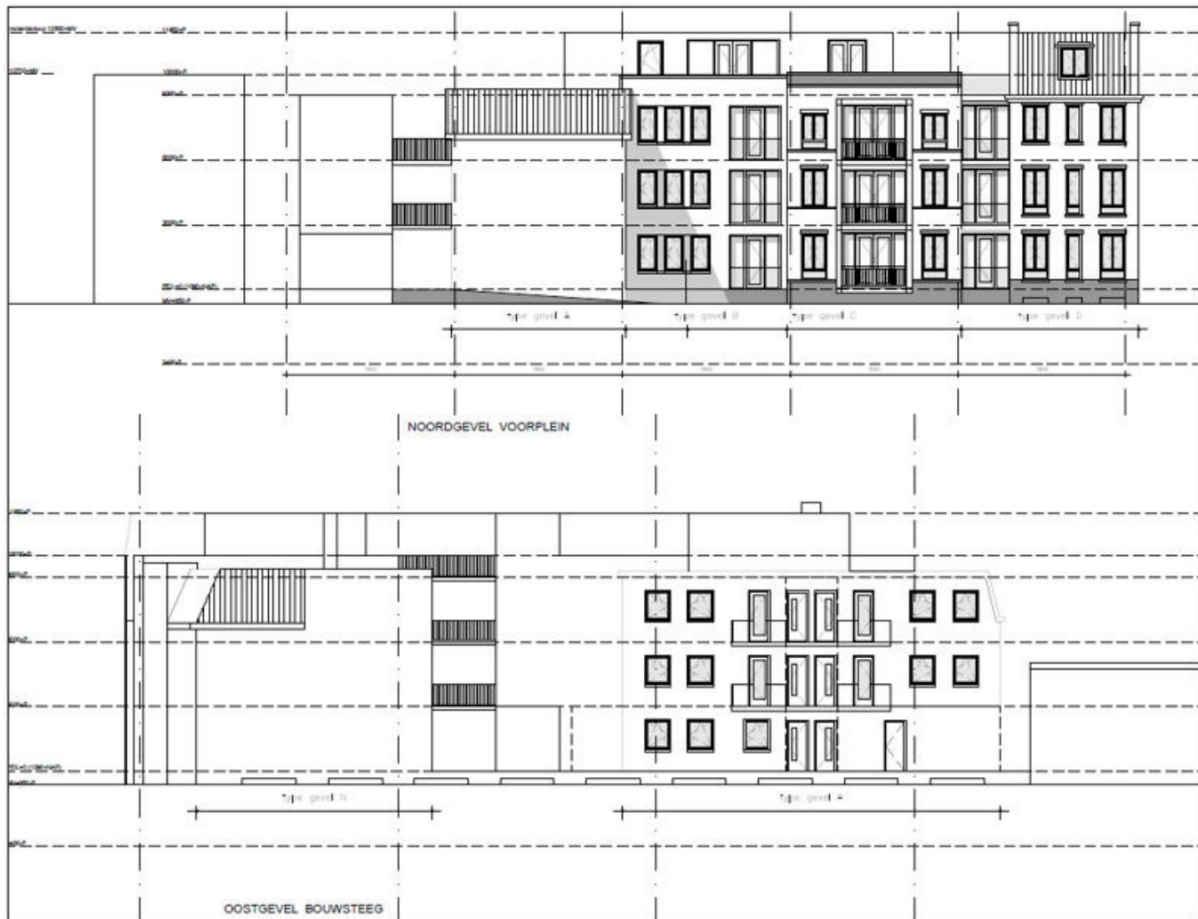
Hieronder is de verkavelingstekening opgenomen (figuur 4), enkele aanzichttekeningen (figuren 5 en 6), alsmede een artist impression (figuur 7). Voor meer informatie wordt verwezen naar de bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende bouwtekeningen.



Figuur 4: Verkavelingstekening (indicatief).



Figuur 5: Aanzichttekeningen: zuidgevel Kerkstraat (boven) en westgevel Pastorieplein (onder).



Figuur 6: Aanzichttekeningen: noordgevel Voorplein (boven) en oostgevel Bouwsteeg (onder).



Figuur 7: Artist impression.

3.1.1 Woningbouwprogramma

Het woonprogramma omvat 35 appartementen voor de doelgroep senioren. De locatie leent zich hier uitstekend voor: ruime appartementen, gelijkvloers en dichtbij voorzieningen. Het bouwen voor deze doelgroep sluit ook aan op het beleid in de Woonvisie voor senioren ('van groter naar beter wonen'). De bouw van appartementen met ondergrondse parkeergarage kan ook leiden tot doorstroom van senioren, vooral vanuit de wijk Broekvelden. De verdeling van het woonprogramma luidt als volgt:

- 5 huurappartementen in de sociale sector voor de doelgroep senioren (van gemiddeld 73 m² bvo);
- 26 koopappartementen in de dure sector voor de doelgroep senioren (van gemiddeld 90 m² bvo);
- 4 penthouses in de dure koopsector voor de doelgroep senioren (van gemiddeld 152 m² bvo).

3.1.2 Groen

Ecoresult B.V. heeft een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd voor het plangebied in verband met de voorgenomen sloop en nieuwbouw van de gebouwen in het plangebied, omdat deze planontwikkeling effect kan hebben op de aanwezige bomen. In het plangebied zijn vijf bomen onderzocht met de vraag of deze bomen in de toekomstige situatie in hun huidige verschijningsvorm kunnen blijven behouden. Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden afgeleid:

- de lindeboom en twee platanen kunnen behouden blijven met algemene boombescherming;
- de paardenkastanje aan de Kerkstraat en valse Christusbom staan op een plek binnen onhoudbare effectafstand van de werkzaamheden.

Verder is onderzocht of de bomen kunnen worden verplant. Hierover kan het volgende worden gezegd:

- de lindeboom en de Valse Christusbom kunnen worden verplant met een wortelkruit van 2 - 2,5 meter doorsnede. Verplaatsing van de lindboom is evenwel niet wenselijk.
- de paardenkastanje kan naar verwachting niet meer herstellen van snoei van dikke takken en van wortelverlies. Hiervoor dient een volwaardige herplant plaats te vinden.

De Boom Effect Analyse van 11 januari 2023 is opgenomen in Bijlage 1.

Conclusie

Door het vergroten van de bouwlocatie ligt de hellingbaan voor de toegang tot de parkeergarage binnen het gebouw. Hierdoor is er geen gevaar voor het behoud van de platanen op het Voorplein. Aan de zijde van de Kerkstraat staat een monumentale kastanjeboom. Deze boom is niet te behouden vanwege de bouw van de ondergrondse parkeergarage. De Valse Christusbom kan worden verplant. Uit een door Bomenwacht uitgevoerd onderzoek (in opdracht van de gemeente) is gebleken dat de boom nog een levensverwachting heeft van 3 tot 13 jaar (anno 2022), omdat bij de kastanjeboom ook de kastanjabloedingsziekte is vastgesteld. Als gevolg van de planontwikkeling kan de paardenkastanje niet worden behouden; de overige bomen wel.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Het plangebied ligt in het verblijfsgebied van het centrumgebied op de hoek van de Kerkstraat en het Pastorieplein waar de auto te gast is (éénrichtingsverkeer). De maximum snelheid is 30 km/uur. Richting Kerkstraat en Prins Hendrikstraat zijn het station en wijkontsluitingswegen bereikbaar.

Het appartementengebouw wordt voor gemotoriseerd verkeer aan de westzijde ontsloten op het Pastorieplein. Via de Nieuwe Markt en Willem de Zwijgerstraat is in noordelijke richting de Burgemeester Kremerweg bereikbaar richting de N11.

Kerkstraat vanaf westelijke richting.



Kerkstraat ter hoogte van Pastorieplein.



Pastorieplein richting Kerkstraat.



Willem de Zwijgerlaan richting N458.

Openbaar vervoer

De gemeente is aangesloten op de openbaar vervoervoorzieningen. De spoorlijn Utrecht-Leiden heeft een enkelzijdig spoor met een station in Bodegraven. Daarnaast zijn er busverbindingen van en naar Gouda, Woerden en Alphen aan den Rijn. Het gebruik van de fiets wordt bevorderd uit mobiliteits- en milieuoogpunt. Het appartementengebouw ligt op loopafstand van het NS-station (circa 550 meter). Het centrumgebied is direct te bereiken.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling van een woongebouw brengt een toename van de verkeersgeneratie met zich mee in en rond het gebied. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' en 'centrum'. In de tabel 3.1 staat de te verwachten verkeersgeneratie die vanwege de ontwikkeling veroorzaakt wordt weergegeven.

Tabel 3.1: verkeersgeneratie van planontwikkelingen

Functie	CROW-categorie	aantal	CROW- verkeers- generatie (gemiddeld)	Totale verkeers- generatie
koop, appartement	duur	30	6,8	204
koop, appartement	midden	0	5,1	0
Sociale huur	midden/goedkoop	5	3,2	16
Totaal		30		220

De ontwikkeling brengt een gemiddelde verkeersgeneratie van circa 220 voertuigbewegingen per etmaal

met zich mee. Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten op het Pastorieplein. Via de Nieuwe Markt en Willem de Zwijgerstraat is in noordelijke richting de Burgemeester Kremerweg bereikbaar richting de N11. De toename van verkeer vindt verspreid over de dag plaats en is verkeerskundig dermate laag dat mag worden verondersteld dat het verkeer opgaat in het reguliere verkeersbeeld en niet leidt tot (nieuwe) knelpunten op gebied van verkeersafwikkeling.

3.2.2 Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 381, zoals deze regeling later is opgenomen in het paraplubestemmingsplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk (2018). Hierbij kan voor het plangebied worden uitgegaan van matig stedelijk in centrum. De parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Parkeerkencijfers.

Functie wonen	Norm (gemiddeld) centrum/ matig stedelijk	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
koop, appartement, duur	1,6 per woning	30	48 pp
koop, appartement, midden	1,4 per woning	0	
huur, appartement, midden/goedkoop	1,3 per woning	5	6,5 pp
Totaal			55 pp (afgerond)

De parkeerbehoefte van deze planontwikkeling is normatief vastgesteld op 55 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de voormalige winkels kunnen in beginsel niet worden meegenomen, omdat het maatgevend moment van de parkeerbehoefte bij winkels zich op een ander moment voortdoet dan bij woningen. In dit geval is het redelijk een beperkt aantal (2 stuks) van de in het openbaar gebied aanwezige parkeerplaatsen mee te nemen in de parkeerbalans.

Op grond van de Winkeltijdenverordening kunnen winkels tot 22:00 uur open zijn. In dit geval zal een aanzienlijk aantal vierkante meters aan detailhandel (hier zat een bouwmarkt) verdwijnen waarvan voorheen de bezoekers allemaal in het openbaar gebied parkeerden. In combinatie met de verrekening van de sloop van de twee bestaande woningen (min 3 parkeerplaatsen) is er sprake van een sluitende parkeerbalans wanneer er 50 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Onder het woongebouw wordt een half verdiepte parkeergarage aangelegd met 50 parkeerplaatsen. Het plan voldoet daarmee aan de huidige parkeerbeleid, zoals dat later is vastgelegd in het 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk'. In de voorwaarden van de te verlenen omgevingsvergunning wordt dit geborgd.

Conclusie

De verkeersbewegingen van deze woningbouwontwikkeling kan worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur, omdat de maximumcapaciteit ter hoogte van het plangebied nog voldoende ruimte heeft. De parkeerbehoefte kan worden opgevangen in het plangebied.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld (afgekort NOVI). De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

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

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

De vier prioriteiten

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

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

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

Drie afwegingsprincipes

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

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

Relatie tot bouwplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling

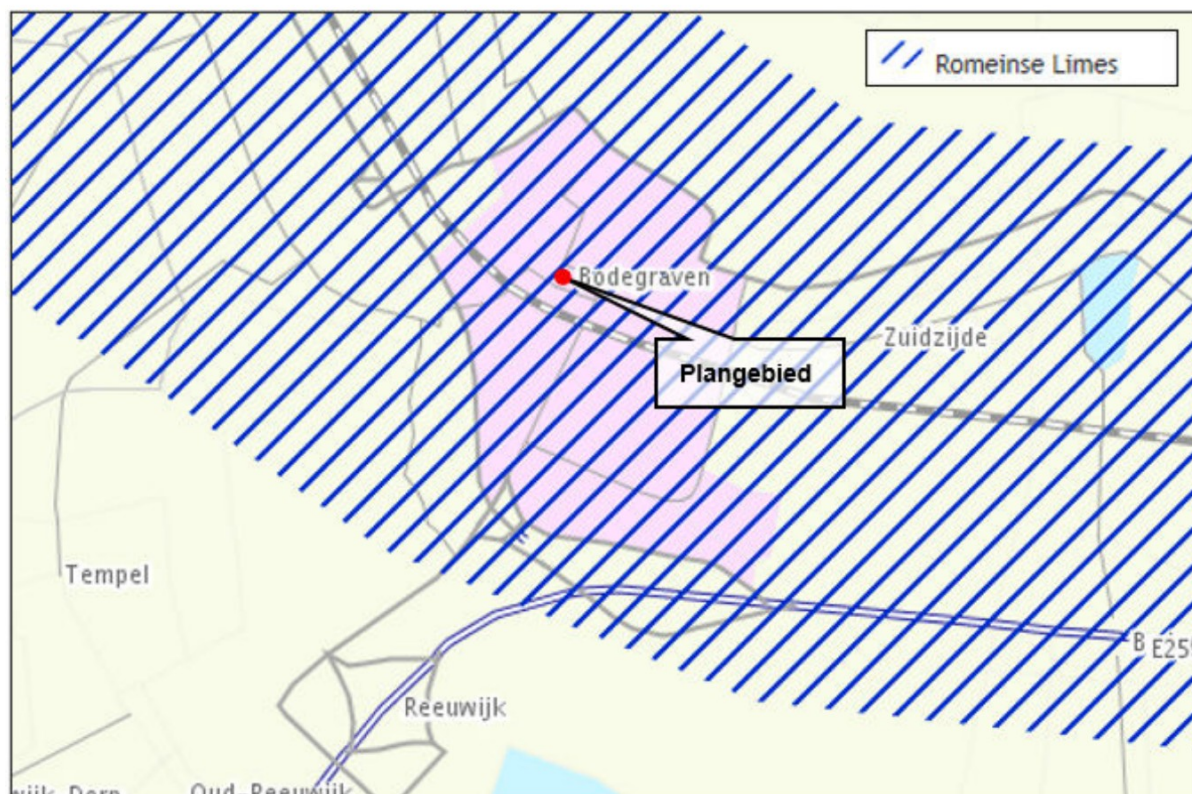
voorziet in het oprichten van een appartementengebouw met maximaal 35 wooneenheden voor senioren in bestaand stedelijk gebied.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Specifiek

De planlocatie maakt onderdeel uit van de Romeinse Limes, zoals aangegeven op de Kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden (figuur 8). Provinciale Staten dienen de begrenzing van de erfgoederen bij Verordening nader uit te werken. Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met het bepaalde in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Met inachtneming hiervan worden de rijksbelangen niet geschaad. Archeologie is verder beschreven in paragraaf 6.2. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.



Figuur 8: Uitsnede kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen hanteert het Rijk de 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

Behoefte

Er is sprake van een behoefte aan woningen voor de doelgroep senioren. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.2. De invulling van het plangebied met 35 woningen voor deze doelgroep sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij wordt gestreefd naar duurzame wooneenheden voor senioren nabij voorzieningen. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als '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'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom (bestaand stads- en dorpsgebied) van Bodegraven. De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningen zijn in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities

is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

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

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

Verstedelijking en wonen

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

Bouwen naar behoefte

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

Regionale Realisatieagenda Midden-Holland

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

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd.

Voor Midden-Holland betreft: dit heet de Regionale Agenda Wonen (RAW). De RAW schetst de bovenlokale opgaven op het gebied van wonen die in de lokale woon(zorg)visies worden ingevuld. De RAW vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) Midden-Holland en de beoordeling daarvan door de provincie. Zie hiervoor verder paragraaf 4.3.2.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van

het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie maakt het plangebied onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

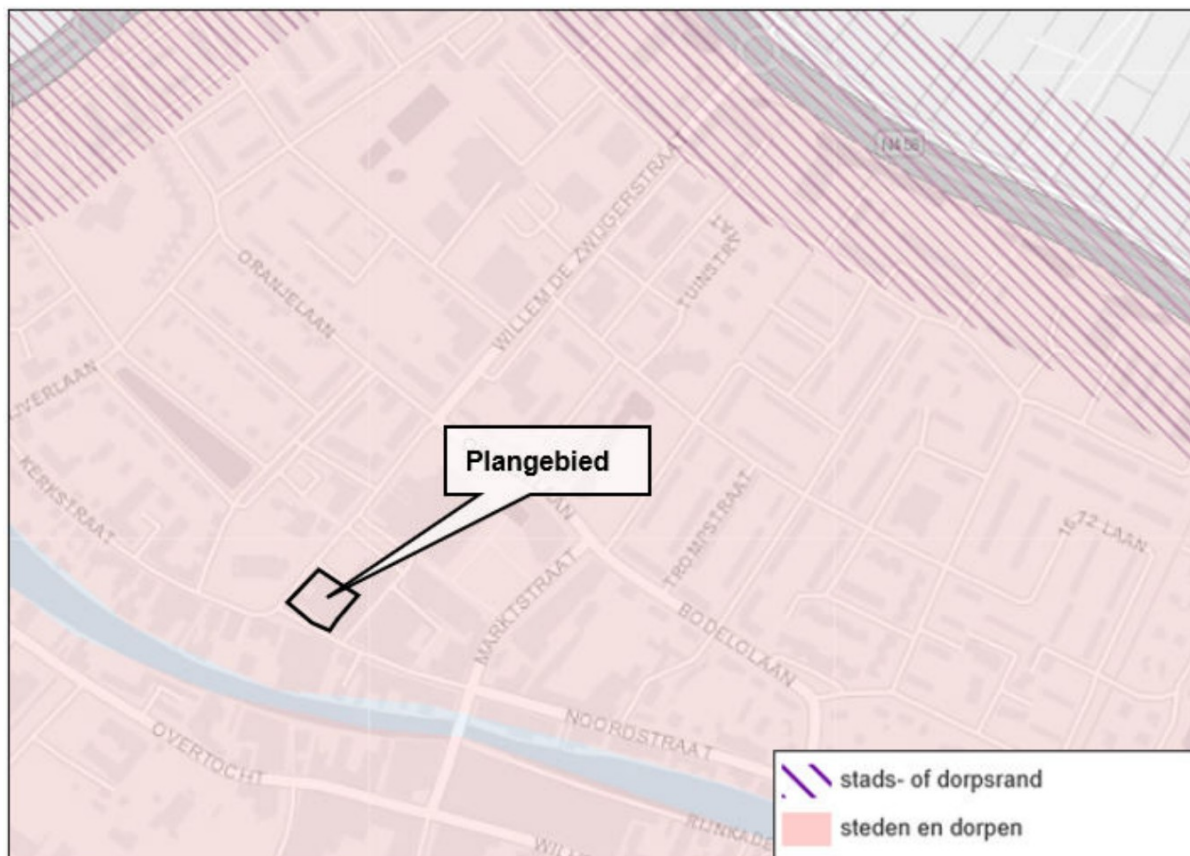
Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. Het plangebied ligt in het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. In paragraaf 4.2.3 wordt hierop ingegaan. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

De *Laag van de ondergrond* (eerste laag) wordt gevormd door bijzonder reliëf en aardkundige waarden. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Richtpunt is onder andere dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand houden.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van het veen(weide) landschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. In het oosten van de provincie is het veengebied vermengd met oeverwallen en kommen van het rivierenlandschap. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen rekening houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit steden en dorpen (figuur 9). Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Richtpunten zijn onder andere dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.

Op de *Laag van de beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.



Figuur 9: Kwaliteitskaart met uitsnede 'Laag van de stedelijke occupatie'. Plangebied zwart omkaderd.

Toetsing aan kwaliteitskaart

Dit bouwplan maakt een woongebouw mogelijk aan de rand van het kernwinkelgebied in Bodegraven. Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. Het appartementengebouw sluit qua goot- en bouwhoogte aan op de omliggende bebouwing. Deze planontwikkeling tast de richtpunten niet aan.

Conclusie

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

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 1 april 2023 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het 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.

In lid 3 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Toetsing woningen aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bouwplan maakt de ontwikkeling van 35 wooneenheden voor de doelgroep senioren mogelijk in bestaand stads- en dorpsgebied. Voldaan wordt aan de Ladder zoals beschreven in paragraaf 4.3.2. Deze ontwikkeling naar woondoeleinden is in overeenstemming met de Ladder. Dit plan wordt opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw voor Midden-Holland en is hiermee passend binnen de Regionale Woonvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'veen(weide)landschap' in bestaand dorpsgebied. De nieuwbouw van het woongebouw vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De bebouwing vindt aansluiting met omliggende bebouwing. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Molenbiotoop

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 15 'Cultureel erfgoed' moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen die voldoen aan de hier relevant zijnde voorwaarden (artikel 6.25, lid 1 van de Omgevingsverordening):

- a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 1. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van de bebouwing en beplanting niet hoger zijn 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 wiek (1 op 30-regel).

Toetsing aan molenbiotoop

Molen de Arkduif is een zogenaamde stellingmolen. Het plangebied ligt ten oosten van deze molen in de buitenste zone van de molenbiotoop zoals weergegeven in figuur 10 (biotooprapport 82). De afstand tussen de molen en het woongebouw bedraagt minimaal 210 meter. De molen heeft een stellinghoogte van 6,23 meter en een vlucht (lengte van de roeden) van 22,25 meter. Binnen 200 m van de molen mag de bouwhoogte niet hoger worden dan 12,8 meter. Het appartementengebouw wordt niet hoger dan 12,8 meter, zodat de molenbiotoop niet wordt aangetast.



Figuur 10: De molenbiotoop van de molen. Plangebied zwart omlijnd.

Molen De Arkduif.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 6.2.8a (toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.4.5 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Dit plan maakt een ontwikkeling van 35 woningen voor de doelgroep senioren mogelijk binnen bestaand dorpsgebied. Deze ruimtelijke ontwikkeling valt onder de noemer 'inpassing'. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de Regio Midden-Holland. Dit plan wordt opgenomen in het woningbouwprogramma voor Midden-Holland (in blok 1 van het RPW 2021) en hiermee passend binnen de Regionale Woonvisie. Zie ook paragraaf 4.3.2. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (Ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 6.9, lid 5 sub a (inpassen) van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (ruimtelijke kwaliteit);
- het plan voldoende rekening houdt met de molenbiotoop, zoals genoemd in artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (bescherming molenbiotoop).

Mitsdien is deze ontwikkeling in overeenstemming met de provinciale belangen.

4.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

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

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

De meeste bebouwing in het gebied is geconcentreerd in de zone langs de Oude Rijn. Verreweg het grootste dorp is Bodegraven. Het dorp ligt aan weerszijden van de Oude Rijn, met in het midden een sluis. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de historische lintstructuur intact te blijven. Voor de bestaande woonkern zijn in het gebiedsprofiel (onderdeel Kwaliteit in stads- en dorpsgebied) geen specifieke ambities geformuleerd.

Conclusie

Deze planontwikkeling maakt het oprichten van 35 woningen mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling is passend in de dorpskern. Met de relevante richtpunten is rekening gehouden. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot het oprichten van een gebiedseigen ontwikkeling binnen bestaand dorpsgebied.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Transformatievisie Oude Rijnzone

De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft op 22 februari 2007 Transformatievisie "Focus Oude Rijn 2020" vastgesteld. Het doel van de Transformatievisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Oude Rijnzone door herstructurering, het creëren van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en leven en het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingzones.

Ten opzichte van de eerdere versie van juli 2005 zijn beleidswijzigingen aangebracht, waarbij de stuurgroep Oude Rijnzone zich bij het opstellen van de Transformatievisie heeft laten leiden door de resultaten uit de gebiedsateliers die in drie deelgebieden hebben plaatsgevonden. De gewijzigde visie kan als volgt worden samengevat, voor zover relevant voor dit bouwplan.

Deelgebied Bodegraven Oost en Nieuwerbrug

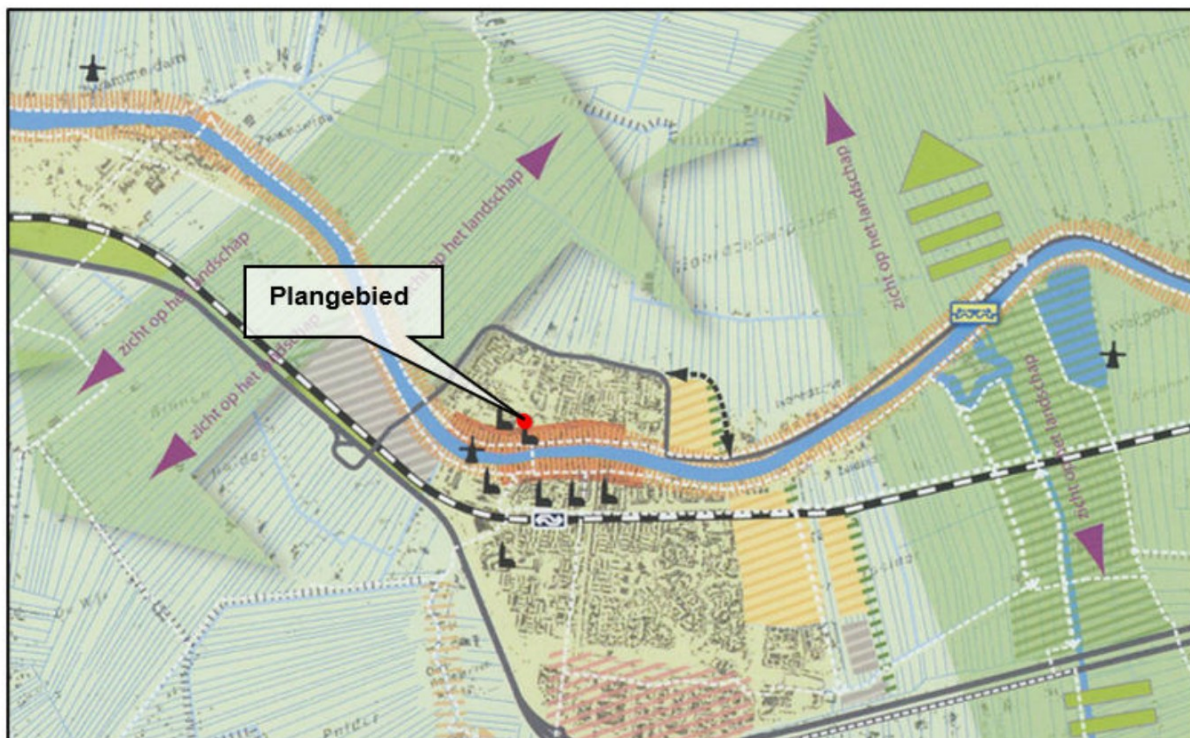
In de Transformatievisie worden vier deelgebieden onderscheiden, waaronder het gebied tussen Bodegraven-Oost en Nieuwerbrug tot aan de provinciegrens. Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied. Binnenstedelijk zet de Stuurgroep naast inbreiding in op locaties die wonen en werken combineren.

Visiekaart

Op de visiekaart (zie figuur 11) is het plangebied aangeduid als 'bebouwing' ten noorden van een riveroever met de aanduiding "versterken kwaliteit oevers".

Conclusie

De nieuwbouw van een woongebouw draagt bij aan het uitgangspunt om wonen in inbreidingslocaties te stimuleren. Dit bouwplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Transformatievisie.



Figuur 11: Uitsnede visiekaart Oude Rijnzone 2020.

4.3.2 Regionale Agenda Wonen

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

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

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

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

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een

knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Bodegraven-Reeuwijk

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners.

Regionale afstemming

Als uitwerking van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland geeft de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) inzicht in de actuele woningbouwplannen met 10 en meer nieuwbouwwoningen van de gemeenten in de regio Midden-Holland. In de regio moet afstemming plaatsvinden over de projecten in de RPW. Daarna dient de RPW te worden aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. Na akkoord door de provincie is voor de plannen die zijn opgenomen in de RPW de eerste stap van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Eind 2023 zal de nieuwe, geactualiseerde 'RPW 2024' worden aangeboden aan de provincie Zuid-Holland.

Het plan voldoet niet aan de gewenste differentiatie zoals is opgenomen in de Woonvisie, maar het komt tegemoet aan de behoefte van een specifieke doelgroep, namelijk senioren die wat meer te besteden hebben. Met de marktpartij zijn afspraken gemaakt over de eisen waaraan een seniorenwoning moet voldoen. Die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De inschatting is dat het realiseren voor luxe koopappartementen voor senioren de doorstroom uit eengezinswoningen uit Bodegraven stimuleert.

Het plan voor 35 woningen voor de doelgroep senioren is opgenomen in de RPW. De gemeenten in de regio Midden-Holland hebben aangegeven dat de ontwikkeling van dit plan past binnen de insteek van de regio om in te zetten op kwalitatief goede plannen die niet concurrerend zijn met de plannen van andere gemeenten.

Conclusie

In het plangebied worden 35 woningen gerealiseerd, waarvan 5 in de sociale huursector. De nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven voor de doelgroep senioren. Er is sprake van een woningbouwproject van 10 of meer woningen, zodat het plan regionaal wordt afgestemd, waarna de 35 woningen kunnen worden opgenomen in de RPW. Hierna past het plan binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

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

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

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

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker

- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- Digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

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

Versterken van de Oude Rijnzone bij Bodegraven

Het gebied bij Bodegraven ligt gunstig aan het spoor, de Oude Rijn en de snelwegen. Het is ook een hoger gelegen gebied met een stevige ondergrond. Daarom is dit een goede plek om het woningtekort aan te pakken, duurzame energie op te wekken en bedrijven de ruimte te geven om te groeien. Dit zorgt voor meer levensvatbaarheid voor de aanwezige winkels en voorzieningen, het openbaar vervoer en voor werkgelegenheid. En het biedt ouderen, mensen met lagere inkomens en starters de kans om er te blijven wonen. In Bodegraven zijn veel inbreidingslocaties al in ontwikkeling. Uitbreiding aan de randen is daarom nodig. In het centrum en langs de Oude Rijn vind je ook veel historie. Door dit gebied, met de Oude Rijn als drager, mooier en groener in te richten, meer nadruk te leggen op cultuur(historie) en verbindingen met het omringende landschap, wordt Bodegraven aantrekkelijker voor inwoners en bezoekers. Belangrijk voor de levendigheid en leefbaarheid!

Gezonde dorpen

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

Bouwen naar behoefte en op logische plekken

Bij het bouwen van woningen sluit de gemeente aan op de behoefte en het karakter per dorp. Zij kiest voor woningbouw op plekken die daar het meest geschikt voor zijn. Dat zijn allereerst verouderde terreinen binnen de dorpen, die worden omgevormd tot woongebieden. Het is soms nodig om aan de randen van de dorpen woningen toe te voegen. Dan kiest de gemeente vooral voor locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de snelweg, en die qua ondergrond geschikt zijn om op te bouwen. In de kern Bodegraven bouwt de gemeente daarom flink veel extra woningen. Door het versterken van dit knooppunt en door compact te bouwen in dit gebied zorgt de gemeente voor 'duurzame groei', stimuleert zij andere vormen van mobiliteit (trein, fiets) en blijft Bodegraven-Reeuwijk een groene gemeente.

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

De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven in Bodegraven is groot. Dat geven inwoners en ondernemers ook duidelijk aan. De woningnood is hoog; lokale bedrijven hebben steeds minder ruimte om zich te ontwikkelen. De gemeente wil ruimte creëren voor een flinke groei van het woningaanbod in Bodegraven, met name voor jongeren en ouderen. Lokale bedrijven geeft zij ruimte om te groeien en zo de werkgelegenheid te behouden. Het gaat met name om kleinschalige bedrijven met meerwaarde voor het dorp. Voor deze ontwikkelingen is in het dorp zelf niet veel ruimte meer. De gemeente moet op zoek naar nieuwe locaties, zoveel mogelijk in de nabijheid van het station en het centrum. Zo versterkt zij het centrum, de voorzieningen én het OV, en wordt de druk beperkt op de snelwegen en het open buitengebied. Belangrijk daarbij is het behoud van het dorps, historische karakter en het toevoegen van voldoende groen en water: een gezonde leefomgeving.

Toetsing planinitiatief

Dit plan levert een bijdrage aan de opgave 'Meer mensen en vraag naar ruimte'. Het aantal inwoners en

huishoudens in de gemeente en in de regio groeit de komende jaren. Er is een groot en groeiend tekort aan (betaalbare) woningen en de gemeente bouwt te weinig. De locatie ligt in de rand van het centrumgebied op een logische plek voor het oprichten van 35 woningen voor de doelgroep senioren.

4.4.1.1 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. behoud van het typische Bodegraafse karakter;
3. een levendig centrum en goede 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.

Toetsing planinitiatief

Deze ontwikkeling past bij het karakter van Bodegraven, zoals genoemd in de Dorpsvisie. Met dit planinitiatief worden 35 woningen, waarvan 5 sociale huurwoningen, toegevoegd voor senioren in bestaand dorpsgebied nabij voorzieningen. Bij punt 1 is specifiek genoemd dat er behoefte is om het woningtekort aan te pakken. Het plan is goed bereikbaar middels de aanwezige loop- en fietsroutes richting het centrum en openbaar vervoervoorzieningen. Deze ontwikkeling past binnen de doelen zoals gesteld in de dorpsvisie Bodegraven 2030.

Het woongebouw wordt duurzaam gebouwd zoals nader toegelicht in paragraaf 4.4.5. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan met name punten 1, 2, 3, 7 en 8 van de Dorpsvisie.

Conclusie

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van 35 woningen voor de doelgroep senioren in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie en de hierin genoemde Dorpsvisie.

4.4.2 Visie Bodegraven Centrum

De gemeenteraad heeft op 23 november 2016 de visie voor het centrum van Bodegraven vastgesteld. Het centrum van Bodegraven heeft een belangrijke economische en maatschappelijke functie. Door de economische crisis moesten de afgelopen jaren diverse winkels de deuren sluiten en zijn woningbouwprojecten niet tot uitvoering gekomen. De grote mate aan leegstand in het centrum zorgt ervoor de aantrekkelijkheid van het centrum is afgenomen.

Met het aantrekken van de economie ontstaan nieuwe kansen het centrum weer tot bloei te laten komen. De unieke historische bebouwing, de ligging aan de Oude Rijn en het brede aanbod aan voorzieningen maken dat het centrum van Bodegraven veel potentie heeft. De visie heeft als doelstelling om te komen tot een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum. De visie gaat gepaard met een dynamische uitvoeringsagenda met acties op zowel korte als middellange termijn.

De visie is opgebouwd aan de hand van drie overkoepelende thema's, die beknopt worden toegelicht:

1. Winkelgebied
2. Verblijfskwaliteit
3. Organisatiestructuur

Winkelgebied

De gemeente heeft ervoor gekozen om te sturen op een compacter winkelgebied, zodat een aantrekkelijker en toekomstbestendig centrum kan worden gerealiseerd. Dit betekent winkels zoveel mogelijk concentreren in het winkelgebied en daarnaast het omzetten van (voormalige) winkelpanden naar woningen of andere binnen het gebied passende functies. De rol van de gemeente is het bieden van duidelijke kaders zodat ondernemers en pandeigenaren gericht tot plannen kunnen komen die bijdragen aan een aantrekkelijk en economisch vitaal centrum. Hiermee moet leegstand en verpaupering

worden bestreden en in de toekomst worden voorkomen.

Om resultaat te bereiken zal de gemeente toekomstige leegstaande panden buiten het winkelgebied met een detailhandelsbestemming herbestemmen naar een andere passende functie. Zo wordt voorkomen dat nieuwe detailhandel zich buiten het winkelgebied vestigt. Per casus worden de mogelijkheden in kaart gebracht voor nieuwe functies of ontwikkelingen. Dit is maatwerk en telkens moet worden onderzocht op welke wijze de eigenaar gefaciliteerd kan worden. Belangrijk hierin is een flexibele opstelling en het bieden van reëel perspectief voor een pandeigenaar. Het gesprek aangaan met een pandeigenaar vormt hierbij de basis.

Verblijfskwaliteit

Vanuit het rapport van De Nieuwe Winkelstraat (DNWS) is voor Bodegraven aanbevolen om het concept van Service & Shop verder gestalte te geven. Een gemakscentrum met karakter, een plek om wat langer naar toe te gaan. Het centrum dient een huiskamergevoel uit te stralen voor de eigen inwoners: veel gemak, goede bereikbaarheid, comfort (bankjes, kindvriendelijk etc.) en allerlei diensten om het verblijf zo vertrouwd, comfortabel en gemakkelijk mogelijk te maken.

Daarnaast kenmerkt het centrum zich door een aantal unieke elementen, zoals de Oude Rijn, de Rijnkadehaven, het Raadhuisplein en de Oude Markt. Deze bieden kansen en kunnen beter benut worden. Ook wat betreft parkeren en verkeer kunnen verbeteringen worden doorgevoerd.

Organisatiestructuur

Een goede samenwerking tussen gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren is een randvoorwaarde om gestelde doelen te verwezenlijken. Door een goede organisatiestructuur neer te zetten kunnen belangen een plek krijgen en kunnen gezamenlijk acties worden uitgevoerd en continuïteit gewaarborgd.

Toetsing planinitiatief aan Visie Bodegraven Centrum

Het plangebied ligt buiten het winkelgebied. De (leegstaande) panden met detailhandel worden herbestemd naar een passende woonfunctie. Zo wordt voorkomen dat nieuwe detailhandel zich buiten het winkelgebied vestigt.

Conclusie

Het oprichten van een appartementengebouw aan de rand van het centrumgebied ligt buiten het winkelgebied. Deze vervolgfunctie is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Visie Bodegraven Centrum. Het versterken van de functie wonen aan de rand van het winkelgebied levert het bijdrage aan de toekomstbestendigheid van het centrum.

4.4.3 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025

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

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

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

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

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

1. Hoofdlijn 1, bouwen aansluitend op de verschillen: een meer dorpsgericht woonbeleid
2. Hoofdlijn 2, de juiste woning... een eigen stek: meer regie op het woningbouwprogramma en meer aandacht voor specifieke doelgroepen
3. Hoofdlijn 3, verbouwen = bouwen: meer aandacht voor de bestaande voorraad

4. Hoofdlijn 4, meer dan alleen wonen: meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

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

Meer regie voeren op het woningbouwprogramma

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

Toetsing planinitiatief

Het bouwen van woningen voor de doelgroep senioren sluit aan op het beleid in de Woonvisie ('van groter naar beter wonen'). De bouw van deze appartementen kan ook tot doorstroming van senioren, vooral vanuit de wijk Broekvelden, leiden. De locatie leent zich uitstekend voor ruime appartementen voor deze doelgroep door rekening te houden met de indeling van de appartementen (zoals ruimere badkamers). De appartementen zijn gelijkvloers met een ondergrondse parkeergarage die per lift bereikbaar is. De voorzieningen zijn op loopafstand aanwezig.

Het plan voorziet in 5 woningen in de sociale huursector. Dit is minder dan de eis van 20% sociale woningbouw. Het tekort 2 sociale huurwoningen wordt gecompenseerd door levensloopbestendige woningen te bouwen die specifiek zijn bestemd voor de doelgroep senioren.

Conclusie

Het toevoegen van 35 woningen, waarvan 5 in de sociale huursector, betekent een toevoeging van een segment (gelijkvloerse woningen voor senioren) waaraan een groot tekort is. De planontwikkeling wordt door herprioritering opgenomen in het woningbouwprogramma overeenkomstig hoofdlijn 1 (actiepunt 1) en hoofdlijn 2 (actiepunt 4) van de Woonvisie. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

4.4.4 Welstandsbeleid

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

- *soepel welstandsniveau*
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- *Gewoon welstandsniveau*
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- *Bijzonder welstandsniveau*
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plassegebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- *Vrij*
Gezien het karakter van volkstuinten en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de

omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

Het plangebied ligt in de dorpskern met een bijzonder welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld, waarbij voor de inpassing van bouwwerken het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit van belang is. Het bouwplan wordt om advies voorgelegd aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land).

Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

4.4.5 Duurzaamheid

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

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

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

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

Klimaatadaptatie

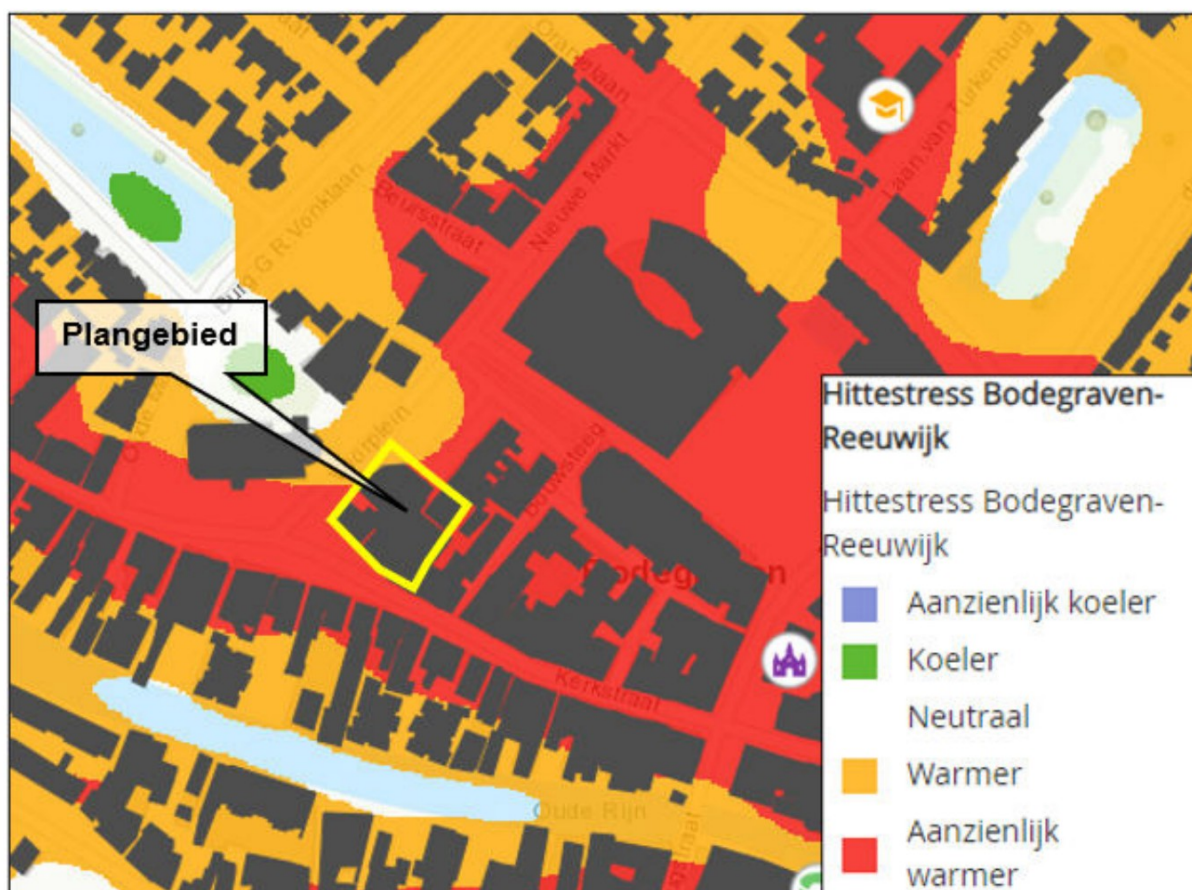
De gemeenteraad heeft in 2020 de strategie en ambities ten aanzien van klimaatadaptatie vastgesteld. De ambities zijn nader vastgelegd in het convenant Klimaatadaptief bouwen dat door de gemeente op 10 november 2021 is ondertekend. In dit kader is al een stresstest uitgevoerd die risico's en kansen in kaart brengt. Het volgende kan hieruit worden afgeleid.

- *Wateroverlast:* In het plangebied is er geen knelpunt voor wateroverlast. Bij nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water bij regenval niet naar binnen loopt. Er zijn verder geen maatregelen nodig om wateroverlast tegen te gaan.
- *Overstromingen:* Op deze locatie is de overstromingsdiepte van primaire keringen 0,5 - 2,0 meter. Bij het doorbreken van een regionale kering, ofwel het regionale watersysteem, is de maximale overstromingsdiepte in de hele gemeente niet meer dan 2 meter. Bij het doorbreken van een regionale kering, ofwel het regionale watersysteem, levert dit geen gevaar op. Volgens overstroomik.nl is de mogelijke overstromingsdiepte 0 meter.
- *Droogte:* Circa 86 % van de panden in de omgeving zijn gebouwd voor 1970. Van deze panden zijn de funderingen waarschijnlijk kwetsbaar bij een daling van de grondwaterstand door aanhoudende

droogte (bron: KCAF). Infiltreren en vasthouden van regenwater is op deze locatie van belang.

De kaart laat zien dat in het plangebied geen sprake is van een extra bodemdaling door klimaatverandering (2016-2050). Nieuwe gebouwen dalen niet, omdat de palen van beton zijn. Er zijn geen maatregelen nodig om verdroging tegen te gaan.

- **Hitte:** De kwetsbaarheden en kansen voor hitte zijn in kaart gebracht door stakeholders. Op de kaart is het plangebied niet aangeduid als locatie die in tijden van hitte problemen kan geven. Het verhard oppervlak neemt niet toe. Er wordt een binnenplein gerealiseerd met groen. Dit kan bijdragen aan het beperken van hittestress. Op de kaart Hittestress is het plangebied aangeduid als 'aanzienlijk warmer' (figuur 12).



Figuur 12: Hittestress plangebied (geel omkaderd) en omgeving.

Conclusie

Het appartementengebouw wordt niet met gas verwarmd. In plaats daarvan krijgt het woongebouw andere voorzieningen zoals warmtepompen en PV-panelen.

Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater. Bij uitwerking van het bouwplan wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het convenant Klimaatadaptief bouwen 2018.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

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

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader rijk en provincie

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

5.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

5.2.2 Provincie

Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

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

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

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en

waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

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

5.3 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

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

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

In het op 22 december 2021 vastgestelde waterbeheerprogramma staan de ambities van het waterschap voor de komende zes jaar.

Grote maatschappelijke opgaven

Nederland staat de komende jaren voor grote maatschappelijke opgaven. De snelheid van klimaatverandering is ongeëvenaard en de effecten (extreme droogte én extreme neerslag) zijn nu al zichtbaar. Ook de afname van biodiversiteit gaat sneller dan ooit in de menselijke geschiedenis. Om dit tegen te gaan is een energietransitie gaande, moet het hoogheemraadschap een omslag maken naar een klimaatbestendige inrichting, een circulaire economie en meer duurzame landbouw. In al deze uitdagingen speelt water een rol. Daarnaast is er een grote woningbouwopgave. Deze opgaven samen leveren een grote druk op de ruimte op.

Stroomopwaarts werken

Het hoogheemraadschap wil als waterschap meer aan het roer zitten om water een sturende rol in de ruimtelijke ordening te geven. Zij noemen dat stroomopwaarts werken, gericht op de toekomst. Het hoogheemraadschap investeert zelf - op haar eigen terreinen - in biodiversiteit, circulariteit en duurzaamheid. Zij stimuleert waterbewust gedrag, en vraagt daarmee ook iets van de inwoners. Tegelijk zet zij zich volop in voor een veilige, gezonde en prettige leefomgeving voor iedereen.

Toekomstbestendig gebied

Om voorbereid te zijn op de toekomst investeert het hoogheemraadschap in het watersysteem. Zij werkt samen met partners aan gezamenlijke maatschappelijke opgaven:

- De komende jaren versterkt het waterschap de dijk langs de Lek; dit project Sterke Lekdijk biedt kansen voor groen en landschap. Daarnaast vraagt zij haar partners om de gevolgen van overstromingen tegen te gaan via ruimtelijke inrichting (2e laag waterveiligheid);
- Voor de zoetwatervoorziening van West-Nederland is tijdens extreem droge periodes de wateraanvoer via het watersysteem van De Stichtse Rijnlanden van essentieel belang. Deze aanvoercapaciteit vergroot zij de komende jaren via het project Capaciteitsuitbreiding Klimaatbestendige Wateraanvoer (KWA+). Zij gaat de inlaat vanuit de Neder-Rijn bij Wijk bij Duurstede ook bij extreem lage rivierwaterstanden zeker stellen door het bouwen van een inlaatgemaal;
- De afvoer van water gaat voor een groot deel van de regio via het Amsterdam-Rijnkanaal, waarin beperkt ruimte is om extremere buien op te vangen. Het is nodig het watersysteem te optimaliseren en de afhankelijkheid ervan te verkleinen door een meer waterrobuuste inrichting van steden en polders;
- Verbeteren waterkwaliteit en vergroten biodiversiteit. Het hoogheemraadschap streeft overal naar schoon en levendig water: gezond water in de stad, levendige boerensloten en natuurwater vol leven. Dit vraagt de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het is nodig voor een robuuste, gezonde en

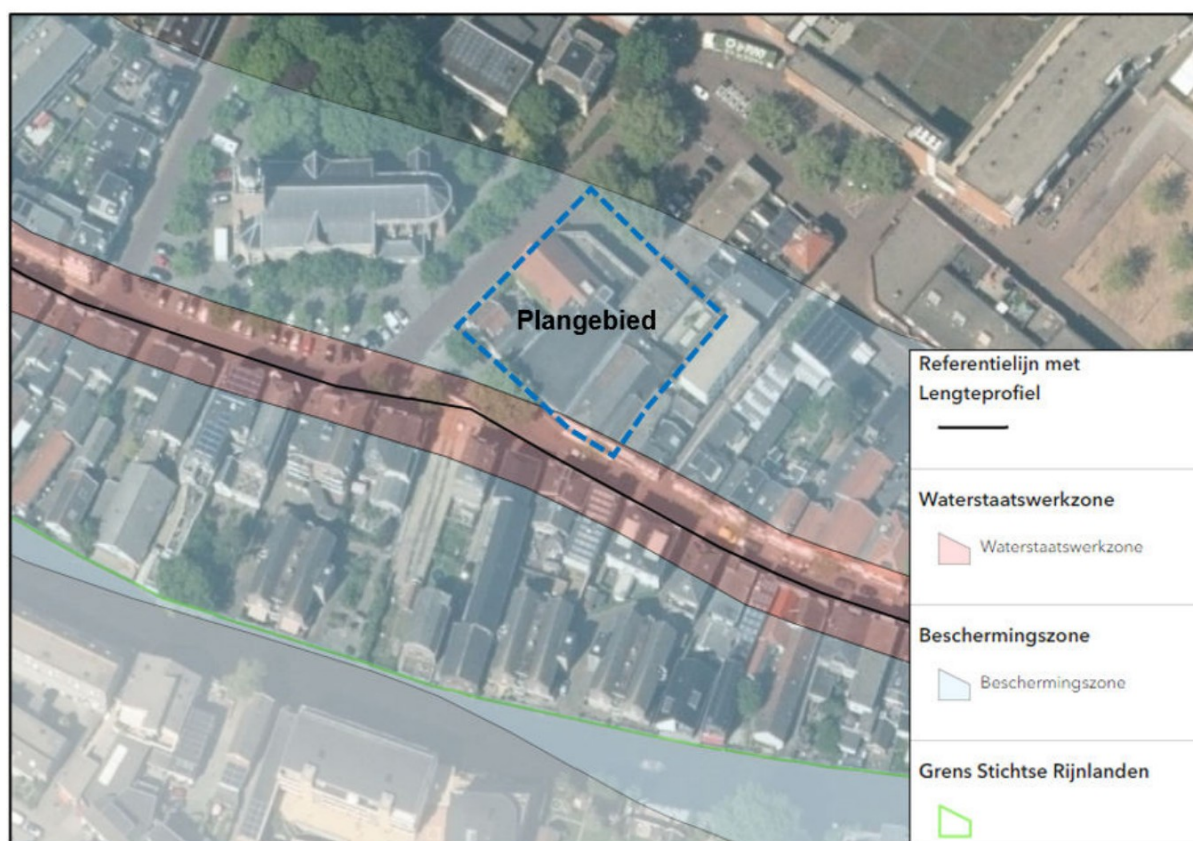
prettige leefomgeving. Voor elke categorie gaan we de samenwerking aan met de relevante partners;

- Warmte en grondstoffen uit (afval)water. Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) en afvalwater (TEA) heeft veel potentie én kansen in onze regio vanwege de grote woningbouwopgave langs grote wateren. Het hoogheemraadschap stimuleert het gebruik van warmte en grondstoffen uit (afval)water.

5.4 Waterhuishouding

Veiligheid en waterkeringen

Planologisch moeten waterkeringen worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen door de waterkeringen. Op de Legger Regionale Waterkeringen (2020) ligt het plangebied in de beschermingszone van een regionale waterkering. Een klein gedeelte ligt binnen de Waterstaatswerkzone (figuur 13). Voor de bouwactiviteiten binnen de kern- en beschermingszone zal tijdig een watervergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 13: Uitsnede Legger Regionale Waterkeringen 2020. Plangebied blauw gestippeld omlijnd.

Oppervlaktewater

Op de Legger oppervlaktewater (2020) liggen er in het plangebied geen watergangen. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Beschrijving waterkwantiteit

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem

te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 5.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Dempingen moeten geheel worden gecompenseerd.

Waterkwantiteit

Op het perceel, groot 1.543 m², staat bebouwing met verharding. Na sloop wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Het verhard oppervlak zal per saldo niet wijzigen, zodat op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap geen watercompensatie nodig is.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor de nieuwe bebouwing zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

Afvalwaterketen en riolering

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

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

Het hemelwater van de nieuwbouw zal via waterkolken worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Conclusie

Het ontwerpbesluit zal om advies worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Het advies van het Hoogheemraadschap wordt verwerkt in de te verlenen omgevingsvergunning. Met inachtneming hiervan bestaan er vanuit waterhuishoudkundige overwegingen geen bezwaren tegen dit bouwplan.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

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

6.1 Milieu

In dit hoofdstuk worden de volgende thema's behandeld die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling, te weten M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van dit bouwplan.

Onderzoek/ beoordeling

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Dit bouwplan voorziet in het oprichten van een appartementengebouw. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een aparte m.e.r.-beoordelingsprocedure, omdat het aantal woningen is beperkt tot maximaal 35 nieuwe appartementen. De m.e.r.-beoordeling kan deel uitmaken van de plantoelichting. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Bij de bouw van het appartementencomplex wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de natuurlijke hulpbronnen hout, grond en baksteen. Deze hulpbronnen zijn niet schaars en kunnen gemakkelijk worden aangewend. Gelet op de tijdelijkheid van de bouwfase kan blijvende negatieve milieueffecten worden uitgesloten. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden. Bij de realisatie van woningen wordt bouwafval geproduceerd (o.a. beton, staal, hout, verf etc.). Dit afval is eenmalig. Er is dus geen sprake van een continue productie van afval als gevolg van dit woningbouwproject. Het bouwafval wordt hergebruikt daar waar mogelijk. Het overige afval wordt afgevoerd naar de daarvoor bestemde milieudepots (bijvoorbeeld Milieustraat). Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 6.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij het bouwplan.

- *Plaats van het project*

Het plangebied is na uitgevoerd archeologisch onderzoek niet van cultuurhistorisch en archeologisch

belang. Dit aspect is beschreven in paragraaf 6.2. Het plangebied ligt voorts niet binnen de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden. Ook is er geen toename van stikstofdepositie. In paragraaf 6.3 wordt hierop ingegaan.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot de vormwij m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid kan een milieubelastende activiteit zijn. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie in het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Indien milieugevoelige functies zijn gesitueerd in het omgevingstype 'gemengd gebied' kan een correctie van de richtafstanden plaatsvinden. Van een 'gemengd gebied' is sprake bij gebieden die een verhoogde milieubelasting kennen, bijvoorbeeld doordat sprake is van een matige tot sterke functiemenging of doordat een gebied direct langs de hoofdinfrastructuur is gelegen. In geval van 'gemengd gebied' kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Verlaging kan met één afstandstap in dat geval plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype.

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

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt in het centrum van Bodegraven met detailhandel, horeca (boven)woningen en voorzieningen. Gesteld kan worden dat hier sprake is van een gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (zie tabel 6.1).

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke activiteiten binnen een afstand van 100 meter relevant kunnen zijn voor de geplande woningen. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn.

Detailhandel

In het centrum staan winkels in onder andere de Kerkstraat. De dichtstbijzijnde winkel grenst aan het plangebied aan de Kerkstraat 57a. Dit pand wordt gesloopt. Hiernaast staat een woning aan de Kerkstraat 55. Winkels vallen onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en winkel is minimaal vijf meter. De winkel wordt niet beperkt in de bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe woningen. Er is geen nader onderzoek nodig.

Kerkgebouw

Op de hoek van de Kerkstraat en het Pastorieplein staat een kerkgebouw van de Gereformeerde Gemeente. Een kerk valt onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De afstand tussen de kerk en dichtstbijzijnde woning van het appartementengebouw is circa 15 meter. Het gebruik van de kerk wordt niet beperkt als gevolg van het appartementengebouw. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Voor de woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit bouwplan.

6.1.3 Geluid

6.1.3.1 Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader wegverkeerslawaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van wonen. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen binnen gezoneerde wegen (wegen met een maximum snelheid van 50 km/ uur binnen een zone van 200 m) bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden. Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

Conform de Wet geluidhinder zijn wegen die zijn uitgevoerd als wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u niet gezoneerd. Geluidgevoelige objecten die langs een niet-gezoneerde weg zijn gelegen, behoeven niet in een akoestisch onderzoek betrokken te worden. Alle wegen binnen een zone van 200 meter van het plangebied zijn 30 km/u wegen, zodat een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai achterwege kan worden gelaten.

Niet gezoneerde wegen

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ruimtelijke ontwikkeling. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidsbronnen samen. In dat kader dienen ook de niet gezoneerde wegen (30 km/uur wegen) bij de beoordeling te worden betrokken. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijk grenswaarde is hierbij niet aan de orde. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd om te kunnen aantonen dat er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit onderzoek is uitgevoerd door Kuiper Compagnons (rapport van 25 oktober 2022, werknummer 622.151.40, Bijlage 2). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) Lden voor de woningen ten gevolge van de omliggende wegen niet wordt overschreden.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeerslawaai, bestaan er geen beperkingen tegen deze planontwikkeling.

6.1.3.2 Spoorweglawaai

Wettelijk kader

Op 1 juli 2012 is regeling voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Onderzoek/ beoordeling

De spoorlijn Utrecht - Leiden is een hoofdspoorweg waar een geluidproductieplafond van toepassing is. De zonebreedtes langs een spoorweg worden bepaald door de waarden van de geldende geluidproductieplafonds op referentiepunten. Indien de referentiepunten achter een geluidscherm zijn gelegen, worden de geluidproductieplafonds ervan niet beschouwd, wel die van de eerste voorkomende referentiepunten voorbij de beëindigingen van het geluidscherm.

Het referentiepunt met het hoogste geluidproductieplafond, niet achter een scherm gelegen, heeft een geluidproductieplafond van 56,9 dB. Op basis van deze geluidproductieplafondwaarde wordt de zonebreedte bepaald, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Deze bedraagt hier 300 meter. Het woongebouw valt buiten de zone van het spoortracé, zodat een akoestisch onderzoek achterwege kan worden gelaten.

Conclusie

Vanuit spoorweglawaai vormt deze planontwikkeling geen belemmering.

6.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader Industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform artikel 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan voor realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone voor industrielawaai.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een industrieterrein. De richtafstanden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten worden in acht genomen, zoals beschreven in paragraaf 6.1.2. Voor de woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in de zone van een gezonde industrieterrein. Industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor dit bouwplan.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

Voor het plangebied is een historisch en verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725 en

NEN 5740 uitgevoerd door Amicon B.V. (rapport van 15 november 2022, projectnummer C22-525-O, Bijlage 3). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Vooronderzoek en hypothese

Op basis van de beschikbare informatie worden de locaties Voorplein 3 (voormalige landbouwmachineriebedrijf) en Pastorieplein 1 (voormalige machinegroothandel) als aparte verdacht deellocaties onderzocht. De overige locatie zal vanwege de lange gebruiksgeschiedenis ook vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging beschouwd worden als verdacht.

Verkendend bodemonderzoek

Het bodemprofiel bestaat tot circa 2,50 m-mv uit zand en kleilagen. Het zand is hoofdzakelijk tot 1,00 m-mv aanwezig. Plaatselijke is rond 2,00 m-mv een veenlaag waargenomen. Van 2,50 m-mv tot de geboorde diepte van maximaal 5,00 m-mv bestaat het bodemprofiel uit zand. De grondwaterstand is waargenomen op een diepte van 3,49 tot 3,75 m-mv. In de strook ten oosten van het pand Voorplein 3 is er bij de boringen vanaf een diepte van 1,30 à 1,90 m-mv tot de geboorde einddiepte op 3,0 m-mv een zwakke tot sterke olie-water reactie waargenomen. In de grond (ca. 1,30-3,00 m-mv) zijn sterk verhoogde minerale oliegehalten zijn aangetoond. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie. De omvang van deze minerale olieverontreiniging in de grond is nog niet bepaald. Wel kan ingeschat worden dat er meer dan 25 m³ sterk met minerale olie verontreinigde grond aanwezig zal zijn.

Verspreid over de locatie is tot een maximale diepte van circa 2,10 m-mv een bijmenging met baksteen- en/of betonresten waargenomen. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat verspreid over de locatie op 3 punten de toplaag tot een diepte van maximaal 0,7 m-mv sterk verontreinigd is met lood. De omvang van deze loodverontreiniging in de grond alsmede de samenhang van deze verontreinigingen is nog niet bepaald. Voor het overige zijn in de grond en in het grondwater ten hoogste licht verhoogde gehalten aangetroffen

Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd. Dit naar aanleiding van de aangetroffen sterk verontreinigingen met minerale olie en lood in de grond. Deze verontreinigingen geven aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek naar de omvang en tot het nemen van saneringsmaatregelen ten tijde van het uitgraven van de parkeerkelder.

Aanbevelingen

De aangetoonde sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en lood in de grond geven op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) in principe aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek en het treffen van saneringsmaatregelen. Het nader bodemonderzoek naar de omvang kan het beste uitgevoerd worden als de bebouwing is gesloopt. Als onderdeel van het nader onderzoek kan er ook nog een controle worden uitgevoerd naar asbest in de baksteenhoudende grond. Als uit het nader onderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan kan voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden met behulp van een BUS-melding (gestandaardiseerd saneringsplan) het voornemen tot saneren worden ingediend bij het bevoegd gezag (ODMH). Mocht er geen sprake zijn van een ernstige verontreiniging, dan kan de verwijdering van sterk verontreinigde grond met behulp van een plan van aanpak worden gemeld aan het bevoegd gezag.

Conclusie

De onderzoekslocatie is niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein zal een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd. Vervolgens kan in voorkomend geval op basis van dit onderzoek een saneringsplan of BUS-melding worden opgesteld. Het saneringsplan of de BUS-melding zal ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. In de te verlenen omgevingsvergunning zullen hiervoor voorwaarden worden opgenomen. Initiatiefnemer zal in de grondexploitatie een budget reserveren voor bodemsanering. Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekenende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Tabel 6.2: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

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

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft en
- een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekenende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderzoek/ beoordeling

Dit plan omvat de nieuwbouw van 35 woningen. Voor het plan is met behulp van de zogenaamde NIBM-tool berekend of de beoogde ontwikkeling leidt tot een in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Nagegaan is wat de berekende maximale bijdrage aan luchtmissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Het middelzware en zware verkeer is hierbij als vrachtverkeer meegenomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de ontwikkeling maximaal 220 auto's per dag aantrekt (mvt/weekdagetmaal), waarvan 1% vrachtwagens. In tabel 6.3 is de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weergegeven. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is niet nodig.

Tabel 6.3 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	220
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool berust op een worst-case situatie: voor de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. De berekende toename aan luchtverontreinigende stoffen is hiermee als maximaal te beschouwen. In werkelijkheid is immers bijvoorbeeld geen sprake van enkel stagnerend verkeer, zoals wel als uitgangspunt gehanteerd wordt in de NIBM-tool.

Ten behoeve van deze planontwikkeling is verder nog de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2021 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Markstraat (ter hoogte van de Kerkstraat). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 14,7 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ten hoogste 17,0 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt dat de hoogste concentratie 9,7 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

De totale concentraties, inclusief deze planontwikkeling, bedragen:

NO₂: 14,7 + 0,11 = 14,81 µg/m³.

PM₁₀: 17,0 + 0,03 = 17,03 µg/m³.

Hierbij wordt ook nog voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Tevens zullen de concentraties in de komende jaren verder afnemen. Ook als wordt voldaan aan de normen kan luchtkwaliteit significante effecten hebben op de gezondheid. In deze situatie ligt de concentratie PM₁₀ nog onder de WHO advies waarden (20 µg/m³).

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. In de omgeving van het plangebied worden grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet overschreden. De realisatie van het plan wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht.

6.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

In het Basisnet Water is de Oude Rijn als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt ten zuiden van het plangebied op circa 410 meter de spoorbaan (enkelbaans) tussen Utrecht en Leiden. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt dat het afwegingsgebied voor het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening in principe is gemaximaliseerd op 200 meter van het spoor (aan beide zijden). Er vindt geen gevaarlijk transport plaats over het spoor. Er is geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. In de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen. Er is geen beperking voor het plangebied.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart zijn ter hoogte van het plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.

Mechanische ventilatie

Conform de 'Visie Externe Veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013 (paragraaf 3.6) is het van belang dat nieuwe bouwwerken waar mensen verblijven, worden voorzien van de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Dit geldt voor de gehele gemeente. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Dit kan al bereikt worden door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren. Als maatregel is opgenomen dat ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in een woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten. Deze maatregel

wordt geborgd door middel van het opnemen van een voorwaarde in de te verlenen omgevingsvergunning.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bouwplan dan ook niet in de weg.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

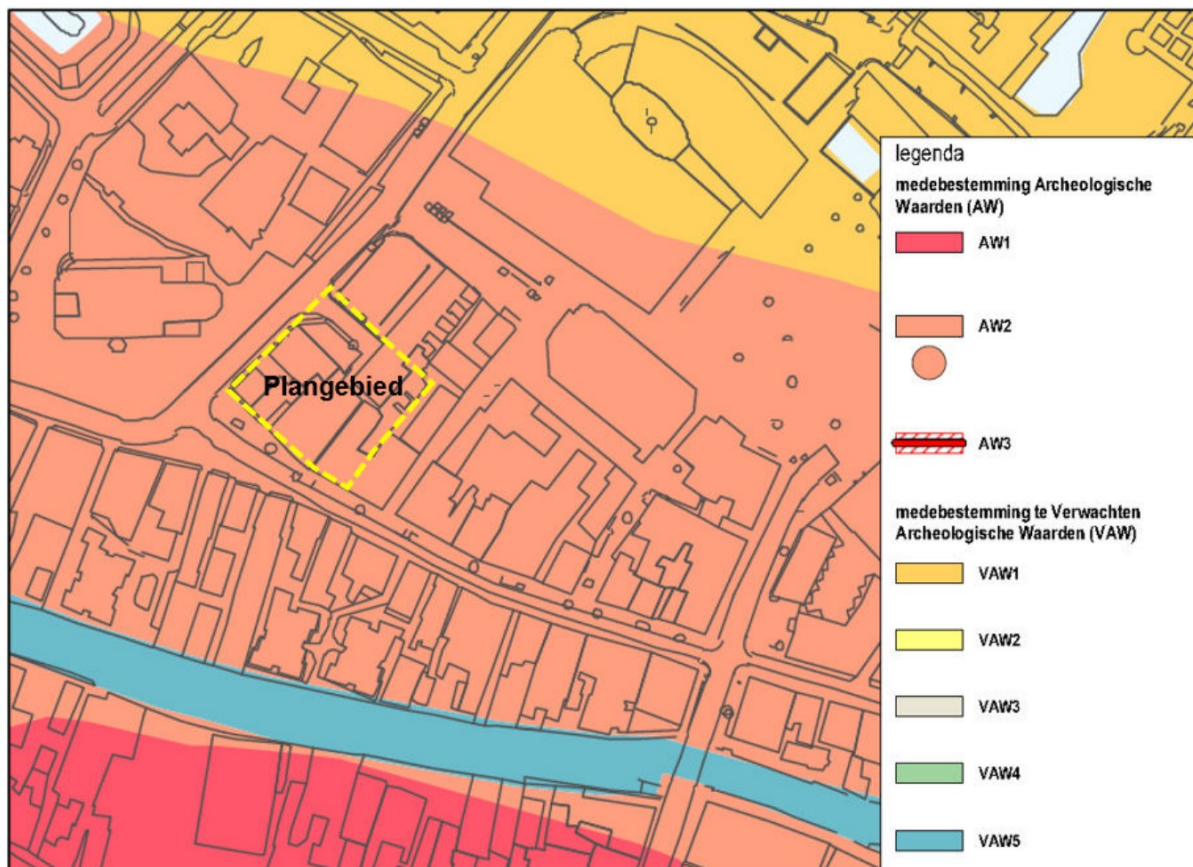
Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk eerder een archeologische beleidskaart laten opstellen voor haar grondgebied.

6.2.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat het plangebied in stroomgordels en geulafzettingen ligt in de Formatie van Echteld. Een hoge trefkans op archeologische sporen is aanwezig op 0 - 5 meter en dieper dan 5 meter onder maaiveld (basis holoceen).

6.2.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport en de bijbehorende vier kaartbijlagen zijn op 4 juli 2012 vastgesteld door de raad en dienen als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kademota Erfgoed die eveneens is vastgesteld op 4 juli 2012 door de gemeenteraad. Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het plangebied aangeduid als 'medebestemming Archeologische Waarden AW 2'. Voor deze gronden is een omgevingsvergunning vereist bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m². (figuur 14). In verband hiermede is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Figuur 14: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012.

6.2.3 Archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een Bureauonderzoek is uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten (rapport van 3 november 2022, Bijlage 4). Op basis van de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied en de voorgenomen bodemingrepen kan het volgende worden geconcludeerd (overgenomen uit rapport).

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld de archeologische resten daterend uit de IJzertijd - Romeinse tijd kunnen worden verwacht in of op de oeverwalafzettingen van de Oude Rijn. Voor de aanwezigheid van de archeologische resten daterend uit de IJzertijd - Romeinse tijd geldt een middelhoge verwachting.

Archeologische resten daterend uit de Middeleeuwen – Nieuwe tijd worden op de oeverafzettingen van de Oude Rijn verwacht en in een antropogeen ophogingspakket. De verwachting is dat de vindplaats bestaat uit een huisplaats, dijklichaam, begravingen en archeologische resten met betrekking tot de St. Galluskerk. Op basis van eerder onderzoek dient voornamelijk rekening te worden gehouden met vondstmateriaal afkomstig van begravingen. Voor de aanwezigheid van archeologische resten daterend uit de Middeleeuwen – Nieuwe tijd geldt een hoge verwachting.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in de gebieden met een hoge archeologische verwachting een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek dient een inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Dit onderzoek zal plaatsvinden, nadat de bebouwing is gesloopt. De onderzoeksopzet (het Programma van Eisen) zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. In de te verlenen omgevingsvergunning zullen hiervoor voorwaarden worden opgenomen. Initiatiefnemer zal in de grondexploitatie een budget

reserveren voor het onderzoek naar archeologie. Na afronding van dit onderzoek kan het plangebied worden vrijgegeven.

6.2.4 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij nieuwe ontwikkelingen. De in het plangebied aanwezige bebouwing is van eenvoudige architectuur. Deze heeft geen cultuurhistorische waarden. De bebouwing is ook niet opgenomen in het Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk (2019). Evenmin komen de gebouwen voor op inventarisatielijst de provinciale Monumenten Inventarisatie Project Zuid-Holland.

Conclusie

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

6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

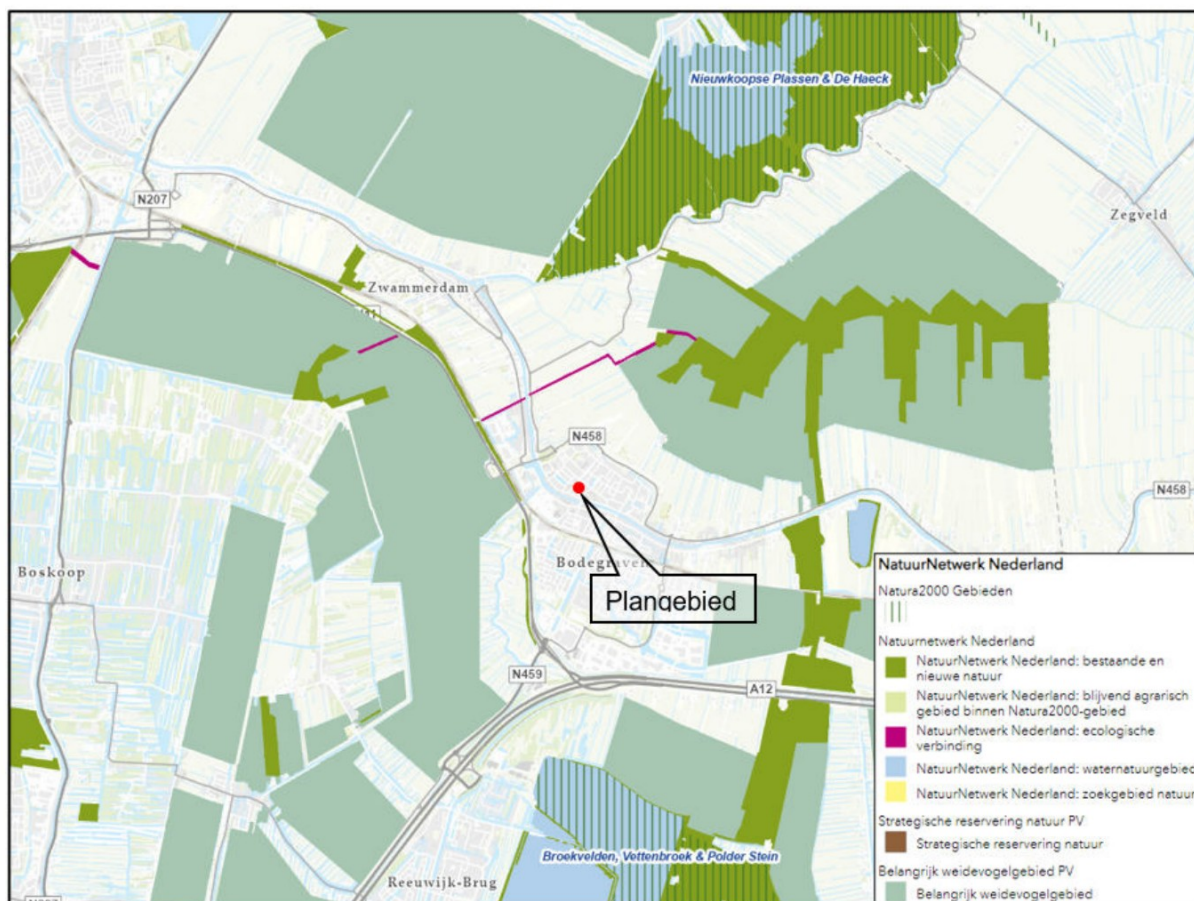
Onderzoek/ beoordeling

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd in het kader van de Wnb betreft het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Dit beschermd gebied ligt op ongeveer 2,7 km afstand. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op 3,0 km afstand (figuur 15).

Gezien tussenliggende wegen en bebouwing (verstoring), de afstand en het feit dat geen industriële activiteiten plaatsvinden die een mogelijk verontreinigend effect kunnen hebben op aangewezen natuurwaarden zijn indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermd gebied niet te verwachten. Een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb is niet noodzakelijk.

Ten westen van het plangebied ligt langs de N11 op circa 540 meter NNN. Negatieve effecten op NNN zijn niet te verwachten. Ten westen van het plangebied ligt op 600 meter een belangrijk weidevogelgebied. De verstoringsafstand van de woningbouwlocatie tot aan broedlocaties is zodanig groot dat dit niet zal leiden tot aantasting van broedlocaties van weidevogels. Verder ligt ten noorden van het plangebied op circa 1,1 km een ecologische verbindingzone.



Figuur 15: Uitsnede Kaart NNN. Plangebied met rode stip aangeduid.

6.3.1 Notitie stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 3,0 km ten noorden van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar wordt mogelijk binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Het op 2,7 km afstand gelegen Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatgebied.

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

Het woongebouw wordt gebouwd volgens de eisen van het BENG. In de aanleg- en gebruiksfase is er geen sprake van toename van stikstofdepositie, zoals dat is aangetoond in de notitie van Kuiper Compagnons van 11 oktober 2023, Bijlage 5). Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bouwplan geen belemmering. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Flora- en faunatoets

Bij een nieuwe planontwikkeling moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband met deze planontwikkeling heeft Ecoresult te Dordrecht een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van 23 december 2022, projectnummer ER20221221v01, Bijlage 6). Op basis hiervan kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

Beschermde soorten

- Negatieve effecten op de volgende beschermde soorten en functies niet op voorhand zijn uit te sluiten:
 1. Huismus: vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied;
 2. Vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger): vaste rust- en verblijfplaatsen (zomerverblijfplaats, paarverblijfplaats en kraamverblijfplaats).
- Negatieve effecten op overige soorten die vallen onder de bescherming van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, of die nationaal beschermd zijn kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of deze potentiële natuurwaarden aanwezig zijn binnen het plangebied, en om te bepalen of de werkzaamheden negatieve effecten zullen hebben. Is dit het geval, dan dient mogelijk een ontheffing Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd en dienen er mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Conclusie

Op basis van het ecologisch onderzoek is een aanvullend onderzoek nodig naar de Huismus en Vleermuizen. Dit onderzoek zal plaatsvinden, voordat de bebouwing is gesloopt. In de te verlenen omgevingsvergunning zullen hiervoor voorwaarden worden opgenomen. Initiatiefnemer zal in de grondexploitatie een budget reserveren voor het aanvullend onderzoek. Met inachtneming hiervan is het plan vanuit de Wet natuurbescherming uitvoerbaar.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen, behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting geen planologisch relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Ten behoeve van de bouw worden de kabel- en leidingtrace's welke direct tegen de gevels van de bestaande panden liggen, verplaatst voor de nieuwbouw.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten.

De exploitant heeft in de grondexploitatie een budget gereserveerd voor bodemsanering (in combinatie met archeologisch onderzoek). De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst.

7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbesluit toegezonden aan een aantal overleginstanties.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Communicatie

Initiatiefnemer heeft op 9 juli 2020 is een informatiebrief uitgereikt aan omwonenden. Hierop is een aantal mondelinge en schriftelijke reacties ontvangen. De reacties zijn gebundeld in de memo omgevingsparticipatie van 20 augustus 2020, zoals opgenomen in Bijlage 7.

Op 30 november 2023 is er een informatieavond gehouden voor omwonenden en geïnteresseerden voor Pastoriestaete. Deze avond werd gehouden op de locatie Kerkstaat 69. Er zijn ca 75 uitnodigingen in de directe omgeving van het project verspreid. Tevens is er middels een advertentie in de lokale krant (papier en digitaal) een uitnodiging geplaatst. Op de informatieavond was er gelegenheid om de plannen te bekijken en vragen te stellen. Er werden artist impressies, de plattegronden en de gevels van het plan getoond. Gedurende de avond zijn ca 160 bezoekers gekomen, waarmee de avond ruimschoots voldeed aan de verwachtingen. Naast een aantal omwonenden waren er voornamelijk geïnteresseerden in een koop- of huurappartement. De animo voor een koopappartement was erg groot. Het waren veelal senioren.

De direct omwonenden zullen op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de planvorming en de bouwactiviteiten.

7.3.2 Zienswijzen

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal daartoe zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn wel/geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

