

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Bestemmingsplan De Groendijck 20

Toelichting, regels en analoge verbeelding

September 2022

Kenmerk 1901-39-T02
Projectnummer 1901-39

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Planontwikkeling	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	5
2.2.1.	Stedenbouw	5
2.2.2.	Verkeer en Parkeren	7
3.	Beleid	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3.	Natuurbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Omgevingsbeleid	12
3.2.2.	Woningbehoefteramingen	14
3.3.	Regionaal beleid	15
3.3.1.	Regionale Agenda Wonen	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1.	Structuurvisie 2013-2020	16
3.4.2.	Dorpsvisie Driebruggen	17
3.4.3.	Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk	18
3.4.4.	Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025	18
3.4.5.	Vigerende bestemmingsplannen	20
3.4.6.	Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035	21
3.4.7.	Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk	23
4.	Onderzoek	25
4.1.	Milieueffectrapportage	25
4.2.	Bodem	26
4.3.	Geluid	28
4.4.	Externe veiligheid	30
4.5.	Niet gesprongen explosieven	31
4.6.	Luchtkwaliteit	31
4.7.	Waterparagraaf	32
4.8.	Flora en fauna	34
4.9.	Archeologie	36
4.10.	Bedrijven en milieuzonering	38
5.	Juridische planbeschrijving	41
5.1.	Algemeen	41

5.2.	Bestemmingsplan	41
5.3.	Plansystematiek	41
5.4.	Regels	41
6.	Uitvoerbaarheid	45
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.3.	Zienswijzen	45

1. Inleiding

Op het perceel De Groendijk 20 was het gemeentehuis van de voormalige gemeente Driebruggen gevestigd. Nadat de gemeente Driebruggen in 1989 onderdeel werd van de gemeente Reeuwijk is het verkocht aan een lokaal aannemingsbedrijf. Zij hebben het kantoorgedeelte jaren (gedeeltelijk) gebruikt en een gedeelte verhuurd, onder andere als brandweerkazerne. Momenteel is het kantoor gedeeltelijk verhuurd. Een ander deel van het gebouw staat al jaren leeg. In de vroegere werkplaats van de gemeente is nu een autobedrijf gevestigd. Dit autobedrijf gebruikt het buitenterrein voor de stalling van (veel) auto's.

Abbeelding 1: Ligging plangebied.



Gelet op die structurele leegstand is onderzocht of woningbouw een alternatieve invulling van het plangebied zou kunnen zijn. Voor het plangebied is daarom een woningbouwplan vervaardigd. De huidige eigenaar heeft het voornemen om het plangebied met dit woningbouwplan te verkopen aan een partij die dit woningbouwplan gaat realiseren. In de indicatieve verkaveling van het plan wordt uitgegaan van 23 woningen. Die indicatieve verkaveling is als uitgangspunt gebruikt bij de vervaardiging van het onderhavige bestemmingsplan. Bij de definitieve uitwerking kan de toekomstige eigenaar dit aantal nog enigszins naar boven of naar beneden bijstellen.

De brandweerkazerne is nog steeds in gebruik en zal worden verplaatst in oostelijke richting en ter plaatse van de huidige volkstuinen worden gesitueerd. Hiervoor wordt een separate planologische procedure doorlopen.

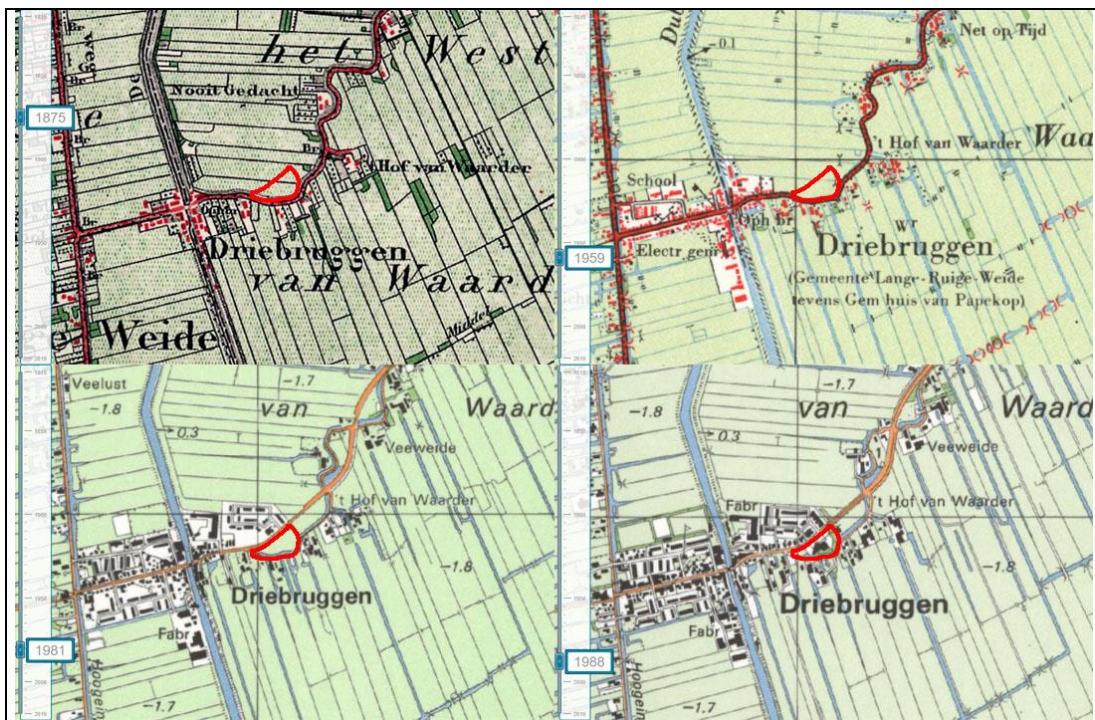
In dit bestemmingsplan wordt die woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. De regeling in dit bestemmingsplan is flexibel, zodat er meer of minder woningen kunnen worden gebouwd.

2. Planontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

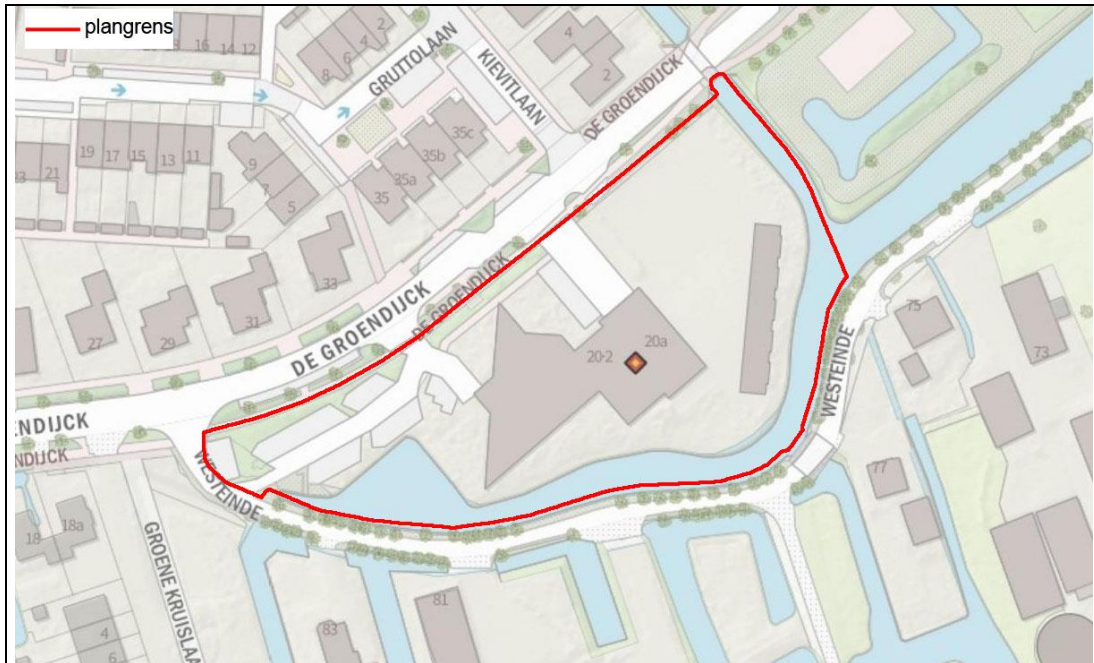
De omgeving van het plangebied ligt in een cope-ontginningslandschap. Omdat het gebied tot de 12e eeuw nog vrijwel in zijn geheel bij de bisschoppen van Utrecht hoorde, zijn de cope-ontginningen uit die periode allemaal Stichtse ontginningen. De Stichtse ontginningen werden geïnitieerd door de bisschop en/of de kapittels. Bij deze ontginningen waren de bestaande veenriviertjes allesbepalend. In Driebruggen gaat het daarbij naast het Westeinde om de oude dijken Laageind en Hoogeind. Kenmerkend is het smalle profiel, een veenriviertje langs de weg en aan één of beide kanten knotwilgen. Het Hoogeind / Laageind heeft een vrij recht verloop, het Westeinde daarentegen heeft een kronkelend verloop en volgt het veenriviertje waar het langs ligt. In de zeventiger jaren van de vorige eeuw is daar De Groendijck 'overheen' gelegd.

Afbeelding 2: Historische topografie.



De veenriviertjes boden toegang tot het achterliggende veen en de kleiafzettingen vormden een veel steviger ondergrond voor bewoning. Waarder ligt op enige afstand van de Oude Rijn en is ontgonnen vanuit het veenriviertje de Oude Wetering. De Oude Wetering verdeelt Waarder in enkele delen, met elk een andere verkavelingsrichting. Opvallend is dat het belangrijkste bebouwingslint op enige afstand van de Oude Wetering en het dorp Waarder kwam, namelijk langs het huidige Westeinde. Enkele van de monumenten van Driebruggen liggen dan ook aan het Westeinde.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Driebruggen ligt midden in het Groene Hart in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De kern wordt doorsneden door de Dubbele Wiericke. Het deel van het dorp aan de westkant van de Dubbele Wiericke ligt in de Polder Lange Weide. Het oostelijk deel, waarin het plangebied ligt, is gesitueerd in de Polder het Westeinde van Waarder. Het dorp Driebruggen wordt via De Groendijck verbonden met Waarder en de aansluiting op de A12. Het Westeinde meandert bij Driebruggen als het ware om De Groendijck heen. Richting Waarder meandert het Westeinde niet meer en is het een rechte weg, die als ontginningsbasis werd gebruikt van waaruit het veen ontgonnen werd. Het gebied wordt gekenmerkt door een noord-zuid gerichte slagenverkaveling. Opvallend is dat die slagenverkaveling aan de noordzijde oost-west gericht is.

De bebouwingsstructuur langs het Westeinde en langs De Groendijck hangt sterk samen met de ontstaansgeschiedenis van het veengebied. Aan het lint staan woningen en boerderijen, maar het aantal agrarische bedrijven neemt geleidelijk af door herontwikkelingen. De boerderijen en opstallen zijn veelal geclusterd aan de kop van het perceel. De erven hebben een onregelmatige vorm en grootte, waardoor een afwisselende zone langs die wegen is ontstaan. De concentraties van bebouwing worden afgewisseld met open ruimten en kleine boomgaarden waardoor een ruimtelijk afwisselend beeld ontstaat. Het contrast tussen de open ruimte en de verdichte erven wordt versterkt door de vaak hoog opgaande erfbeplanting.

Het perceel De Groendijck 20 heeft een omvang van 6.720 m². In 1980 (bron: BAG-viewer) is op het perceel het gemeentehuis van Driebruggen gebouwd. Nadat de gemeente Driebruggen onderdeel werd van de gemeente Reeuwijk is het kantoorgedeelte van een aannemingsbedrijf

in het pand gevestigd. Daarnaast wordt een deel van de bebouwing als brandweerkazerne van Driebruggen gebruikt en is er een garagebedrijf aanwezig.

Het pand is in 1989 gebouwd als gemeentehuis met de daar bijbehorende publieksgerichte ruimten en daardoor niet geschikt als eigentijds kantoor. In het dorp is bovendien nauwelijks behoefte aan kantoorruimte waardoor het economisch perspectief van het gebouw zeer beperkt is.

Door de ligging is het plangebied beeldbepalend voor de entree van Driebruggen. Het plangebied heeft echter de uitstraling van een bedrijventerrein, die door de schaal en maat van het gebouw niet past in het 'dorpse' karakter van Driebruggen en de stedenbouwkundige structuur van het dorp.

De bebouwing op het perceel wordt niet benoemd in de beleidsnota Cultuurhistorie en is daarmee niet behoudenswaardig.

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1. Stedenbouw

De bestaande bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Voor de brandweerkazerne heeft de gemeente een nieuwe locatie gevonden nabij de volkstuinen. Om een brandweerkazerne op deze locatie mogelijk te maken wordt momenteel een planologische procedure doorlopen.

Voor het plangebied is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp vervaardigd. Bij de herinrichting van het plangebied is het uitgangspunt om de stedenbouwkundige structuur te versterken. Dit is onder meer gebeurd door een bebouwingsopzet die beter aansluit bij de omgeving en waardoor de entree van Driebruggen aantrekkelijker wordt.

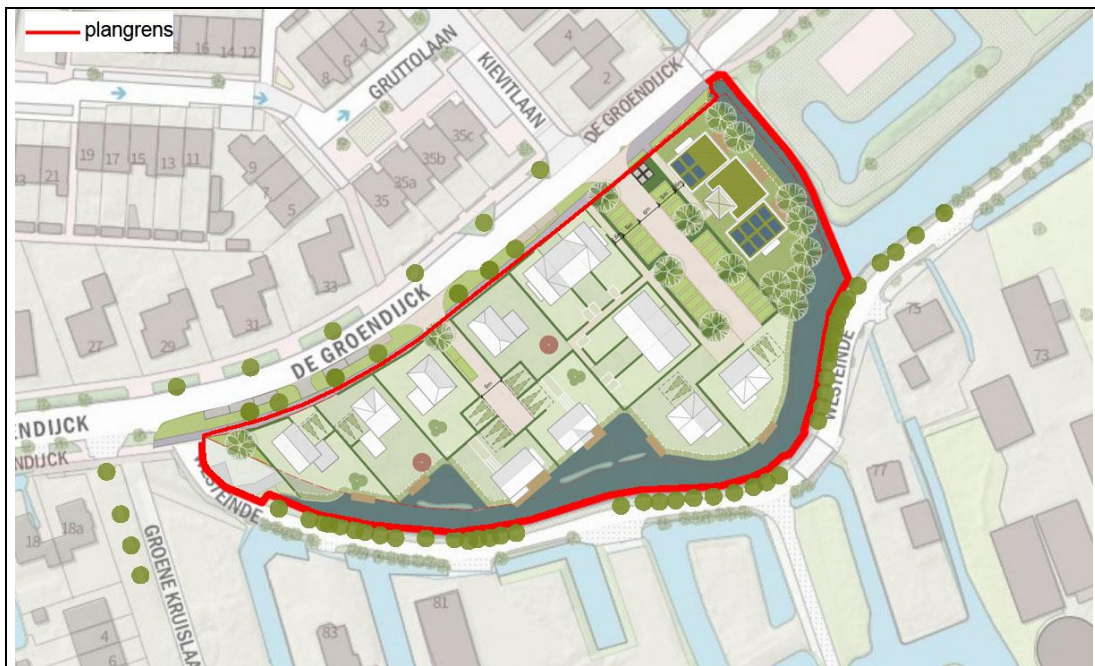
In afbeelding 4 is de indicatieve toekomstige situatie geschetst. In die indicatieve stedenbouwkundige opzet worden ter plaatse 9 appartementen, 6 aaneengebouwde woningen en 8 vrijstaande woningen gebouwd. Dit woningbouwprogramma is in hoofdlijnen uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan. In een beeldkwaliteitsplan, dat zal worden vervaardigd nadat de definitieve koper van het plangebied bekend is, zal de architectuur van de woningen verder worden uitgewerkt en beschreven.

De entree van het dorp zal worden gemarkeerd door een kleinschalig appartementengebouw dat bestaat uit twee geschakelde delen. Dit appartementengebouw krijgt een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen. Door die massaopbouw ontstaat een bouwvolume dat past binnen de dorpse bebouwing van Driebruggen. Het appartementencomplex bevat een mix van middeldure en goedkope woningen ten behoeve van speciale doelgroepen waaronder starters en/of ouderen. De afspraken over het woningbouwprogramma worden door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de eigenaar van het plangebied.

Aansluitend op de bestaande lintbebouwing langs De Groendijck zijn vrijstaande woningen en een korte rij van drie geschakelde woningen geprojecteerd, zodat het lint hier weer wordt aangeheeld. Door de topgevels van de vrijstaande en de hoeken van de geschakelde woningen wordt het profiel van de herkenbare dorps hoofstructuur aan De Groendijck versterkt.

Aan de zijde van de watergang langs het Westeinde vormen enkele vrijstaande landschapswoningen een ontspannen overgang aan de waterkant, waarmee de invulling van het gebied op een natuurlijke manier aansluiting vindt bij de omliggende water- en verkavelingsstructuur aan het Westeinde. Tegenover het appartementengebouw staat een tweede blok met drie aaneengebouwde woningen. Deze woningen aan het water worden ontsloten door middel van kleinschalige woonhofjes, waar de woningen op een intieme manier omheen gegroepeerd zijn. Hiermee worden de uitritten op De Groendijck tot een minimum beperkt.

Afbeelding 4: Indicatieve toekomstige situatie.



De buitenruimte wordt duurzaam ingericht. Op deze wijze draagt die bij aan een prettige leefomgeving en biodiversiteit op land en in het water. Langs de Groendijck komt laanbeplanting. Deze laanbeplanting heeft gunstige effecten voor vogel- en insectensoorten. In de hofjes worden groene erfafscheidingen toegepast en halfverhardingen. De inrichting van de groene buitenruimte rond het appartementengebouw draagt bij aan het versterken van de waterkwaliteit en biodiversiteit door het toepassen van een natuurlijke groene oever. De inrichting van de buitenruimte draagt daarmee bij aan het versterken van de waterkwaliteit en biodiversiteit.

Resumerend krijgt Driebruggen door deze herontwikkeling een entree die veel beter bij het dorps karakter past dan in de huidige situatie het geval is. Milieutechnisch verbetert de situatie doordat omdat de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse niet meer mogelijk zijn.

2.2.2. Verkeer en Parkeren

Het plan krijgt een eenvoudige ontsluitingsstructuur. Twee kleine hofjes ontsluiten de woningen waarmee het aantal inritten op De Groendijck wordt beperkt. Nabij het appartementencomplex is aan De Groendijck een bushalte gesitueerd. Autoparkeren gebeurt voor een groot deel op eigen terrein en in de openbare ruimte op zoveel mogelijk groene waterpasserende bestrating. Daarbij is extra aandacht voor de parkeerplaatsen nabij het appartementencomplex voor in- en uitstappen van het voertuig.

Voor de parkeernormering is de Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2016 van toepassing. De parkeernormen in die Nota worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317. Driebruggen behoort volgens de parkeernota tot het 'weinig stedelijk gebied'. Het plangebied kan worden gekenschetst als 'rest bebouwde kom'.

Afbeelding 5: Parkeren.

woningtype	norm	aantal woningen	parkeerbehoefte
vrijstaand	2,3	8	18,4
Aaneengebouwd koop tussen/hoek	2,0	6	12,0
appartement koop etage midden	1,9	7	13,3
appartement koop etage goedkoop	1,6	2	3,2
<i>totaal</i>		23	46,9

Op grond van de parkeernormering worden opritten met twee parkeerplaatsen naast elkaar als 2,0 parkeerplaatsen meegeteld, enkele opritten als één parkeerplaats. In principe dient 0,3 parkeerplaats in het openbaar gebied voor bezoekers te worden aangelegd.

De parkeerbehoefte bedraagt 2,3 parkeerplaats per vrijstaande woning, 2,0 per geschakelde/aaneengebouwde woning, 1,9 parkeerplaats per appartement (middensegment) en 1,6 parkeerplaats per appartement (goedkoop). Derhalve zijn 47 (46,9) parkeerplaatsen noodzakelijk. Alle vrijstaande woningen krijgen 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen erf (16 plaatsen). In het hofje bij de appartementen en de geschakelde en aaneengebouwde woningen worden 26 parkeerplaatsen aangelegd. In het andere hofje worden 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. In totaal zijn derhalve 47 parkeerplaatsen beschikbaar en wordt voldaan aan de parkeernorm.

Afbeelding 6: Vogelvluchtimpresie indicatieve toekomstige situatie.



3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI 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 in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie 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 geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Ten aanzien van de prioriteit *Sterke en gezonde steden en regio's* is in de NOVI aangegeven dat de Nederlandse stedelijke regio's op nationale schaal een polycentrisch netwerk vormen van door open ruimten gescheiden, maar goed verbonden stedelijke regio's. Het is van belang dat de basisvorm van deze structuur en de open ruimten in het netwerk, zoals het Groene Hart, behouden blijven. Wonen en werken worden daarbij zoveel mogelijk in elkaars nabijheid ontwikkeld in de regio's waar er vraag is. Het Rijk is daarbij medeverantwoordelijk voor het beschermen van waardevolle landschappen, zoals het Groene Hart. Dit vraagt van alle actoren, zowel overheden, maatschappelijke partijen als burgers, om de veranderingen in het landschap met zorg voor de kwaliteit van dat landschap vorm te geven en te monitoren.

Met betrekking tot de prioriteit *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied* richt het Rijk zich eveneens onder meer op het Groene Hart. Samen met partners uit de genoemde gebieden zijn of worden kernkwaliteiten en waarden benoemd. De aanwezigheid van groene ruimte in het Groene Hart, als contramale van de stedenring, is belangrijk voor de leefbaarheid en het vestigingsklimaat in het gehele gebied van de Randstad. De openheid vormt een belangrijk contrast met de grote steden eromheen. Van alle kanten is er druk op het Groene Hart: de verstedelijkingsbehoefte van de grotere steden, de noodzaak van vernatting om bodemdaling tegen te gaan, de ontwikkeling naar kringlooplandbouw en van natuur en het opwekken en transport van duurzame energie, zetten landschappelijke kwaliteiten en de biodiversiteit onder druk. De claims op het landschap leiden tot vraagstukken over het behoud van bestaande identiteiten en het ontstaan van nieuwe. De opgave is in dit gebied de nodige transitie een plek te geven op een manier die past bij het landschap en de identiteit van het Groene Hart in zijn stedelijke context. Het Groene Hart is een gedifferentieerd gebied dat kan worden ingedeeld in verschillende zones. In bepaalde zones liggen mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, in andere zones moet de nadruk liggen op bescherming van het landschap. Het Rijk zet zich in om de landschappelijke kwaliteiten op een duurzame manier te beschermen in het Groene Hart en ziet ook mogelijkheden voor ontwikkelingen, rekening houdend met de eisen die duurzaamheid stelt. Streven is door middel van interbestuurlijke samenwerking met de provincies, gemeenten en waterschappen toekomstbestendige en richtinggevendende uitspraken te ontwikkelen om de verschillende opgaven landschapsinclusief en samenhangend te realiseren.

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. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Van de 21 nationale belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling het meest significant. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. De bouw van woningen in het bestaand stedelijk gebied draagt hieraan bij. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), vastgesteld op 22 augustus 2011, omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het NatuurNetwerk Nederland (NNN, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Zoals het Barro aangeeft ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van het NNN bij de provincies. De gronden die onderdeel uitmaken van het NNN dienen een passende bestemming te krijgen zodat deze niet in strijd zijn met het rijksbelang. Het plangebied en de directe omgeving daarvan maken echter geen onderdeel uit van het NNN.

Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. De planontwikkeling aan het De Groendijk 20 is daarmee in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3. Natuurbeleid

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuur-

bescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsbeleid

Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en daarna verschillende malen herzien. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Omgevingsvisie en een 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.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie omvat kaartbeelden en een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie. Voor de toekomst wil de provincie met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, 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. De Omgevingsvisie bevat hiervoor een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving zijn (bestaande beleid) integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit').

Op de kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als dorpsrand. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van

het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheidt de kwaliteitskaart drie typen 'overgangskwaliteiten': Het front, het contact en de overlap. In dit geval is met name sprake van Contactkwaliteit: "Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon." In het onderhavige plangebied wordt de locatie die is ingesloten door De Groendijk en het Westeinde opnieuw ingevuld. Door geleiding in de bouwhoogte wordt een geleidelijke overgang tussen dorp en landelijk gebied gecreëerd.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn regels opgenomen over onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang. In de verordening zijn voor voorliggend plan met name artikel 6.9 en 6.10 van belang.

Artikel 6.9 heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

- Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpopimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.
- Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is

ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Woningbouw binnen de dorpskern is een gebiedseigen ontwikkeling. De stedenbouwkundige opzet van het plangebied past bij de bestaande schaal en maat van het dorp.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.2.2 is aangetoond dat de planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ladder.

3.2.2. Woningbehoefteramingen

In voorjaar 2019 heeft de provincie Zuid-Holland de woningbehoefteramingen 2019 bekend gemaakt. Voor de regio Midden-Holland geldt de zogenaamde Trendraming, waarin rekening is gehouden met de (positieve) migratie in de afgelopen vijf jaar. De trend van de afgelopen vijf jaar wordt in deze raming de komende tien jaar doorgetrokken. Verder staat de provincie in het woningbouwprogramma 30% overprogrammering toe in verband met planuitval en vertraging (maar er mogen niet meer woningen daadwerkelijk worden gebouwd dan aangegeven in de trendraming). In afbeelding 7 is een overzicht gegeven van de Trendraming 2019 voor de regio, de raming inclusief 30% overprogrammering en de aantallen woningen opgenomen in het regionale woningbouwprogramma (RPW 2019, stand van zaken per 1 juli 2019).

Afbeelding 7: Overzicht woningbouwprogrammering.

	WBR 2019	TR 2019	Bovenregionale behoefte TR-WBR	TR+30%	RPW 2019 hard (blok 1)	RPW 2019 hard +zacht (totaal)
2020-2024	4.130	6.920	2.790	8.996	8.139	10.291
2025-2029	3.060	5.770	2.710	7.501	4.514	7.240
Totaal 2020-2029	7.190	12.690	5.500	16.497	12.653	18.161

Uit afbeelding 7 blijkt dat de categorie harde plannen voor de periode 2020-2029 (12.653 woningen) nog ruimte biedt binnen de Trendraming (12.690 woningen) om de 23 woningen in dit project te realiseren. De planontwikkeling wordt opgenomen in het Regionaal Programma Woningbouw. Daarmee is de behoefte aangetoond en past de ontwikkeling in trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, is trede 2 niet aan de orde.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen. Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019.

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.

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw. Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland. Het plan De Groendijck 20 is regionaal afgestemd. 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.

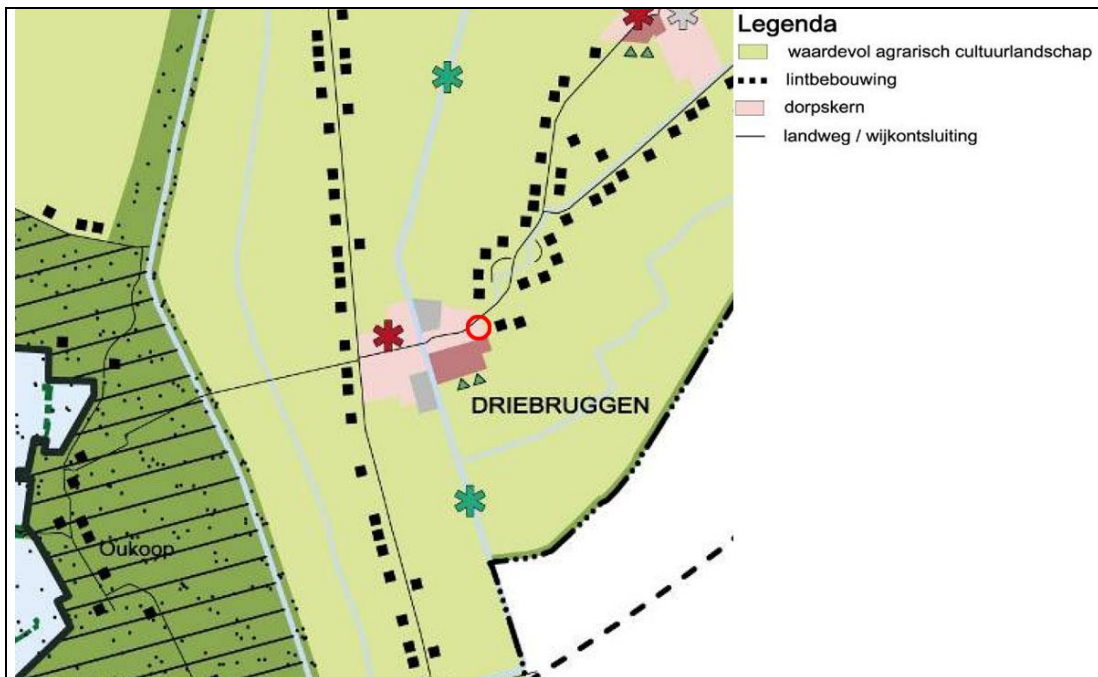
3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie 2013-2020

In de Structuurvisie 2013-2020 Vitaliteit in het Reeuwijkse Land die door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld op 9 oktober 2013 is een kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente over de periode 2013-2020 met een doorkijk naar 2030. In de structuurvisie ligt de focus naast het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

Het Reeuwijkse Land is een gebied met een landelijke uitstraling binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Naast het behoud van het karakter van dit deel van de gemeente is er behoefte om te blijven verbeteren. Vanuit de inventarisaties en analyses van bestaand beleid en bestaande situatie en na overleg met politiek, bestuur, deskundigen en inwoners zijn de belangrijkste kansen en knelpunten in kaart gebracht. Aan de hand van deze sterkte- en zwakteanalyse is getracht het DNA van het Reeuwijkse Land vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk raamwerk.

Afbeelding 8: Fragment kaart structuurvisie.



Het veenweide- en droogmakerijenlandschap is kenmerkend voor het landelijk gebied van het Reeuwijkse Land. Inzet van de gemeente is het behoud van de landbouw- en sierteeltsector. In het verlengde daarvan zijn de inspanningen van de gemeente gericht op het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijk gebied, het cultuurhistorisch waardevolle veenweidelandschap, het laag gelegen droogmakerijenlandschap en de identiteit van de aanwezige be-

bouwingslinten. Dat kan alleen als de grondgebonden veehouderij en sierteelt de overheersende grondgebruikers blijven, eventueel in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie. Daarnaast blijft de gemeente talrijke monumenten beschermen en wordt gestreefd naar een goede bestemming van boerderijen, molens en andere waardevolle panden.

Driebruggen is een dorp waarbij De Dubbele Wiericke in belangrijke mate het beeld van het dorp bepaalt. Het plangebied is aangeduid als 'dorpskern'. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende dorpen dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen) dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt. Op strategische plekken zal gekozen worden voor het afronden/verdichten van de dorpsrand. Een zorgvuldige (groene) inpassing tussen de afronding wonen of bedrijven is daarbij vereist en mag in geen geval het zicht op de cultuurhistorisch waardevolle objecten verminderen. Voorkomen dient te worden dat er vanuit het buitengebied zicht is op onzorgvuldig vormgegeven achterkanten waardoor een rommelig beeld ontstaat. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap, dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt. In de huidige situatie is daarvan door de niet dorpse schaal van de bebouwing geen sprake. Door de realisatie van woningbouw met een dorpse schaal met doorzichten naar het omliggende landschap kan die verweving worden hersteld.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de ambitie om te allen tijde aantrekkelijke woningen en woonmilieus te bieden voor haar eigen inwoners en huishoudens van buiten de gemeente. Dat betekent dat de gemeente zich inzet voor kwaliteit: kwalitatief goede woningen voor verschillende doelgroepen zoals starters, senioren en gezinnen op de juiste plek. De gemeente wil daarbij alle segmenten bedienen (goedkoop, middelduur en duur) en zal zich daarom de komende jaren waar nodig actief bemoeien met ontwikkelingen op de woningmarkt en een actieve rol vervullen bij nieuwbouw, herstructurering en transformatie. Het plangebied is een locatie in de bebouwde kom die wordt getransformeerd tot een aantrekkelijke woonlocatie.

3.4.2. Dorpsvisie Driebruggen

Ter voorbereiding op de toekomstvisie van Bodegraven-Reeuwijk is aan alle kernen gevraagd om een dorpsvisie op te stellen. Deze dorpsvisie beschrijft hoe inwoners hun dorp zien over tien jaar en wat ze daarbij willen behouden, verbeteren of ontwikkelen.

Het dorpssteam heeft op 13 juli 2021 de Dorpsvisie Driebruggen aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. In de dorpsvisie geeft het dorpssteam, de gemeente en andere partijen meer inzicht in wat inwoners belangrijk vinden in Driebruggen. Daarbij is in een enquête aan de inwoners van Driebruggen gevraagd wat de ontwikkelingsrichting van deze kern moet zijn. Eén van de wensen is ruimte voor nieuwe woningen door transformatie en op kleine schaal nieuwbouw van woningen, met name voor jongeren, starters en senioren. Het onderhavige woningbouwplan omvat circa 7 seniorenwoningen en 2 starterswoningen. Daarnaast is het behoud van het beperkte voorzieningenaanbod gewenst. Met het plan De Groendijck 20 wordt hier op ingespeeld.

3.4.3. Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

De Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk, met als titel "Knooppunt in het Groene Hart" is op 15 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De toekomstvisie is een 'omgevingsvisie'. De omgevingsvisie is één van de instrumenten van de Omgevingswet. Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor de ruimtelijke leefomgeving eenvoudiger en toegankelijker maken en samenvoegen. Ook het betrekken van inwoners bij plannen voor de leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet.

Elke gemeente in Nederland moet een omgevingsvisie maken. Dit document vervangt dan de structuurvisie. Een omgevingsvisie is een beleidsstuk. Het heeft geen juridische gevolgen (voor anderen), maar is een 'zelfbindend document'. Dat betekent dat het gemeentebestuur zichzelf eraan bindt om te handelen naar wat er in de visie staat.

In de toekomstvisie worden drie gebieden onderscheiden:

- versterken van de Oude-Rijnzone;
- evenwicht in het plassengebied;
- open landschap met kleine dorpen en buurtschappen.

Driebruggen maakt onderdeel uit van het deelgebied 'open landschap met kleine dorpen en buurtschappen'. De dorpen in dit gebied zijn klein en hebben elk een heel eigen karakter: Driebruggen is het dorp aan de Dubbele Wiericke. In dit gebied is het beleid erop gericht dat de dorpen vitaal blijven. Inwoners vragen daar duidelijk aandacht voor: woningbouw voor jong en oud, een goede dorpswinkel, behoud van verenigingen en een echt 'dorpshart' voor ontmoeting en samenkomst. Voor een leefbaar en gezond dorp is een evenwichtige leeftijdsopbouw belangrijk. Jongeren moeten er een woning kunnen vinden en ouderen willen er graag blijven wonen. Daarom zet het gemeentebestuur in op (beperkte) woningbouw passend bij de behoefte per dorp. Dat gebeurt bij voorkeur op vrijkomende plekken in de dorpen. Ook werk en voorzieningen zijn essentieel voor een leefbaar dorp, zoals een school, winkel(s), horeca, verenigingen, kerk, zorg en een dorps hart met ontmoetingsplek. Kleinschalig is daarbij het motto: passend bij het dorpse karakter, de ligging in het open landschap en aan smalle wegen. Ook de historie en identiteit van de dorpen moet zichtbaar blijven. De woningbouw in het onderhavige plangebied past binnen dat uitgangspunt.

3.4.4. Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 25 november 2020 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld. De hoofddoelstelling van de woonvisie is: goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De woonvisie legt het woonbeleid van de gemeente vast en vormt een belangrijke bouwsteen voor het woningbouwprogramma. Het is tevens de basis voor de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen en voor de regionale afstemming over het woonbeleid en de woningbouwprojecten. De woonvisie is een belangrijke bouwsteen voor de toekomstvisie en de dorpsvisie die na de woonvisie zullen worden vastgesteld.

Door zeven plagen zijn de knelpunten op de woningmarkt groot. Het antwoord op die zeven plagen is een woonbeleid dat bestaat uit vier hoofdlijnen: een meer dorpsgericht woonbeleid, meer regie op het woningbouwprogramma, meer aandacht voor de bestaande voorraad en meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid:

- **Bouwen aansluitend op de verschillen**
De dorpen in de gemeente hebben ieder een eigen identiteit en een eigen kwaliteit. Ze verschillen van elkaar qua wooncultuur en woonbehoefte maar ook qua (bouw)mogelijkheden. De gemeente sluit hierop aan door per dorp andere accenten te leggen. Omdat in alle dorpen een tekort wordt gevoeld, blijft de gemeente inzetten op nieuwbouw in ieder dorp.
- **De juiste woning**
De gemeente voert meer regie op het woningbouwprogramma zodat de productie zoveel mogelijk aansluit bij de (veranderende) behoefte van onze inwoners. De nadruk ligt daarbij op kleinere en goedkopere woningen voor jongeren en starters en op gelijkvloerse woningen die voor ouderen geschikt zijn (niet alleen appartementen).
- **Verbouwen = bouwen**
Van de voorraad in 2035 staat zo'n 85% er nu al. Die voorraad moet verduurzaamd worden en aangepast aan de veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing, meer eenpersoonshuishoudens). Omdat 80% van de voorraad in de gemeente een koopwoning is, zet de gemeente in op het stimuleren van eigenaar-bewoners om hun woning toekomstbestendig te maken.
- **Meer dan alleen wonen**
Wonen is meer dan 'een dak boven je hoofd'. Het kan niet los gezien worden van de mogelijkheid van zorg, de aanwezigheid van voorzieningen en de leefbaarheid en sociale cohesie in het dorp. De gemeente werkt de woonvisie, samen met de dorpsvisies, uit in een samenhangende uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid per dorp.

Daarnaast ligt in de woonvisie de nadruk bij duurzaamheid. De gemeente streeft er naar om in 2035 klimaatneutraal te zijn. Voor nieuwbouw wordt daarbij uitgegaan van de huidige regelgeving, waardoor nieuwe woningen bijna energieneutraal zijn.

Het woningbouwprogramma is mede naar aanleiding van de door de dorpsbewoners gedane suggesties ten behoeve van de Dorpsvisie Driebruggen (zie paragraaf 3.4.2) tot stand gekomen. In het kader van de ontwikkeling van het voorliggende plan zijn vervolgens afspraken gemaakt over het onderstaande woningbouwprogramma:

- circa 6 middeldure rijwoningen;
- circa 7 middeldure appartementen;
- circa 8 dure vrijstaande woningen of twee-onder 1 kap woningen, en
- tenminste 2 goedkope koopwoningen of appartementen.

Van dit programma moeten tenminste 7 woningen en/of appartementen geschikt zijn voor de doelgroep senioren en 2 woningen en/of appartementen voor de doelgroep starters. Afgesproken is dat voor de starterswoningen een (jaarlijks te indexeren) gemaximaliseerde VON-prijs van maximaal 70% van de NHG-grens wordt gehanteerd.

Er worden in het plan geen sociale (huur)woningen opgenomen. Ter compensatie van het niet realiseren van sociale (huur)woningen betaalt de ontwikkelaar een bijdrage aan het volkshuisvestingsfonds. Op deze manier betaalt de ontwikkelaar mee aan de bouw van sociale woningen elders in Driebruggen, om zo tot een evenwichtig woningbouwprogramma in deze kern te komen. Dit is in overeenstemming met het beleid van de gemeenteraad zoals vastgelegd in de Nota fonds Volkshuisvesting 2021.

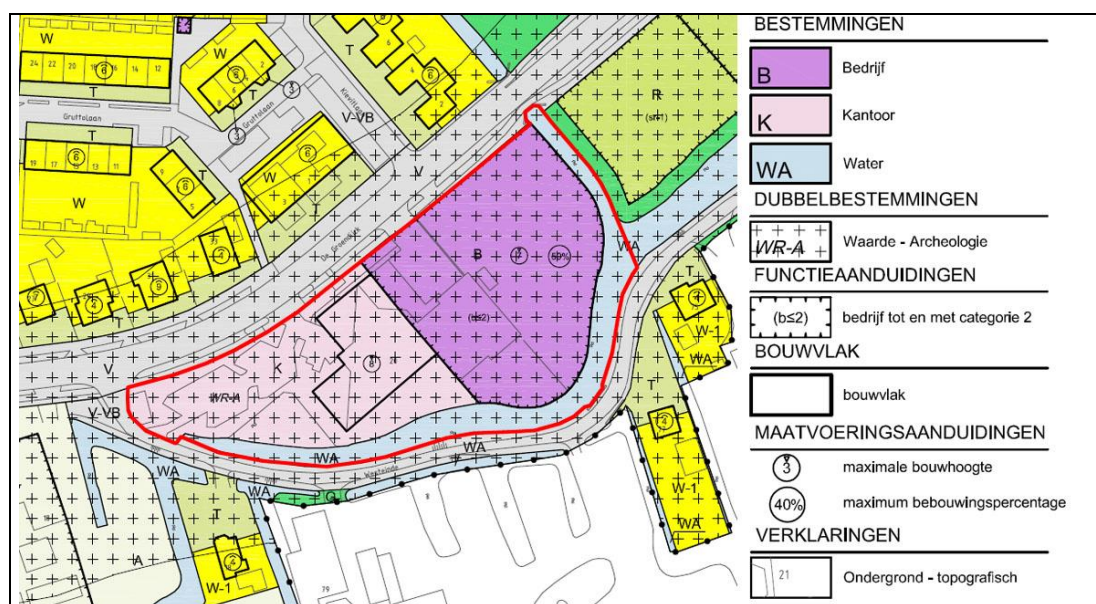
De realisatie van de woningen in het plangebied draagt hierdoor niet alleen in kwantitatief maar ook in kwalitatief opzicht bij aan de invulling van de woningbehoefte in Driebruggen en past daarmee binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

3.4.5. Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Driebruggen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Driebruggen", dat op 6 april 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk is vastgesteld. Hierin heeft het plangebied de bestemmingen "Bedrijf", "Kantoor" en "Water". Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Het bestemmingsvlak mag voor de helft worden bebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 7 meter mag bedragen. Binnen de bestemming "Kantoor" zijn kantoren toegestaan. Bebouwing mag alleen binnen het aangegeven bouwvlak. De gronden met de bestemming "Water" zijn bestemd voor de waterhuishouding, waaronder vaarwegen, waterlopen en waterberging, met de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen en landhoofden, steigers, ligplaatsen, bermen, keermuren, oevers/oeverbeschoeiingen, rietkragen en taluds.

Afbeelding 9: Fragment bestemmingsplan Driebruggen.



Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Bij bouwwerkzaamheden groter dan 100 m² of dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk

Op 21 november 2018 is het "Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk" door de gemeenteraad vastgesteld. In dit parapluplan zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor parkeren en laden en lossen waarin wordt verwezen naar het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het gebruik van gronden dat is toegelaten op grond van andere geldende bestemmingsplannen, is slechts toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en dit ook in stand wordt gehouden. Hierbij wordt aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota (Nota Parkeernormen) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Er kan ook pas een omgevingsvergunning worden verleend als wordt voldaan aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota.

Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk

Op 29 mei 2019 heeft de gemeenteraad het Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld. Door dit bestemmingsplan is een eenduidige regelgeving om de cultuurhistorische waarde binnen de gemeente te beschermen van kracht geworden. In dit parapluplan heeft het onderhavige plangebied geen dubbelbestemming. Daarom geldt er vanuit het aspect cultuurhistorie geen specifieke regelgeving.

3.4.6. Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035

In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan door de gemeenteraad vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaatneutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Met deze motie is de ambitie vastgesteld dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2035 een klimaatneutrale gemeente wil zijn.

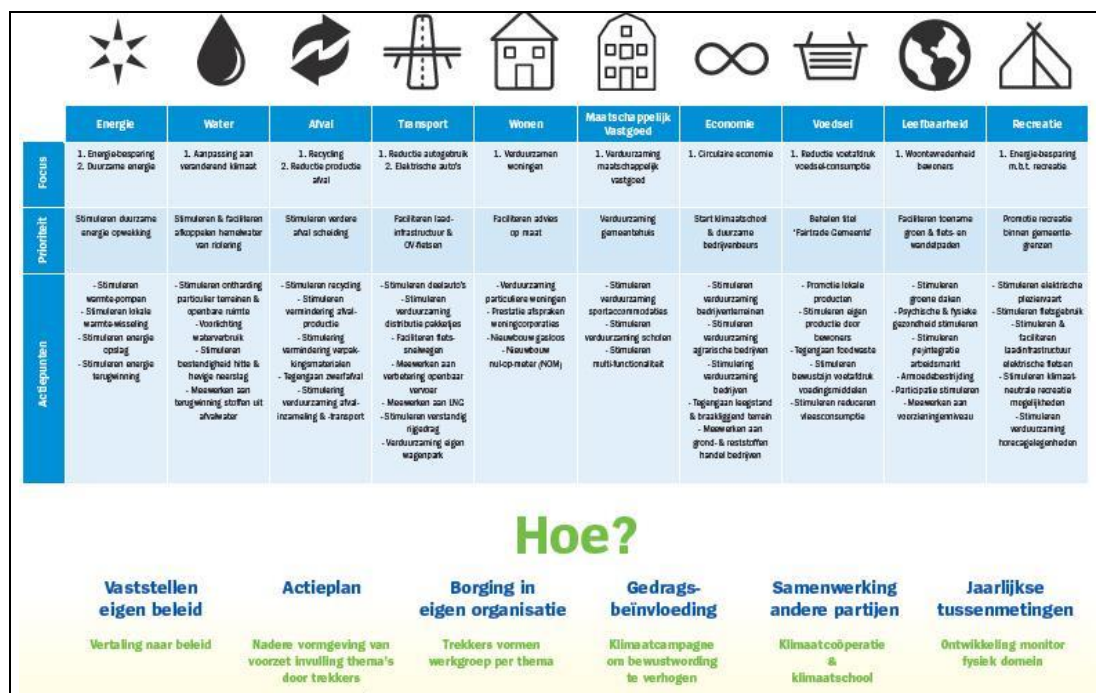
In de routekaart en het actieplan is er bewust gekozen om de volgende tien thema's te onderscheiden in het toewerken naar klimaatneutraliteit: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie. In al deze thema's heeft het handelen van de mens effect op de versterking van het broeikas effect. Dit is enerzijds door directe uitstoot (voornamelijk CO₂) en anderzijds door indirecte uitstoot (voornamelijk overige broeikasgassen, zoals fluorverbindingen, methaan en lachgas). Door te kiezen voor deze tien thema's worden alle onderwerpen die bij zullen moeten dragen aan klimaatneutraliteit meegenomen en wordt de integraliteit in de aanpak naar klimaatneutraliteit geborgd. Met de routekaart en het actieplan worden alle thema's zichtbaar gemaakt waar de gemeente aan wil werken om klimaatneutraliteit te behalen en kan vanuit die kennis acties uitvoeren (zie afbeelding 10).

De ambitie van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om toe te werken naar klimaatneutraliteit in combinatie en samenhang met het behalen van doelstellingen op andere gebieden. Dit zal

gedaan worden door technologische en maatschappelijke ontwikkelingen te volgen en daarop te anticiperen. Gedurende de looptijd van dit actieplan zal gekeken worden of en hoe op deze ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Dit zal plaatsvinden door jaarlijks de voortgang te monitoren en tweejaarlijks te evalueren.

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 wel binnen de invloedssfeer van de gemeente. 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 gemeente streeft ernaar verduurzaming voor een ieder bereikbaar maken en iedereen ervan bewust maken dat zij er een aandeel in hebben. De gemeente zal naar gelang de situatie verschillende rollen vervullen. Aan de ene kant zal zij een kaderstellende rol hebben door te faciliteren en beleid vast te stellen. Daarnaast kan zij een initiatiefnemer zijn door opdrachten te verlenen, projecten uit te voeren en een goed voorbeeld te geven. De derde rol is het aanjagen van verduurzaming door te informeren en als samenwerkingspartner.

Afbeelding 10: Uitsnede routekaart klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035.



De routekaart is uitgangspunt voor de planontwikkeling. Bij de inrichting van het nieuwe woon- gebied is veel aandacht voor groene kwaliteit en duurzame regenwaterafvoer. Op deze wijze ontstaat er niet alleen een prachtig nieuwbouwuurlijk maar draagt de ontwikkeling ook bij aan versterking van flora en fauna in het gebied en een duurzame waterhuishouding.

De woningen dienen minimaal te voldoen aan de BENG (bijna energie neutrale woningen) normering. Overeenkomstig de huidige regelgeving krijgen de nieuwe woningen geen aansluiting op het openbare aardgasnetwerk. In plaats daarvan krijgen de woningen andere voorzieningen. In de toekomstige uitwerking van het plan wordt onderzocht of het mogelijk is om bodemwarmtepomptechnologie toe te passen. De vraag is of de bodemopbouw in dit gebied geschikt is voor deze techniek. Daar waar de bezonning ideaal is kunnen PV-panelen worden toegepast en slotte dienen. Op deze wijze levert het plan een bijdrage aan de ambitie van de routekaart en het actieplan.

De nadere uitwerking van deze aspecten zal in het kader van de bouwplanontwikkeling plaatsvinden. Ten tijde van de vervaardiging van onderhavig bestemmingsplan is de planvorming nog niet in een stadium dat hier verder inhoudelijk op kan worden ingegaan.

3.4.7. Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk

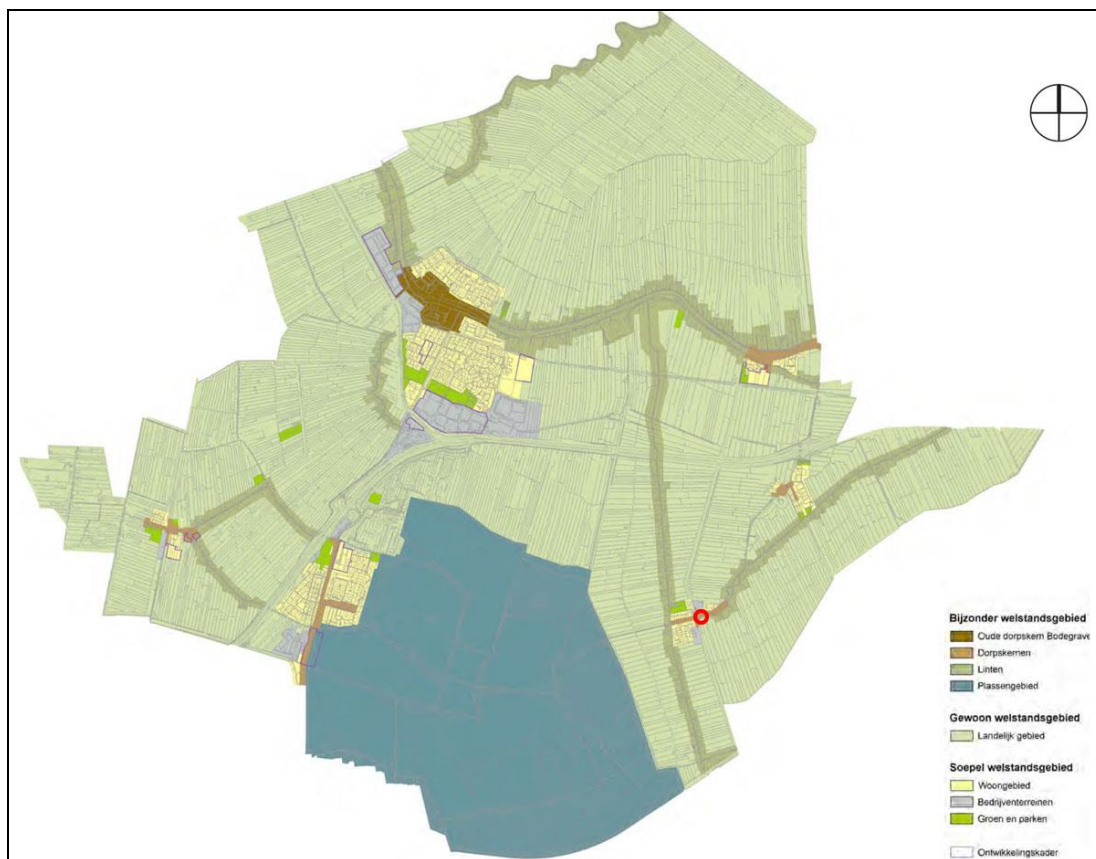
De Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk is op 15 februari 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Het grondgebied van de gemeente is opgedeeld in welstandsgebieden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen.

Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau in de dorpskern van Driebruggen. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het overwegend kleinschalige en dorpsse karakter.

Afbeelding 11: Welstandskaat.



Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

Conclusie

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

4. Onderzoek

4.1. Milieueffectrapportage

Het Europees parlement heeft op 12 maart 2014 en de Europese Raad op 16 april 2014 ingestemd met de Wijzigingsrichtlijn m.e.r.¹ (2014/52/EU). De Wijzigingsrichtlijn m.e.r. moest uiterlijk 16 mei 2017 in de Nederlandse regelgeving zijn geïmplementeerd. Dit is in artikel 2 van de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. vastgelegd. Met de wijziging wordt beoogd de m.e.r.-beoordelingsprocedure te verduidelijken, de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en de m.e.r.-procedure te stroomlijnen met milieubeoordelingen uit hoofde van andere EU-regelgeving, teneinde het milieu beter te beschermen, hulpbronnen efficiënter te gebruiken en duurzame groei in de Europese Unie te bevorderen.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders²) voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

De aanmeldnotitie beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

In bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten" staan drie hoofdcriteria centraal die verder zijn aangevuld met subcriteria. Bij een beoordeling of in het kader van de onderhavige planontwikkeling sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen dienen deze criteria in acht te worden genomen.

Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken:

- Kenmerken van het project

Het plangebied heeft een geringe omvang. Er is sprake van cumulatie met de bouw van de nieuwe brandweerkazerne en de verplaatsing van de volkstuinten naar een locatie ten (noord)oosten van het onderhavige plangebied. Omdat de bestaande brandweerkazerne en de volkstuinten worden verplaatst, is er voor die ontwikkeling geen verandering voor wat betreft het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen. In het plangebied zijn nu naast de brandweerkazerne

¹ m.e.r. = milieueffectrapportage, MER = milieueffectrapport

² Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet en in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet bepaalt dat het college in ieder geval bevoegd is beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

zere diverse andere bedrijven aanwezig. In plaats daarvan worden circa 23 woningen gerealiseerd. Daarmee is het project significant kleiner dan het aantal van 2000 woningen genoemd in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het project betreft geen bedrijfsinstallatie of de inwerkingtreding daarvan. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen. Daarbij kan worden gedacht aan het gebruik van (fossiele) brandstoffen en water en het afvoeren van huisvuil en rioolwater. Er is geen sprake van overige verontreinigingen of hinder voor de omgeving. De woningen worden 'gasloos' gerealiseerd. Hierdoor zal de uitstoot van rookgassen worden beperkt ten opzichte van traditionele woongebieden. De bestaande infrastructuur wordt gebruikt voor de ontsluiting. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van verderop gelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.10 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij deze ontwikkelingen.

- Plaats van het project
Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen wordt in het ecologisch onderzoek (zie paragraaf 4.8) geconcludeerd dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden van de verderop gelegen Natura 2000-gebieden Broekvelden/Vettenbroek en Nieuwkoopse Plassen en de Haeck. Het plangebied is evenmin van archeologisch belang (zie paragraaf 4.9).
- Kenmerken van het potentiële effect
De relatieve kleinschaligheid van het project leidt ertoe dat het project uitsluitend effect heeft op de directe omgeving. Internationale, nationale, regionale en lokale effecten treden dan ook niet op. 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

Zoals de in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten aantonen, heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zal het woon- en leefklimaat voor bestaande woningen in de omgeving verbeteren. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

4.2. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het -met het oog op een goede ruimtelijke ordening- in principe noodzakelijk de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied te onderzoeken. Daarom is voor dit perceel een verkennend bodemonderzoek³ (NEN5740) uitgevoerd.

³ Hoste Milieutechniek BV, Verkennend bodemonderzoek in het kader van herinrichting van de locatie De Groendijk 20 (1, 2, a en b) te Driebruggen (perceel B-2425), 20164BUD, U20-0606, Hazerswoude-Dorp, 30 juli 2020

Tijdens het verrichten van de boringen is gebleken dat de bovenlaag onder verharding voornamelijk uit zand bestaat. Plaatselijk is een fundatie-/stabilisatielaag aangetroffen bestaand uit hoogovenslakken met bijmenging aan repac. In de onderlaag vanaf 0,5 à 1,0 m-mv is humeuze klei aanwezig op het oorspronkelijk veenpakket in de ondergrond of met een ingeschakelde laag veen. In de bovenste meter worden lokaal (brandweerkazerne) matige en sterke bijmengingen aan hoogovenslakken en/of repac aangetroffen.

Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen (mogelijk) asbesthoudende materialen waargenomen.

Uit het chemisch-analytisch onderzoek blijkt dat de zandige ophoog-/aanvullaag onder verharding niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. De klei bovenlaag op het westelijk deel van de locatie is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

De onderlaag met bijmengingen uit één boring (0,3-1,0 m-mv) is licht verontreinigd met kobalt en nikkel en niet verontreinigd met de overige onderzochte parameters. De onderlaag uit twee andere boringen met bijmengingen (0,5-0,8 m-mv) blijkt matig verontreinigd te zijn met nikkel en licht verontreinigd met kobalt, koper, molybdeen en PCB's en niet verontreinigd met de overige onderzochte parameters. De uitsplitsing van het mengmonster van twee deelmonsters wijst uit dat de verontreiniging met nikkel niet reproduceerbaar is en de waarden aan nikkel in de individuele monsters sprake is van slechts een lichte verontreiniging met nikkel.

De zintuiglijk schone kleilaag direct onder de slakkenlaag (0,4-1,2 m-mv) blijkt sterk verontreinigd te zijn met nikkel, licht verontreinigd met kobalt, molybdeen en zink en niet verontreinigd met de overige onderzochte parameters.

Het grondwater is licht verontreinigd met zink en niet verontreinigd met de overige onderzochte parameters. Barium is hoewel sterk verhoogd aangetoond formeel geen verontreinigende parameter.

Uit indicatieve toetsing van de kwaliteit van de slakkenlaag tussen 0,3 en 0,7 m-mv blijkt dat deze voldoet aan de eisen voor hergebruik als niet vormgegeven bouwstof. Uit de analyse blijkt dat dit materiaal geen significante verhoging aan nikkel bevat.

Ter hoogte van de historische demping op de locatie zijn geen bijzonderheden waargenomen aan de bodem. De watergang is vermoedelijk gedempt met gebiedseigen materiaal.

In algemene zin geldt dat indien de gemiddelde grondconcentratie van een verontreinigende parameter in 25 m³ grond en/of de gemiddelde grondwaterconcentratie van een verontreinigende parameter in 100 m³ bodem, de interventiewaarde van die parameter overschrijdt, er in het kader van de Wet bodembescherming sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Een 'ernstige bodemverontreiniging' dient in principe gesaneerd te worden. In bepaalde

gevallen kan bij lagere concentraties en geringere omvang toch sprake zijn van een 'ernstig geval'. Voorafgaand aan een sanering dient de spoedeisendheid van sanering te worden bepaald. Deze wordt bepaald aan de hand van de eventueel aanwezige actuele risico's voor mens en ecosysteem en op basis van de risico's voor verspreiding. Indien voor één of meer van deze drie toetsingscriteria geldt dat er sprake is van een onacceptabel risico wordt sanering van de verontreiniging spoedeisend geacht. Bij herinrichting van een locatie (bijvoorbeeld bij nieuwbouw) kan ook sprake zijn van 'planurgentie'. Daarnaast geldt dat 'nieuwe' verontreinigingen (ontstaan na 1 januari 1987), ongeacht de eventuele ernst en urgentie van deze verontreiniging, in het kader van de 'zorgplicht' gesaneerd dienen te worden. Het vermoeden van en/of de aanwezigheid van een 'ernstige' of 'nieuwe' bodemverontreiniging dient te worden gemeld bij het bevoegde gezag.

Met behulp van onderhavig onderzoek is de chemische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie vastgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten kan niet uitgesloten worden dat mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met nikkel in de laag direct onder de repac- en slakken funderings-/ stabilisatielaag. De onderzoeksresultaten geven formeel aanleiding voor vervolgonderzoek naar de aard en omvang van de aangetoonde nikkelverontreiniging. Voor het overige van de locatie gelden geen gebruiksbependingen of bestaan bezwaren voor de geplande herontwikkeling. De locatie is op basis van de aangetoonde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem daarom niet voldoende geschikt voor het beoogde gebruik van de locatie als woonperceel / -percelen.

Vanwege de meerdere bijmengingen met ongedefinieerd repac (puindeeltjes) in de bodem wordt geadviseerd tevens een NEN 5707 verkennend onderzoek naar asbest in grond uit te voeren.

De ODMH heeft op basis van het bodemonderzoek aangegeven dat er voldoende (bodem)onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen, zal onderzoek naar de aard en omvang van de aangetoonde nikkelverontreiniging als het asbest in grond onderzoek in combinatie met de sloop van de bestaande bebouwing plaatsvinden.

4.3. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Driebruggen. Bij grens van de bebouwde kom verandert de maximumsnelheid op De Groendijk van 60 naar 30 kilometer per

uur. Het deel van De Groendijck buiten de bebouwde kom behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied en heeft een geluidzone van 250 meter. De zone van het 60 kilometerdeel van de weg loopt nog over 1/3 van de zonebreedte door. Dat is circa 83 meter, waardoor ruim de helft van het plangebied nog binnen de zone ligt. Op het Westeinde geldt een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur. Derhalve is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. De Groendijck ter hoogte van het plangebied heeft geen wettelijke geluidzone omdat deze onderdeel is van een 30 km/uur-gebied. Dit weggedeelte is vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel in het onderzoek meegenomen.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing voor zowel De Groendijck als het Westeinde (buitenstedelijk) is $L_{den}=53$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van gegevens van de ODMH.

De geluidbelasting is berekend conform het RMG2012 en bedraagt $L_{den}=48$ dB of lager (GES score: Goed) ten gevolge van het gezoneerde deel van De Groendijck. Vanwege het Westeinde is op de bouwvlakgrens een belasting van $L_{den}=48-52$ dB berekend, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Als wordt uitgegaan van de indicatieve verkaveling is er slechts op 1 woning met $L_{den}=49$ dB een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Vanwege het niet-gezoneerde deel van De Groendijck is de geluidbelasting $L_{den}=54$ dB of lager op de bouwgrens. Omdat 30 km/uur wegen geen geluidzone hebben, kan hiervoor geen hogere waarde worden verleend.

Alle woningen en appartementen hebben één of meer geluidluwe gevels. Het plan past hiermee binnen het gemeentelijke geluidbeleid. De gemeente wordt verzocht de vereiste hogere waarden vast te stellen. Verkeersgeluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

Om te voldoen aan een binnenniveau van 33 dB is een karakteristieke geluidwering benodigd van $G_{A;k}=20-26$ dB. Hier is bij nieuwbouw vrij eenvoudig aan te voldoen. De definitieve gevelmaatregelen zullen bij de uitwerking van de bouwplannen worden bepaald.

⁴ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek wegverkeer functiewijziging De Groendijck 20a Driebruggen, 2020-059 Versie Mei.22-v2, Ermelo, 13 mei 2022

4.4. Externe veiligheid

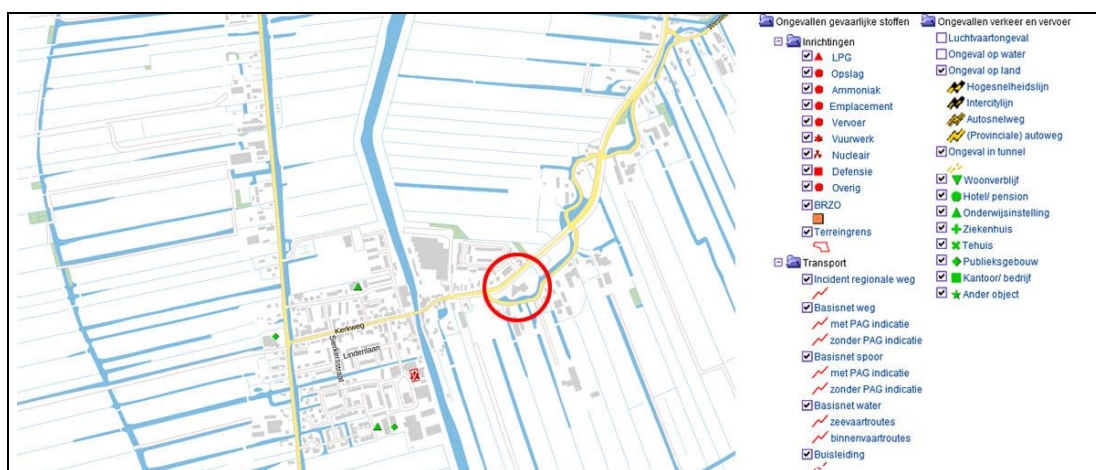
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 12: Fragment risicokaart.



In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de

kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van de percelen De Groendijck 20 geen bedrijfsactiviteiten plaatvinden van inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Er zijn evenmin transportroutes en/of buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied.

4.5. Niet gesprongen explosieven

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van NGE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van NGE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

4.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 23 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (16 microgram per m³) en fijn stof (17 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10 microgram per m³) bevindt zich beneden de wet-

telijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7. Waterparagraaf

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

De Keur van HDSR, die op 1 mei 2019 van kracht is geworden, biedt -meer dan voorheen- mogelijkheden voor inwoners, bedrijven en andere overheden om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de eigen plannen en rekening te houden met een goede waterhuishouding. Naast de basisregels (de Keur), is ook het bijbehorende kaartensysteem (de legger oppervlaktewateren) herzien. De Keur gaat uit van het 'ja, mits-principe'. Uitgangspunt daarbij is dat mensen die plannen maken voor op of aan het water, daar verantwoordelijk mee om gaan. Dit nieuwe principe betekent overigens niet dat alles is toegestaan. Het blijft nodig om regels te stellen voor het beschermen van onder andere waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (waaronder stuwen en gemalen). Dit om schade aan dijken en oevers te voorkomen. Maar ook zijn er regels ter voorkoming van wateroverlast, watertekort en problemen bij afvoer en onderhoud in dit oppervlaktewater.

In de keur heeft HDSR een aantal algemene doelcriteria geformuleerd:

- het voorkomen van verslechtering van de kwaliteit van oppervlaktewater ;
- de mogelijkheid tot maatschappelijk medegebruik moet in stand blijven;
- de veiligheid moet gewaarborgd blijven;
- de taakuitoefening van het waterschap mag niet worden belemmerd;
- het waterstaatswerk moet in goede toestand worden achtergelaten.

Deze criteria hangen samen met aspecten als: risico-inschatting, veiligheidsaspecten, de bestaande dimensionering en capaciteit van het waterstaatswerk in relatie tot de normale werking en de werking in geval van piekbelasting van het systeem, de mogelijkheid om onderhoud te kunnen uitvoeren, de bestaande en gewenste waterkwaliteit en/of de mogelijkheden voor maatschappelijk medegebruik. De algemene doelcriteria zijn voor de onderdelen oppervlaktewater, waterkeringen en grondwater, uitgewerkt in specifieke doelcriteria.

In het licht van klimaatverandering is door HDSR de noodzaak onderkend om in de toekomst op een duurzamere wijze met water om te gaan. Gebaseerd op haar eigen beleid en op het beleid van de rijksoverheid gelden voor het plangebied de volgende uitgangspunten:

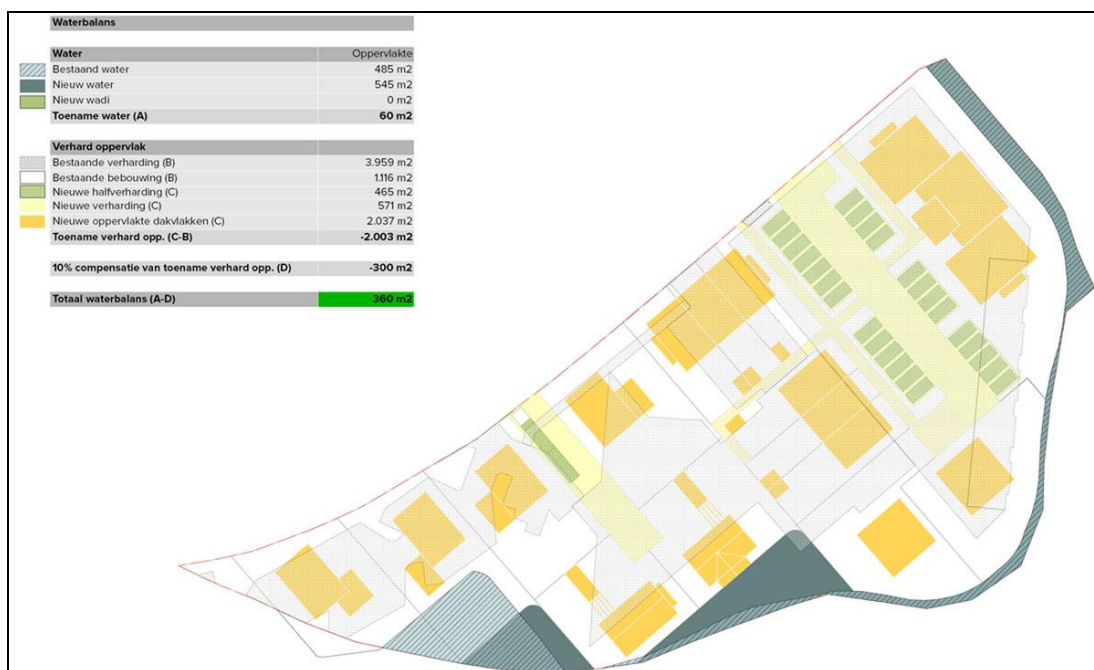
- het bieden van het gewenste beveiligingsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- het bereiken en handhaven van een goede waterkwaliteit en het herstellen van de ecohydrologische variatie;

- het zoveel mogelijk vasthouden en bergen van water, en als dat niet mogelijk is, dan pas afvoeren;
- het niet verslechteren van de gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies;
- het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke betekenis van water;
- het behouden en verbeteren van de goede beheersbaarheid van het watersysteem.

Het plangebied ligt in de polder het Westeinde van Waarder, met een bodem die bestaat uit veen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. In verband met de planontwikkeling is een waterbalans gemaakt op basis van de indicatieve verkaveling op basis van het Handboek Watertoetsproces van HDSR (Houten, 3 mei 2015). In het "Handboek Watertoetsproces Deel 2 Water in ruimtelijke plannen: de waterthema's (versie 5, maart 2021)" staat daarover het volgende: Bij een toename van verhard oppervlak van minimaal 500 m² in stedelijk gebied of 5.000 m² in landelijk gebied, is de algemene richtlijn dat er 15% van de toename aan verhard oppervlak in het stedelijk gebied en 10% van de toename van verhard oppervlak in het landelijk gebied gecompenseerd wordt, door het graven van extra waterberging. Plannen waarbij de toename aan verhard oppervlak onder de grenswaarden blijft, of waarbij het verhard oppervlak afneemt hebben geen compensatieplicht. Deze 15% of 10% kan, in overleg met het waterschap, worden verlaagd indien er een mogelijkheid is om (deels) regenwater te infiltreren. Immers, infiltratie betekent geen afvoer naar het oppervlaktewatersysteem en dus geen peilstijging in het oppervlaktewater.

Afbeelding 13: Waterbalans.



Het verhard oppervlak is daarbij als volgt bepaald:

- daken van gebouwen en bijgebouwen (100%);
- wegen en straten, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, pleinen (100%)
- tuinen 60% overeenkomstig het advies van het waterschap.

Het maximale verhardingspercentage in de tuinen is vastgelegd in de regels.

Door de planontwikkeling neemt het areaal bebouwd en verhard oppervlak met 2.003 m² af. Uitgaande van een 15% compensatie is er sprake van een overschot van 300 m². In de indicatieve verkaveling neemt het oppervlak aan water met 60 m² toe. Per saldo is er derhalve een overschot van 360 m². Een deel van dit overschot zal als compensatie worden gebruikt voor de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne.

Om schoon water schoon te houden en gescheiden af te voeren zal voor dit bouwplan het schone hemelwater afgevoerd worden naar bodem of oppervlaktewater. Voor afvoer naar oppervlaktewater is het van belang dat geen uitlogende materialen (als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk) worden toegepast op plaatsen waar deze materialen in contact komen met het hemelwater. Dergelijke materialen zullen niet worden toegepast. Afvalwater wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is.

Voor zover de oevers in eigendom zijn van bewoners zijn zij verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. De openbare oevers zullen door de gemeente worden onderhouden.

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft daarom op **datum** positief geadviseerd over het ruimtelijk plan.

4.8. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te beoordelen of de planontwikkeling gevolgen heeft voor, de aanwezigheid van

beschermde gebieden in de nabije omgeving en de aanwezige en verwachte flora en fauna in het plangebied, is ecologisch onderzoek⁵ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of bijzondere provinciale natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is 'Broekvelden-Vettenbroek & Polder Stein', dit ligt 1,6 km ten westen van het plangebied. Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse plassen & De Haeck' ligt op 8,1 km ten noorden van het plangebied. Het plangebied is niet geschikt voor doelsoorten van deze Natura2000-gebieden als foerageergebied. Negatieve effecten op de doelsoorten van de Natura2000-gebieden zijn derhalve niet aan de orde.

Het plangebied maakt geen deel uit van NatuurNetwerk Nederland (NNN). Ook zijn er geen bijzondere landschapselementen aanwezig in het plangebied. De ruimtelijke ingrepen die verband houden met de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van de woningen zullen vanwege de ligging van het plangebied geen schade veroorzaken aan de NNN.

Planontwikkelingen mogen niet tot gevolg hebben dat de stikstofemissie op hiervoor gevoelige natuurgebieden toeneemt. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient te worden aangetoond dat de gebruiksfase van de woningen geen overbelasting van depositie van stikstof veroorzaakt op het voor stikstof gevoelige Natura2000-gebieden. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Om deze reden is alleen voor de gebruiksfase een berekening⁶ gemaakt. De totale depositie van het project is dan ook kleiner dan 0,00 mol. Deze bijdrage is zo klein dat er ook geen vergunningplicht is in het kader van de Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming. Het aspect stikstofdepositie is geen belemmering voor het project.

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is bedoeld om in het wild levende planten- en diersoorten te beschermen als er werkzaamheden plaatsvinden in en rond het leefgebied van een soort. In de Wet Natuurbescherming worden drie beschermingsregimes onderscheiden: Europees beschermde soorten vallen onder beschermingsregimes soorten Vogelrichtlijn (wnb-vrl) en beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (wnb-hrl)) en nationaal beschermde soorten vallen onder beschermingsregime 'andere soorten' (wnb-andere soorten).

⁵ Watersnip Advies, Ecologisch Onderzoek De Groendijck 20A te Driebruggen, 20A058, Reeuwijk, November 2021

⁶ Stalbouw.NL, Effecten depositie plan De Groendijck 20a te Driebruggen, wat001-21, Versie V2, Bunnik, 10 december 2021

Voor de beschermde soorten Bastaardkikker, Meerkikker, Egel, Bunzing, Dwergmuis, Hermelijn, Huisspitsmuis, Rosse woelmuis, Veldmuis en Wezel (allen Wnb-andere soorten) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden.

Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

Op het moment dat er werkzaamheden gaan plaatsvinden kan het plangebied mogelijk wel geschikt worden als voortplantings- en overwinteringsgebied voor de Rugstreeppad. Geadviseerd wordt te voorkomen dat er gedurende de voortplantingsperiode (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Algemene Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wnb. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege 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.

In het kader van de zorgplicht en om de biodiversiteit te vergroten en te versterken wordt geadviseerd om bij de planontwikkeling natuurinclusief te bouwen. Dit houdt in dat in de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen door het inbouwen van nestkasten en vleermuiskasten.

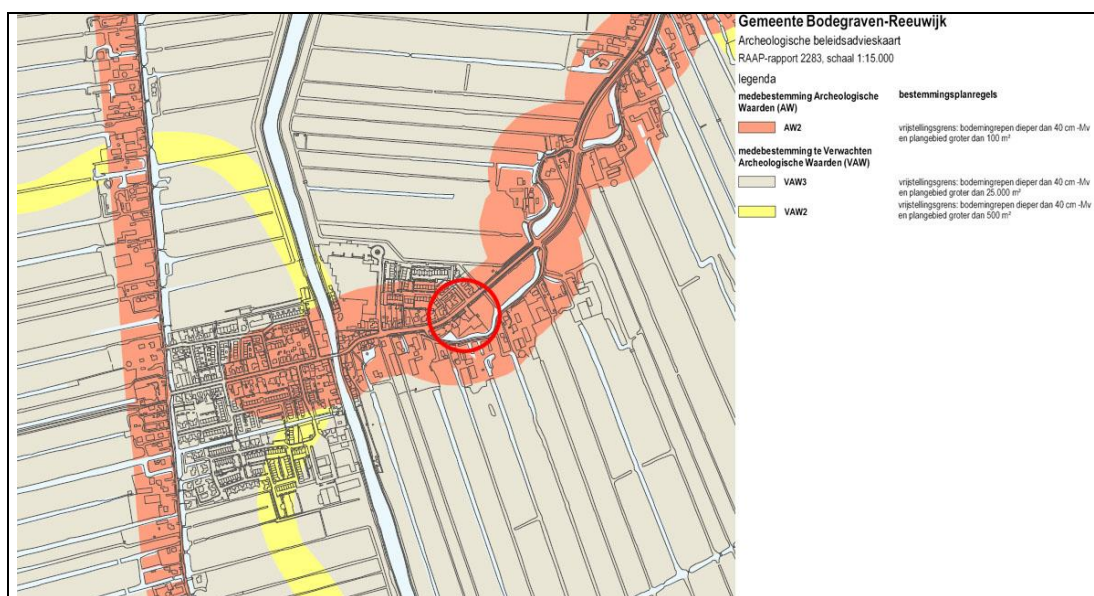
4.9. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de locatie de aanduiding 'AW2'. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 100 m². Derhalve is archeologisch onderzoek⁷ uitgevoerd volgens de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 4.1) en de gemeentelijke eisen.

Afbeelding 14: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



Voor het verzamelen van gegevens met betrekking tot reeds bekende archeologische en bodemkundige waarden van het plangebied is de archeologische beleidskaart van de gemeente geraadpleegd. Ook zijn geo(morfo)logische kaarten, de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en historische kaarten bekeken. Tevens is het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) geraadpleegd en zijn de meest recente archeologische onderzoeksresultaten uit de omgeving van het plangebied in het onderzoek opgenomen.

Voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor de Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd en een middelhoge verwachtingswaarde voor het Neolithicum en de Middeleeuwen en een lage

⁷ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, De Groendijck 20, Driebruggen, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Concept 1.1, B20-437, Amsterdam, 26 juni 2020

verwachting voor de Nieuwe Tijd. Eventuele prehistorische bewoning bevindt zich op de stroomgordelafzettingen (Crevasse van Waarder). Tot op heden zijn in de omgeving van het plangebied echter nog geen sporen uit deze perioden aangetroffen, noch van een Crevasseafzetting. Of al in de Middeleeuwen langs de Beke werd gewoond is niet zeker, maar historisch kaartmateriaal maakt duidelijk dat vanaf de vroege 17de eeuw de bewoning aan vooral aan de zuidkant van de veenrivier gevestigd was. Het ligt niet in de verwachting dat het plangebied in deze periode was bebouwd: de verwachting voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd is laag.

Naar aanleiding van deze verwachting is een inventariserend veldonderzoek⁸ uitgevoerd. Op basis van het veldonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied crevasse-afzettingen aanwezig zijn. In drie boringen zijn geulafzettingen aangetroffen. In de overige boringen is sprake van een afwisseling van komklei en veen. De crevasseafzettingen zijn aanwezig vanaf 90-130 cm - Mv (2,5 à 2,7 m -NAP). De top van het bodemprofiel bestaat uit een verstorings- dan wel op-hoogpakket. Sporen van bodemvorming (rijping/gley) of een vegetatieniveau ontbreken in de crevasseafzettingen. Ook zijn aanwijzingen dat de top verstoord is geraakt, vermoedelijk als gevolg van (sub)recente graaf- en egalisatiewerkzaamheden. Er is dan ook geen sprake van een archeologisch relevant niveau. Gezien het bovenstaande kan de archeologische verwachting voor alle perioden naar laag worden bijgesteld.

Op basis van het verkennend booronderzoek is geen bezwaar tegen de voorgenomen herinrichting van het terrein. Geadviseerd wordt om het gebied vrij te geven voor deze ontwikkeling. Naar aanleiding van dit advies is in het onderhavige bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.10. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

⁸ Transect, Driebruggen, Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase De Groendijk 20 Gemeente Bodegraven-Reeuwijk (ZH), Transect-rapport 4104, Nieuwegein, 13 juni 2022

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat. Milieuzonering is niet zonder meer van toepassing op bestaande situaties, die historisch gegroeid zijn. In dergelijke situaties kan de richtafstandenlijst niet blindelings worden gebruikt, maar is maatwerk nodig.

Afbeelding 15: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

In de directe omgeving van het plangebied is aan het Westeinde een drietal bedrijven aanwezig. Voor die bedrijven is geluid het bepalende milieu-aspect. Derhalve is akoestisch onderzoek⁹ uitgevoerd. Bij de planontwikkeling voor de Groendijck-Oost is ervan uitgegaan dat hierdoor sprake is van 'gemengd gebied'. Dat uitgangspunt is ook bij het akoestisch onderzoek gebruikt. Dit betekent dat één afstandsstap mag worden teruggeschaald.

Westeinde 73 heeft de bestemming "Bedrijf". Ter plaatse is een aannemingsbedrijf toegestaan, dat behoort tot milieucategorie 3.1. Dit bedrijf heeft een richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk en 30 meter in gemengd gebied. Die richtafstand van 30 meter heeft uitsluitend te maken met het aspect 'geluid'. Vanwege de nabijheid van woningen is in december 2019 is een akoestische rapportage¹⁰ opgesteld. Op basis daarvan is een etmaalwaarde te verwachten lager dan 45 dB(A) en maximale niveaus van rond de $L_{Amax}=52$ dB(A) of lager. De bedrijfsvoering van Westeinde 73 wordt derhalve niet belemmerd en ter plaatse van de nieuwe woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot bedrijfsgeluid.

Op Westeinde 79 is een grondgebonden veehouderij aanwezig waarvoor op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een grootste afstand geldt van 100 meter. De feitelijke afstand bedraagt meer dan 220 meter.

Het perceel Westeinde 81 is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de grens van het bedrijfsp perceel en het gebied waarbinnen woningen kunnen worden gerealiseerd bedraagt 15 meter of meer. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

De nieuwe brandweerkazerne, die zal worden verplaatst in oostelijke richting, behoort tot milieucategorie 3.1. In 'gemengd gebied' geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. Het appartementengebouw omvat de dichtstbijzijnde woningen in het plangebied. De afstand tussen dit appartementengebouw en de bestemmingsgrens van de bestemming "Maatschappelijk" waarbinnen de brandweerkazerne wordt gerealiseerd, bedraagt ruim 60 meter. Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

⁹ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Memo industrielawaai functiewijziging De Groendijck 20a Driebruggen, Versie Okt.20-v2, Ermelo, 14 oktober 2020

¹⁰ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek wijziging bedrijfssituatie Westeinde 73 Driebruggen, 2019083, Versie Sept.19-v1, Ermelo, 18 december 2019

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor dit bestemmingsplan toegepast.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan en bij de "Standaardtekst regels/voorschriften bestemmingsplan" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en zijn gebaseerd op de regeling uit het bestemmingsplan Driebruggen.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan De Groendijck 20 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.DeGroendijck20-BP40) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-39-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal omgevingsvergunningen om af te wijken van het bestemmingsplan beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor de initiatiefnemers en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

5.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

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

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeenten moet worden.

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten vier bestemmingen Groen (artikel 3), Water (artikel 4), Wonen (artikel 5) en Woongebied (artikel 6).

Het openbaar groen aan de zuidwestkant en rondom het appartementengebouw heeft de bestemming "Groen". De watergang langs het Westeinde heeft gedeeltelijk de bestemming "Water".

Het plan bevat twee woonbestemmingen. Binnen de bestemming "Wonen" zijn ook gestapelde woningen toegestaan. Door middel van een bouwvlak is de locatie hiervan aangegeven. In dit bouwvlak zijn de bouwhoogte van gestapelde woningen en het aantal woningen door middel van een aanduiding gemaximeerd. Indien niet-gestapelde woningen worden gerealiseerd dan geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 11 meter.

Voor de andere woningen is het bouwplan minder ver uitgewerkt en is een globalere regeling opgenomen in de bestemming "Woongebied". Binnen deze bestemming mag tevens openbaar gebied worden gerealiseerd.

Die globalere regeling betekent niet dat er geen regels zijn. Integendeel, in de regels zijn maximum oppervlakte maten en woningdiepten per woningtype opgenomen. Daarnaast is een aantal stedenbouwkundige aspecten vastgelegd, waarbij burgemeester en wethouders door middel van een afwijkingsbevoegdheid een andere keuze kunnen maken indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Zo is bijvoorbeeld vastgelegd dat woningen langs De Groendijk een dwarskap moeten hebben en is de plek van de ontsluiting door middel van een aanduiding op de verbeelding vastgelegd. Ook binnen deze bestemming is door middel van aanduidingen de maximum goot- en bouwhoogte en het maximum aantal woningen vastgelegd. In deze bestemming mogen uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Binnen deze bestemming zijn ook aaneengebouwde woningen geprojecteerd. Burgemeester en wethouders kunnen daarom een afwijkingsbevoegdheid toepassen om ook aaneengebouwde woningen toe te staan. Verder zijn er afwijkingsbevoegdheden om gedeeltelijk een hogere goot- en soms ook bouwhoogte toe te staan om een aantal (steden)bouwkundige accenten aan te brengen en op de plek van de ontsluiting maximaal 5 meter te verschuiven.

Algemene regels

In artikel 7 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De algemene bouwregels staan in artikel 8. Deze omvatten bepalingen over hoogteaanduidingen, overschrijding van bouwgrenzen.

Om de natuurlijke oever langs de watergang in stand te houden en in verband met instandhouding, beheer en onderhoud van die oeverlijn is een zone van 3 meter op het land en een strook op het water van 2 meter met de bestemming "Water" de aanduiding 'overige zone - landschapswaarden' aangegeven op de verbeelding. Ter plaatse van die aanduiding zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid zijn hier onder voorwaarden maximaal 2 woningen en steigers en vlonders toegestaan. Door deze regeling wordt ook het gebruik van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitgesloten. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen."* In dit geval is van die mogelijkheid gebruik gemaakt om de natuurvriendelijk oevers te realiseren en in stand te houden. Die beperkingen die hiermee worden gesteld, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van het Bor en dat geen vergunningvrije gebouwen mogen worden gerealiseerd.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 9 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten. Verder is in de algemene gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot parkeren, die vereist dat bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de Nota Parkeernormen.

De algemene afwijkingsregels (artikel 10) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van maten en de ligging van bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpas-

sing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 3 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

Artikel 11 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 12). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 13).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemers. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de initiatiefnemers zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemers kan verhalen. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn er geen financieel-economische gevolgen als gevolg van de planontwikkelingen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan het Hoogheemraadschap en de Provincie Zuid-Holland. Indien zij opmerkingen hebben worden deze te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

6.3. Zienswijzen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.

