

Wijzigingsplan

Maxima fase 3a

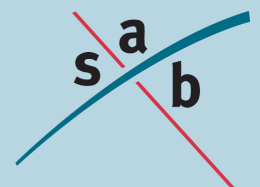
Toelichting

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Datum: 21 november 2017

Projectnummer: 160254

ID: NL.IMRO.1901.Maximafase3a-WP80



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Milieu	23
4.3	Omgevingsaspecten	33
5	Wijze van bestemmen	40
5.1	Methodiek	40
5.2	Bestemmingen	40
6	Economische uitvoerbaarheid	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Beoordeling plan	42
6.3	Conclusie	42
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1	Overleg	43
7.2	Terinzagelegging ontwerp	43

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Quick scan flora en fauna
4. Archeologisch onderzoek
5. Nader onderzoek flora en fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In Waarder is een herontwikkeling van de Maximalocatie in gang gezet. De herontwikkeling is onderverdeeld in drie deelplannen. In de periode 2009-2012 is met deelplan 1 de nieuwbouw van de Prins Willem Alexanderschool, een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en 14 appartementen en 8 appartementen gerealiseerd. In 2014 is het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van deelplannen 2 en 3 vastgesteld. De herontwikkeling van deelplan 2, gelegen aan de Prinses Beatrixstraat en de Prinses Maximalaan (appartementen Woningbouwvereniging Reeuwijk) en Prins Bernhardstraat (maximaal 6 grondgebonden koopwoningen), is inmiddels in gang gezet. Er bestaat ook een concreet bouwvoornemen voor deelplan 3, gelegen aan de Molendijk. Het plan bestaat uit de sloop van het voormalig zorgcomplex Kerverland om vervolgens plaats te maken voor de bouw van nieuwe grondgebonden woningen.

De woningbouwlocatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Maximalocatie deelplannen 2 en 3, Waarder'. In dit bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden het bestemmingsplan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemmingen Wonen - 2, Tuin, Groen, Verkeer - Verblijfsgebied en Water. Eén van de voorwaarden hierbij is dat het aantal toegestane woningen ten hoogste 15 mag bedragen. Voorliggend wijzigingsplan maakt het beoogde bouwvoornemen planologisch mogelijk, waarbij wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden van het moederplan.

1.2 Plangebied

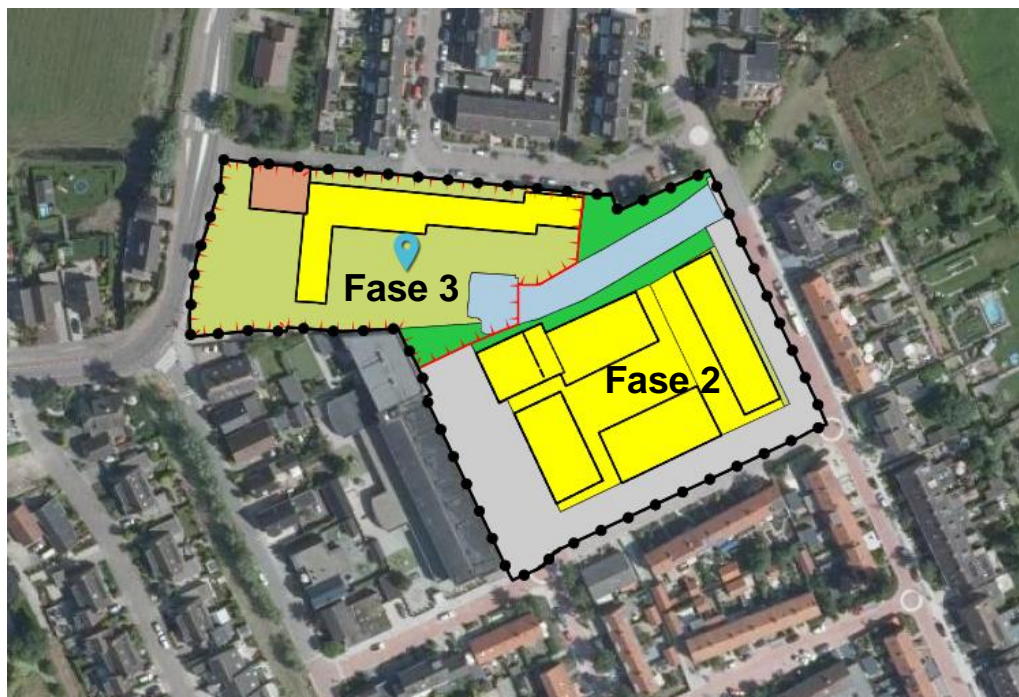
Het plangebied ligt in de kern Waarder en betreft de locatie waar momenteel zorgcomplex Kerverland is gevestigd. Het plangebied wordt begrensd door de Molendijk aan de westzijde, de Prins Willem Alexanderstraat aan de noordzijde, de Kerversche Wetering aan de oostzijde en de Kerverland/Kerverlandpad aan de zuidzijde. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit wijzigingsplan weergegeven.



Globale begrenzing (rode stippellijn) van het plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Maximalocatie deelplannen 2 en 3, Waarder', dat op 16 april 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen - 1', 'Tuin', 'Groen' en 'Water'. Daarnaast is het plangebied gelegen in de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om dit gebied, onder nadere voorwaarden, te wijzigen in de bestemmingen Wonen - 2, Tuin, Groen, Verkeer - Verblijfsgebied en Water.



Uitsnede geldende bestemmingsplan (plangebied is met rode belijning begrensd).

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de wijziging van het grootste deel van het wijzigingsgebied uit het moederplan. Aangezien de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid tot het bepalen van bestemmingplangrenzen aan het gemeentebestuur laat, kan de gemeente besluiten een kleiner deel van het aanduidingsgebied te wijzigen.

1.4 Leeswijzer

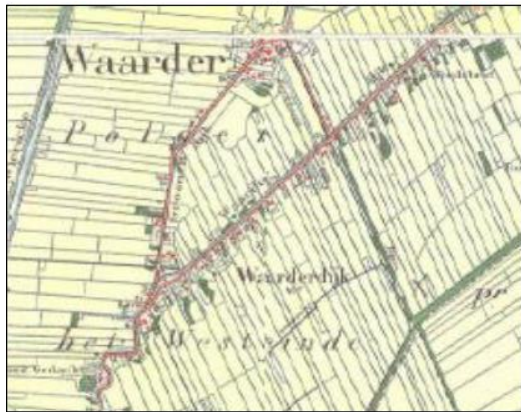
Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

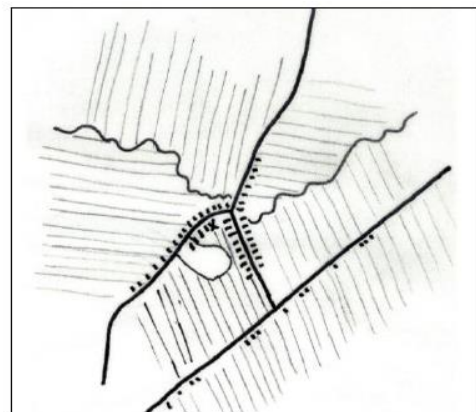
2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Geschiedenis

Het dorp Waarder ligt in het centrum van het Hollands-Utrechts veenweidegebied, ten noorden van de Hollandsche IJssel. De vorming van dit rivierengebied gaat terug naar de ijstijden, waarvan de laatste zo'n 10.000 jaar geleden is geëindigd. De stijging van de temperatuur na het eind van de ijstijd had een weelderige vegetatieontwikkeling tot gevolg. Wanneer de afvoer van de rivieren stagneert door de stijging van de zeespiegel ontstaat een enorm moeraslandschap, waarin op grote schaal veenvorming plaatsvindt. Tegelijkertijd treden de rivieren regelmatig buiten hun oever waarbij ze telkens een dun laagje klei op het veen achter laten. Dicht bij de rivieren ontstaan zandige oeverwallen, verder van de rivier af ontstaan in de laagten kleiige kommen. Het dorp Waarder ligt op de komgronden ten noorden van de Hollandsche IJssel.



Historische kaart



Verkavelingsrichtingen en ontginningsbases Waarder

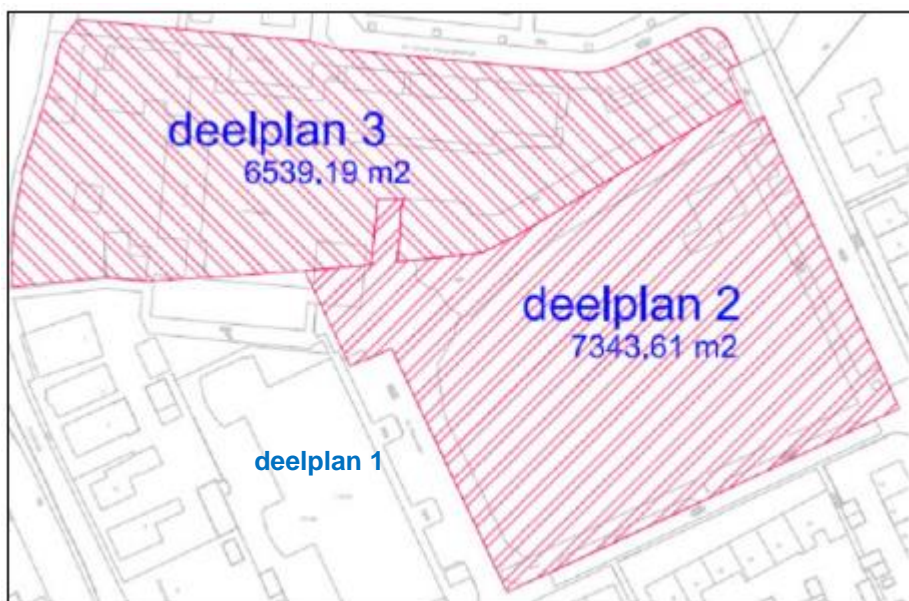
Lange tijd zijn grote delen van het rivierengebied vanwege het moerassige karakter en de vele overstromingen onbewoond gebleven. Alleen op de drogere donken vond al lang bewoning plaats. Dat geldt ook voor de oeverwallen. Vanaf het jaar 1000 wordt het gebied op grote schaal geschikt gemaakt voor bewoning. In betrekkelijk korte tijd is het gehele veengebied stelselmatig in cultuur gebracht. Als ontginningsbasis neemt men aanvankelijk een stuk vaste grond aan de rand van het veen, meestal een oeverwal langs de rivier. Aan deze basis zijn boerderijen gesticht. Zo ontstonden de kenmerkende langgerekte bebouwingslinten. Het gebied waarin Waarden en Driebruggen liggen, werd in de middeleeuwen in ontginning genomen. De veenstroom tussen Bekenes bij de Oude Rijn en Driebruggen vormde de ontginningsbases waarlangs het lintdorp Waarder is ontstaan. De lange, opstreckende percelen zijn over het algemeen 1250 meter lang. Aan het einde ervan lopen kaden met een beplanting van hakhout. Deze beplante kaden brengen structuur aan in het verder open landschap. Rondom Waarder komen verschillende verkavelingsrichtingen bij elkaar. Het gebied kent dan ook een groot aantal verschillende ontginningen en ontginningsbases. Ten noorden van Waarder eindigt de ontginning die zijn basis heeft in de Oude Rijn en een sterke noord-zuid oriëntatie heeft. De beëindiging van de ontginning wordt gevormd door een veenstroompje.

Het dorp is lange tijd zeer beperkt van omvang geweest. In de loop van de 20e eeuw kende het dorp echter verschillende uitbreidingen. Het dorp breidde eerst uit aan de Kosterdijk, vervolgens achter de Kosterdijk in de periode van de jaren vijftig tot halverwege de jaren zeventig. De uitbreiding achter de Molendijk kwam tot stand in de jaren zeventig en begin tachtig, terwijl de uitbreiding Hof van Waarder en Kerkelaantje halverwege de jaren tachtig zijn begonnen.

2.1.2 **Omgeving plangebied**

De afgelopen decennia is de kern Waarder stapsgewijs gegroeid. Aanvankelijk bestond de bebouwing uit agrarische bedrijven en twee kerken rond de Dorp en de Kosterdijk. Tegenwoordig ligt de nadruk op de woonfunctie met grondgebonden eengezinswoningen. Het nog bestaande zorgcomplex Kerverland in het plangebied vormt samen met enkele nieuwbouw binnen de Maximalocatie de enige gestapelde woningbouw in Waarder. De overige bebouwing in de kern Waarder bestaat hoofdzakelijk uit twee lagen met een kap.

De Maximalocatie omvat het complex Kerverland, dat bestaat/bestond uit een complex van seniorenwoningen en verder uit twee basisscholen en een aantal woningen. De herontwikkeling van de Maximalocatie is opgedeeld in 3 deelplannen. De navolgende figuur toont de globale ligging van de deelplannen.



Indicatieve ligging deelplannen Maximalocatie

Deelplan 1, bestaande uit de nieuwbouw van de Prins Willem Alexanderschool, een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en 14 appartementen (deelplan 1a) is in 2009 gerealiseerd. In 2012 zijn 8 appartementen opgeleverd in deelplan 1b. Deelplan 2 is grotendeels opgeleverd en bestaat uit 28 huurappartementen waar senioren zelfstandig kunnen wonen. In deelplan 2 is eveneens welzijnsruimte 'De Huiskamer van Waarder', een fysiotherapie c.q. fysiofitness en commerciële huurruimte opgenomen. De 6 nieuwe grondgebonden woningen aan de Prins Bernhardstraat worden later opgeleverd.

De navolgende foto's geven een beeld van de bestaande bebouwing in de verschillende omliggende deelplannen.



Foto deelplan 1



Foto deelplan 2

2.1.3 Plangebied

In het plangebied staat momenteel nog het verouderde zorgcomplex Kerverland, bestaande uit twee lagen met 31 appartementen. Het gebouw staat vanaf 1 juli 2015 leeg en wordt gebruikt voor tijdelijk beheer van vastgoed. Dit ten behoeve van de leefbaarheid gedurende de periode dat Kerverland leeg staat. De voormalige bewoners van dit zorgcomplex zijn verhuisd naar de nieuwbouw Maximalocatie deelplan 2. De navolgende foto geeft een beeld van de bestaande bebouwing in het plangebied.



Foto deelplan 3

2.2 Toekomstige situatie

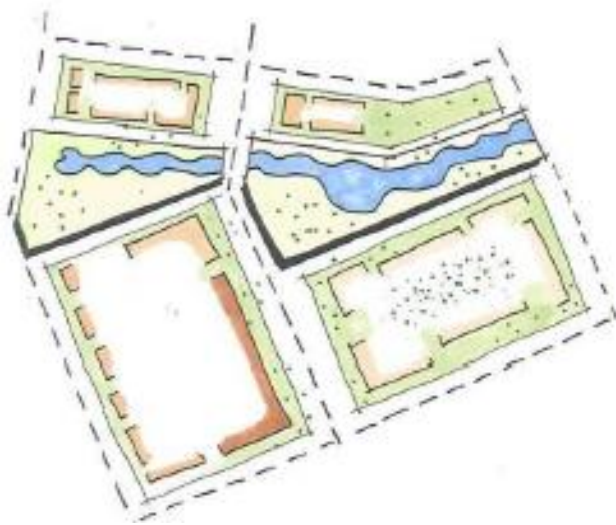
2.2.1 Visie, randvoorwaarden en kaders

De visie, randvoorwaarden en programmatische kaders voor de ontwikkeling in het plangebied zijn in samenhang met de ontwikkelingen in deelplan 2 en in overleg met woningbouwvereniging Reeuwijk en Stichting Kerverland op 5 maart 2013 vastgesteld. De visie en de randvoorwaarden zijn in de navolgende paragraaf beschreven. In paragraaf 2.2.1.2 staan de vastgestelde programmatische kaders. In het geldende bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante randvoorwaarden en kaders opgenomen in voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid. Deze voorwaarden zijn nader beschreven en getoetst in paragraaf 2.2.3.

2.2.1.1 Stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden

In de stedenbouwkundige visie voor deelplan 2 en 3 is het een uitgangspunt om het groene karakter te handhaven en om het water als scheiding tussen het noordelijk en zuidelijk deel te gebruiken. In beide delen wordt aangesloten op de bestaande aangrenzende rechtlijnige structuren.

De nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de bestaande aanwezige oorspronkelijke stedenbouwkundige structuren, namelijk een rechtlijnige structuur van straten en bebouwing. Zo ontstaat er een duidelijk centraal gelegen functie met bijzondere bebouwing aan het groen en water. Het groene karakter en het resterende water worden gehandhaafd dan wel versterkt en vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling. De navolgende afbeelding geeft hiervan een indruk op basis van een suggestieve inrichting.



Visiebeeld uit vastgestelde randvoorwaarden

De nieuwbouw moet een samenhangend beeld krijgen door middel van architectuur, groen, dakopbouw, etc. De nieuwbouw sluit goed aan op de bestaande omgeving, passend bij de maat en schaal van de kern Waarder. De bebouwing bestaat uit gedifferentieerde bebouwing, die reageert op zichtlijnen en de rechte stedenbouwkundige structuren uit de omgeving.

De meeste woningen grenzen aan de groenstrook (niet direct aan het water). De erfafscheidingen moeten bestaan uit een duurzaam raamwerk (vaststaande materialen) met daarin opgenomen groene beplanting of alleen een haag. Alle erfafscheidingen (inclusief de eventueel de bijbehorende schuurtjes) dienen in een eenheid te worden ontworpen.

- voor de woningen langs de Molendijk geldt parkeren op eigen terrein;
- langs de Molendijk is ruimte woningen bestaande uit maximaal 1,5 bouwlaag met kap, bouwhoogte maximaal 11 meter;
- aan de Prins Willem Alexanderstraat zijn maximaal twee blokken gesitueerd. Beide blokken krijgen twee bouwlagen met kap, bouwhoogte maximaal 11 meter;
- alle gebouwen krijgen zoveel mogelijk aan alle zijden een open relatie met de openbare ruimte. Zo wordt voorkomen dat er blinde gevels ontstaan;
- alle woningen dienen in de voorgevelrooilijnen gebouwd te worden;

- de zone voortuinen mag niet bebouwd worden. De voortuinen zijn beeldbepalend waarbij ook hier een duurzame erfafscheiding verplicht is.

2.2.1.2 Programmatistische kaders

Voor de planontwikkeling zijn de volgende programmatistische kaders vastgesteld:

- maximaal 15 woningen in een nader te bepalen prijsklasse (geen sociale huur). De woningen aan de Molendijk kunnen eventueel worden gebouwd als woon-werkunit;
- realiseren parkeerbehoefte op eigen terrein;
- een speelplek voor jonge kinderen van minimaal 100 m²;
- het realiseren van voldoende openbaar groen om een aantrekkelijke openbare ruimte te creëren voor ontspanning en ontmoeting.

Bij deze randvoorwaarden wordt uitgegaan van sloop van Kerverland.

2.2.2 Inrichtingsschets

Binnen de vastgestelde kaders en randvoorwaarden is een inrichtingsschets voor het plangebied opgesteld (Kolpa architecten, februari 2016). Deze schets vormt de basis voor het wijzigingsplan.

Programma

Er is rekening gehouden met het volgende programma:

- maximaal 15 grondgebonden woningen;
- parkeren binnen het plangebied (parkeernorm 2 plaatsen/woning);
- een speelterrein van minimaal 100 m²;
- verblijfsgebied als verbinding tussen het gebied ten noorden en ten zuiden van het plangebied en versterking verblijfsgebied Kerverlandpad (zuiden van het plangebied).

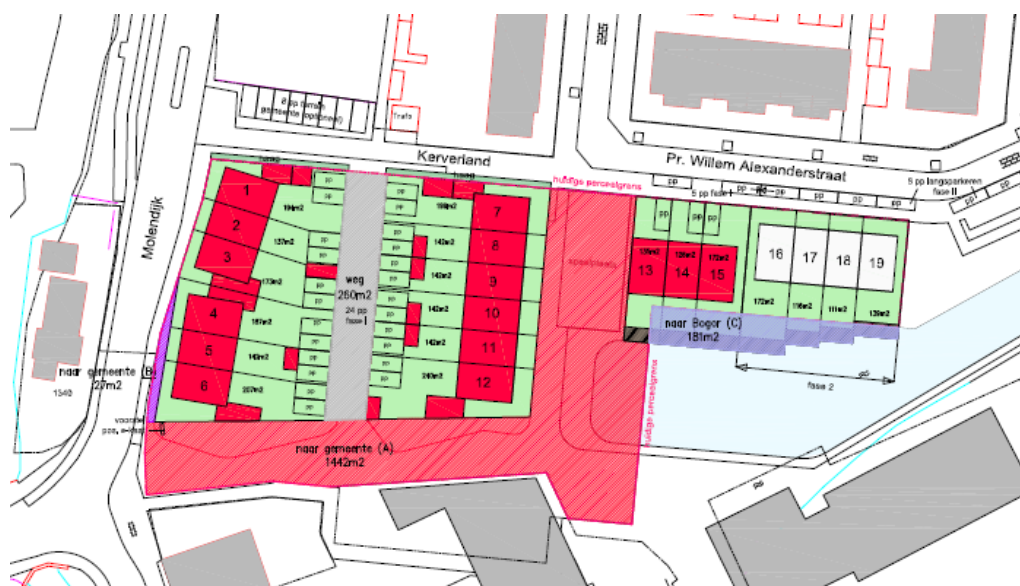
Hoofdopzet

In de toekomstige situatie wordt alle nog aanwezige bebouwing gesloopt om ruimte te maken voor de bouw van 15 grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd in de vorm van rijtjeswoningen. De nieuwe woningen sluiten daarmee aan bij de woontypologieën in de directe omgeving en vormen daardoor een samenhangend geheel met de directe omgeving. De bouwmassa is vastgelegd in het wijzigingsplan. Langs de Molendijk is sprake van 1,5 bouwlaag met een kap. De overige woonbebouwing zal uit maximaal 2 bouwlagen met een kap bestaan. De grondgebonden woningen worden een mix van goedkope en middeldure woningen. De architectonische uitwerking met kaprichting, gevelindeling, afscheidingen etc. vindt nader plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De welstandsnota vormt het richtinggevende instrument voor de architectonische uitwerking.

Daarnaast zal langs de langzaam verkeersverbinding tussen de Prinses Maximalaan en de Prins Willem Alexanderstraat een speelplek voor kinderen worden aangelegd. Een dergelijke speelplek bevordert de sociale functie van het plangebied en zorgt voor extra levendigheid in de omgeving.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige inrichting van het plangebied. De genummerde 15 woningen worden in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt. Er bestaan voorts plannen om ten oosten van de 15^e woning 4 extra rijenwoningen te realiseren. Aangezien deze niet passen in het wijzigingsgebied en de wijzi-

gingsvoorwaarden van het geldende bestemmingsplan, worden deze in een separate bestemmingsplanprocedure (fase 3b) meegenomen.



Inrichtingsschets toekomstige situatie, met nummering van de woningen (Kolpa architecten, januari 2017)

Parkeren

In het plangebied wordt tussen de woningnummers 1-6 en 7-12 een gezamenlijk parkeerterrein aangelegd. Dit parkeerterrein zal ruimte bieden aan maximaal 30 parkeerplaatsen. Vanaf het parkeerterrein zijn ook de achtertuinten van de woningen te bereiken. Daarnaast worden bij de woningen 13-15 één parkeerplaats per woning aangelegd op het perceel. Het totale aantal voorziene parkeerplaatsen is in paragraaf 4.3.5 getoetst aan de parkeernorm.

2.2.3 Wijzigingsvoorwaarden

Hierna is aangetoond dit wijzigingsplan voldoet aan de onderstaande wijzigingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan (het moederplan):

- a het aantal toegestane woningen ten hoogste 15 bedraagt;
- b er voldaan dient te worden aan de geldende gemeentelijke parkeernorm; onder de voorwaarden dat:
 - 1 uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
 - 2 bij het vaststellen van het wijzigingsplan wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarden conform de Wet geluidhinder, dan wel dat er voor de woningen een hogere waarde is vastgesteld;
 - 3 aan de bepalingen van de Flora- en faunawet kan worden voldaan;
 - 4 de financiële uitvoerbaarheid kan worden aangetoond.

Sub a: hieraan wordt voldaan. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 15 grondgebonden woningen. Het maximale aantal woningen per bouwvlak is via de verbeelding van dit wijzigingsplan vastgelegd.

Sub b: hieraan wordt voldaan. Er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit komt voor dit plan dus neer op een totale parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen. In het plan is ruimte gereserveerd voor de aanleg van in totaal 31 parkeerplaatsen.

Sub 1: hieraan wordt voldaan. In het kader van de planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.2.2). Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Sub 2: hieraan wordt voldaan. In het kader van de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.2.4). Een procedure hogere grenswaarden is noodzakelijk om de woningen mogelijk te maken.

Sub 3: hieraan wordt voldaan. In het kader van de planontwikkeling is een quick scan flora en fauna onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.3.1).

Sub 4: tussen de gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin het verhaal van planschade en kosten van de planologische procedure zijn meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. De initiatiefnemer beschikt over een exploitatieopzet, waaruit blijkt dat de verwachte opbrengsten de verwachte kosten overstijgen. Op basis van marktonderzoek heeft de initiatiefnemer zich kunnen overtuigen van voldoende actuele marktvraag.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Alvorens een wijzigingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

Reikwijdte beleidskaders

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie, de regio en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie, regio of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege regionaal, provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt (vrijwel) alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit, waaronder de Nota Ruimte.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. Onder deze drie hoofddoelstellingen vallen de eerste 12 nationale belangen die het Rijk geformuleerd heeft.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen als nationaal belang 13: "Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen". Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent dat er eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er altijd worden gezorgd voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Toetsing

De onderhavige ontwikkeling betreft het herontwikkelen van een inbreidingslocatie in de kern Waarder. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken. Hierdoor zijn geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe invloed op de ontwikkeling. Wat betreft de ladder duurzame verstedelijking wordt verwezen naar de toetsing bij het Bro in de volgende paragraaf.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Toetsing

Trede 1

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk maakt deel uit van de regio Midden-Holland. Woningbouwprogramma's worden in Midden-Holland regionaal afgestemd door middel van een Regionale Projectenlijst Woningbouw. De vigerende lijst uit 2015 is in september 2016 geactualiseerd en aanvaard door Gedeputeerde Staten. De lijst geldt tot 1 juli 2017. De RPW maakt onderdeel uit van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland. De RPW geldt in combinatie met het Regionale Afwegingskader Woningbouw Midden-Holland als regionaal kader voor de verantwoording van woningbouw in ruimtelijke plannen. Regionale afstemming van de RPW heeft reeds plaatsgevonden.

Volgens de afspraken met de provincie wordt voor de behoeftebepaling uitgegaan van de bandbreedte van de woningbehoeftebepalingen volgens de BP2016 en de WBR2016 van de provincie Zuid-Holland. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk betekent dit dat de bandbreedte voor de woningbehoefte voor de periode 2015-2024

ligt tussen 752 en 1.050 woningen en voor de periode 2020-2024 tussen 591 en 744 woningen. De 15 woningen in het plangebied waren reeds als harde plancapaciteit opgenomen in RPW 2015 en zijn ook opgenomen in RPW 2016. Daarmee is dit plan conform de provinciale Verordening 2014 voldoende in regionaal verband afgestemd om te voldoen aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 2

Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied, zowel op basis van de provinciale verordening als op basis van de feitelijke inrichting van de omgeving.

Trede 3

Nu uit trede 2 blijkt dat sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied bestaat geen noodzaak voor een toetsing aan trede 3. De ontsluiting van het plangebied komt aan de orde in paragraaf 4.3.5.

De planontwikkeling binnen stedelijk gebied voldoet aan de treden van de ladder. De aanstaande wijziging van het Bro met betrekking tot de ladder hebben geen gevolgen voor de conclusie in deze paragraaf.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de visie is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. In de visie staan de volgende drie belangrijke ruimtelijke thema's centraal:

- Mobiliteit en bebouwde ruimte;
- Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed;
- Water, bodem en energie.

De provincie stuurt bij deze thema's op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Bij dit gebiedsgerichte beleid wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. 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. Bij het handelingskader ruimtelijke kwaliteit wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

Inpassing

Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. 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 ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijke gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. 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. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. 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.

Toetsing

De planontwikkeling voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied en is momenteel al voorzien van (gestapelde) woningbouw. Met dit plan worden geen nieuwe functies toegevoegd, maar zal de gestapelde woningbouw worden gesloopt om plaats te maken voor grondgebonden woningen die qua schaal en maatvoering aansluiten bij woningbouw in de kern Waarder. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet op relevante punten. Er is sprake van inpassing.

3.3.2 Verordening Ruimte 2014 – actualisering 2016

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Verordening ruimte ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen.

In de verordening is, net als in Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en SVIR, ook de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen om het provinciaal belang bij toepassing van de ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

Voor dit plan zijn de aspecten ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke kwaliteit van belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de verordening is voor het begrip 'stedelijke ontwikkeling' de definitie uit het Bro gebruikt. In artikel 2.1.1 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan als voldaan wordt aan de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1). De voor dit plan relevante regels zijn hieronder opgenomen.

- 1 Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
 - c als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de deelplanring in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing

Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Bij ruimtelijke kwaliteit is de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). De planontwikkeling voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving. Er is sprake van inpassing.

De overige regels zijn niet getoetst. Het plangebied ligt niet binnen een van de beschermingscategorieën van de kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit'. Tenslotte spelen geen andere voor dit wijzigingsplan specifieke provinciale belangen.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Ruimtelijke Agenda Midden-Holland 'Geslaagde kwaliteit in een vitale regio'

De gemeenten in Midden-Holland hebben in 2009 besloten om gezamenlijk het bestaande ruimtelijk beleid verder te ontwikkelen tot een uitvoeringsgerichte ruimtelijke agenda. Deze agenda heeft een doorlooptijd tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Op 15 februari 2010 heeft het portefeuillehoudersoverleg Groene Hart, RO en Volkshuisvesting de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland 'Geslaagde kwaliteit in een vitale regio' vastgesteld.

De agenda moet de kwaliteiten en samenbindende identiteit van het gebied formuleren en leiden tot meer regie op de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio in relatie tot ontwikkelingen vanuit provinciaal en rijksbeleid. De agenda moet de regio ook een duidelijk eigen gezicht geven in het geheel van de Randstad. Speerpunten zijn:

- verbetering van de noord-zuidverbinding door ontwikkeling van de N207-corridor;
- een regionaal programma ketenmobiliteit met een bijzondere functie voor de Gouweknoop;
- een regionaal programma voor verbeterde voorzieningen;
- een regionaal programma voor een gastvrij Midden-Holland, gekoppeld aan marketing van de regio;
- een regionaal fonds gekoppeld aan de doelen van de ruimtelijke agenda.

Het vergroten van de vitaliteit van de regio is met name relevant voor de gemeenten die te maken hebben met vergrijzing en ontgroening. Vanuit die problematiek is een regionale visie op dit thema van groot belang. De vitaliteit wordt in de kleine kernen niet alleen opgelost in de kleine kernen zelf, maar juist in samenhang met de kernen met een (sub)regionale functie en de verstedelijkte gemeenten die het aanbod van enkele centrale voorzieningen verzorgen. De aanpak verschilt per kern. In Waarder is vervanging van voorzieningen nodig. Dit is een belangrijke voorwaarde om de leefbaarheid te waarborgen. Centraal staat behoud en versterking van de vitaliteit.

Toetsing

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de regiovisie en de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland. In het bijzonder wordt tegemoet gekomen aan de wens om de vitaliteit van de kernen in stand te houden en te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving.

3.4.2 Regionale Agenda Wonen

In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013 – 2019 (RAW) hebben de gemeenten in Midden-Holland vastgelegd hoe zij vorm willen geven aan de samenwerking rond wonen. Doel van de Regionale Agenda Wonen is gemeenten op regionaal niveau een gemeenschappelijk kader te bieden waardoor zij met elkaar in staat zijn tijdig kansen of ongewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen te signaleren om vervolgens hierop vanuit een gezamenlijk belang adequaat in te spelen. Daarmee willen gemeenten de vitaliteit van Midden-Holland borgen.

De agenda is ook bedoeld als een visie op het wonen in Midden-Holland: het geeft richting aan de samenwerking en is een kader voor verdere verdieping. Jaarlijks worden op basis van actuele marktontwikkelingen en beschikbare cijfers en onderzoeken de planningslijsten geactualiseerd en voorgelegd aan de provincie.

Toetsing

Het plan past binnen de regionale planningslijst, zoals blijkt uit de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.2.

3.5 Gemeentelijk beleid

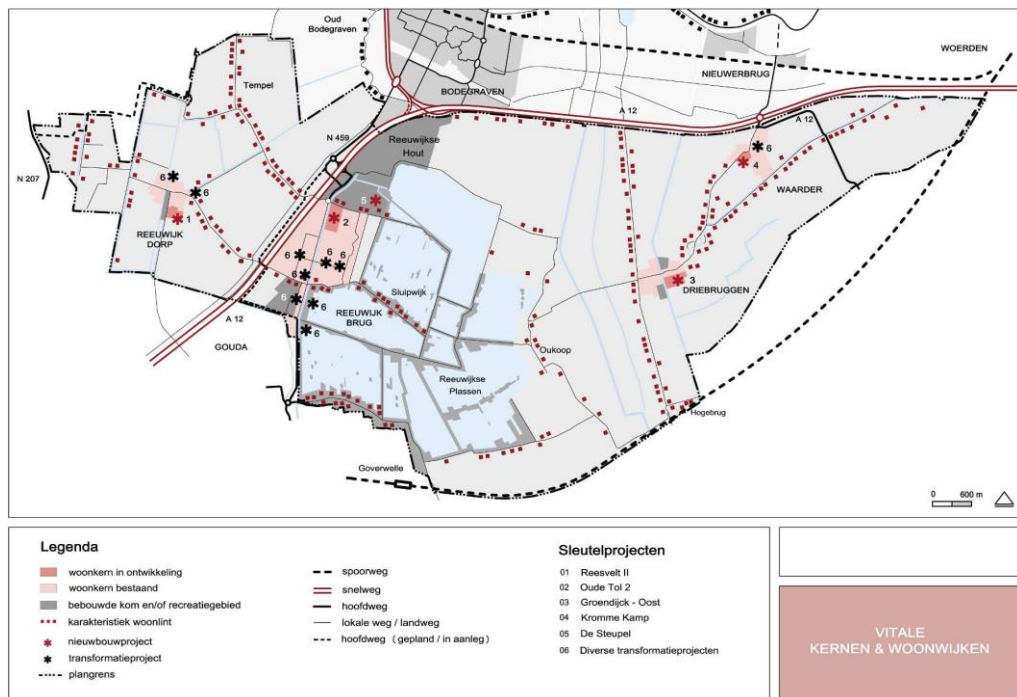
3.5.1 Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020'

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 9 oktober 2013 de structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020' vastgesteld. Deze visie vervangt de door de gemeenteraad van Reeuwijk op 27 april 2009 vastgestelde Structuurvisie. Bij het opstellen van de structuurvisie is de inhoud van de Structuurvisie Reeuwijk (2009) als uitgangspunt gehanteerd. Hierin zijn relevante gewijzigde (beleids)nota's en documenten van andere overheidsinstanties verwerkt. Tevens is de structuurvisie aangepast aan de gewijzigde wet- en regelgeving. De visie bevat een thematische benadering en een uitvoeringsparagraaf met projectenlijst. Door onder andere het opnemen van een uitvoeringsparagraaf voldoet de structuurvisie aan gewijzigde wetgeving en op basis van deze paragraaf vindt kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

Het Reeuwijkse Land moet uitgaan van haar eigen kenmerken en kwaliteiten en daarvoor haar verschillen benadrukken en versterken. Op die manier wordt het Reeuwijkse Land unieker en aantrekkelijker om er in te wonen, te werken en te ontspannen.

De zeven kernambities zijn:

- 1 Vitaal en beleefbaar buitengebied;
- 2 Vitale dorpskernen en woonwijken;
- 3 Vitaliteit door een goed voorzieningenaanbod;
- 4 Vitaliteit door ruimtelijke kwaliteit;
- 5 Vitaliteit door een goede bereikbaarheid;
- 6 Vitale economie;
- 7 Vitaliteit door een duurzame ontwikkeling.



Toetsing

Binnen de kernambitie vitale dorpskernen en woonwijken is het plangebied aangemerkt als sleutelproject. De opsomming van alle sleutelprojecten vormen het uitvoeringsprogramma. Het transformatieproject Maximalocatie, Molendijk, Kosterdijk maakt deel uit van het uitvoeringsprogramma en sluit daarmee dus aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

3.5.2 Woonvisie 2015-2020

De woonvisie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2015 tot 2020. De hoofddoelstelling van het woonbeleid is: goed wonen voor alle doelgroepen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Deze doelstelling is uitgewerkt in vier pijlers:

- 1 Vitale dorpen en wijken: kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en doekracht van bewoners;
- 2 Wonen met zorg en welzijn: aanpak voor een levensloopvriendelijke gemeente, waar mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen;
- 3 Duurzaamheid: klimaatneutraal in 2035, verduurzamingsopgave en verduurzamen nieuwe en bestaande woningen;
- 4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid: goed wonen voor iedereen mogelijk maken door uitbreiding van de bestaande woningvoorraad, betere verdeling van de woningen en voldoende betaalbare woningen.

Bij de uitvoering van het actieprogramma geeft de gemeente prioriteit aan de volgende actiepunten (in volgorde van de actiepunten):

- 5 Waarborgen voldoende betaalbare huurwoningen;
- 6 Aanpakken rotte plekken;
- 7 Stimuleren verduurzamen koopwoningen;
- 8 Kwantitatief aanpassen woningbouwprogramma;
- 9 Kwalitatief aanpassen woningbouwprogramma.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van betaalbare woningen in de kern Waarder. Het plan is opgenomen in de gemeentelijke monitor woningbouwprogramma (1-7-2016), waarbij een ontwikkeling in de periode 2016-2024 is voorzien. Daarnaast voorziet de planontwikkeling in een kwaliteitsverbetering en verduurzaming door het herontwikkelen van een verouderd zorgcomplex. Hiermee wordt aangesloten bij pijler 1, 3 en 4 uit de woonvisie.

3.5.3 Parkeerbeleid

Op 10 maart 2015 is nieuw parkeerbeleid vastgesteld door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In de Nota Parkeernormen is opgenomen op welke wijze de parkeernormen worden toegepast voor het bepalen van de parkeereis in de gemeente. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317).

De Nota parkeernormen bestaat uit twee delen die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden:

- 1 De kwantitatieve parkeernormen: de eenheden die worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. De kwantitatieve basis bestaat uit een tabel met 'parkeernormen'.

- 2 Het vaststellen van de parkeereis: parkeernormen worden gebruikt om de parkeereis voor een bouwplan vast te stellen. De factoren die daarbij een rol spelen zijn: mogelijkheden tot dubbelgebruik, de maatgevende vraag (piek gedurende verschillende momenten van de week), benutten van restcapaciteit en vrijstellingen.

Omdat de parkeervraag tevens afhangt van de gebiedstypologie (dichtheid, aanwezigheid openbaar vervoer) is de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, mede op basis van het aantal adressen per km² ingedeeld in de volgende categorieën:

- Matig stedelijk: bebouwde kom Bodegraven met onderscheid naar centrum (kernwinkelgebied Bodegraven) en rest bebouwde kom.
- Weinig stedelijk: dit gebied bestaat uit de kernen Reeuwijk-Brug, Reeuwijk-Dorp, Waarder, Driebruggen, Nieuwerbrug in de categorie 'rest bebouwde kom' en het buitengebied met daarin tevens de overige kleine kernen De Meije, Sluipwijk, Tempel, Hogebrug.

Toetsing

De parkeernormen worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317. Het plangebied ligt in de categorie Weinig stedelijk, rest bebouwde kom. In de planregels is een verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De (bouw)plannen zullen dan ook altijd moeten voldoen aan de geldende parkeernorm. In paragraaf 4.3.5 is het plan nader getoetst aan de Nota parkeernormen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wabo en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied en omgevingsaspecten toegekend. Deze hebben of kunnen ook betrekking hebben op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingskwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van stedelijke voorzieningen. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het wijzigingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 *Bodem*

Algemeen

Voordat een wijzigingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Voor de planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het toekomstige gebruik als woongebied. Eventueel vrijkomende grond kan vanwege de aangetroffen licht verhoogde gehalten niet zonder meer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Dit betreft een aspect waarmee bij de uitvoering rekening moet worden gehouden.

¹ Milieutechniek Rouwmaat, 13 september 2016, Verkennend bodemonderzoek Kerverland 1-45 te Waarder, nummer MT.16310.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt.

Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende milieucategorieën staan in de navolgende tabel.

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

Toetsing

Het plangebied ligt in een woongebied van de kern Waarder, waardoor sprake is van een 'rustige woonwijk'.

Bedrijvigheid in het plangebied

In het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voornoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door woonfuncties. De hinder veroorzakende functies zijn in navolgende tabel weergegeven.

Functie	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Dienstencentrum, deelplan 2	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
Fysiotherapie, deelplan 2	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
Onderwijs, deelplan 1	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0

De afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de omliggende functies geeft geen aanleiding tot verder onderzoek. Er wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstanden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet in een geluidgevoelige functie op een locatie waar reeds grotendeels geluidgevoelige functies zijn toegestaan. Voor het bestemmingsplan is uitsluitend wegverkeerslawaaai relevant. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd². Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Wegen met snelheidsregime 50 km/uur of hoger

Uit het onderzoek blijkt dat voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Rijksweg A12 en de Molendijk/Dorp wordt overschreden. De hoogste berekende geluidbelasting bedraagt:

- 61 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, vanwege de Rijksweg A12;
- 62 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, vanwege de Molendijk/Dorp;

De maximale ontheffingswaarde wordt hiermee niet overschreden. De Wgh biedt mogelijkheden voor ontheffing. Vanuit het gemeentelijke geluidbeleid moeten de woningen waar de geluidbelasting vanwege een zoneplichtige weg meer bedraagt dan 53 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh) beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Met enkele maatregelen voor alle woningen is het mogelijk om aan het gemeentelijk beleid te voldoen. De maatregelen zijn beschreven in paragraaf 5.3 van het onderzoek. De impact van de maatregelen op de ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw, welstand) is relatief groot, waardoor een nadere afweging over afwijking van het beleid is gewenst.

² SAB, 30 mei 2017, Akoestisch onderzoek Maxima fase 3, Waarder, nummer 160254.

Wegen met snelheidsregime 30 km/uur

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Kosterdijk, Prins Bernhardstraat en de Prins Willem Alexanderstraat niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de geluidbelastingen vanwege de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Mogelijkheden voor geluidreducerende maatregelen

Het doel van de Wgh is om geluidhinder te voorkomen en te beperken. Een geluidbelasting tot en met de voorkeursgrenswaarde garandeert een goed woon- en leefklimaat. De Rijksweg A12 en de Molendijk/Dorp zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het plan. In artikel 77 lid 1b van de Wgh staat dat onderzoek moet plaatsvinden of, en zo ja, welke doeltreffende maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot een waarde die lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting niet terug te brengen is tot de voorkeursgrenswaarde, dan kan een hogere waarde ten gevolge van de Rijksweg A12 en/of de Molendijk/Dorp worden verleend door de gemeente. Bij het treffen van maatregelen geldt een voorkeursvolgorde: bron, overdracht en ontvanger.

Bronmaatregelen

Rijksweg A12

Het vervangen van het huidige wegdek op de Rijksweg A12 door een stiller wegdek is gezien het beperkte aantal woningen financieel onrendabel. Ook zal een dergelijk stiller (en dus ook opener) wegdek problemen opleveren bij het beheer (de levensduur van deze stillere wegdekken is naar verwachting korter). Bovendien is reeds een geluidreducerend asfalttype (namelijk enkellaags ZOAB) op de Rijksweg A12 aanwezig. Ten opzichte van het bestaande asfalt is een geluidreductie van 3 dB haalbaar door het toepassen van een dubbellaags ZOAB. Door het toepassen van dit wegdek wordt de voorkeursgrenswaarde nog steeds ter plaatse van alle woningen overschreden.

Molendijk/Dorp

Ten opzichte van het bestaande asfalt is een geluidreductie van 3 dB mogelijk door het toepassen van een dunne deklaag B. Door het toepassen van dit wegdek wordt de voorkeursgrenswaarde nog steeds overschreden. Het wegdek dient vervangen te worden over een groot deel van de wegvakken. Daarnaast zal een dergelijk stiller (en dus ook opener) wegdek problemen opleveren bij het beheer (de levensduur van deze stillere wegdekken is naar verwachting korter). Het vervangen van het huidige wegdek door een stiller wegdek is daarmee, gezien de omvang van het plan, financieel onrendabel.

Overdrachtsmaatregelen

Het plaatsen van een effectief geluidscherm langs de Rijksweg A12 en de Molendijk/Dorp is niet gewenst vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt. Om de geluidbelasting vanwege de Rijksweg A12 te reduceren tot maximaal de voorkeursgrenswaarde is een scherm nodig met een hoogte van meer dan 10 m. Om de geluidbelasting vanwege de Molendijk/Dorp te reduceren tot maximaal de voorkeursgrenswaarde is een dusdanig hoog scherm nodig, dat dit vanuit financieel oogpunt niet rendabel is voor het plan. Het aanleggen van een geluidwal is niet gewenst gezien het ruimtebeslag hiervan en de verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.

Maatregelen bij de ontvanger

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woningen) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Mogelijk moeten voor de woningen met een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om de akoestische binnenwaarde te halen. Gevels die een te hoge geluidbelasting hebben kunnen uitgevoerd worden als dove gevel. Hieronder wordt verstaan (conform art 1b lid 4 Wgh):

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB, en;
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

Toetsing aan de normen van de Wgh is voor een dove gevel niet aan de orde.

Omdat er geen te openen ramen en/of deuren in een dove gevel zitten is terughoudendheid gewenst bij het toepassen hiervan. Met het oog op het leefcomfort is het toepassen van een dove gevel op deze locatie ongewenst.

Toets gemeentelijk beleid

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk kan een hogere waarde worden aangevraagd voor de woningen. Om een hogere waarde aan te vragen wordt getoetst aan de “Beleidsregel Hogere waarden , Regio Midden Holland”. De gemeente gebruikt deze beleidsregel als richtsnoer bij de verlening van hogere waarden. Vanuit de “Beleidsregel Hogere waarden, Regio Midden Holland” moeten de woningen waar de geluidbelasting vanwege een zoneplichtige weg meer bedraagt dan 53 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh) beschikken over:

- Een geluidluwe gevel. Dit is een gevel waar de gecumuleerde geluidbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde (i.c. 48 dB), berekend overeenkomstig de methode uit hoofdstuk 2 van bijlage 1 van het RMG2012. Waarbij de geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai worden bepaald inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Bij eengezinswoningen geldt als geluidluwe gevel, de gevel op de verdieping waar de buitenruimte aan grenst.
- Een geluidluwe buitenruimte. Dit is een buitenverblijfsruimte die grenst aan een geluidluwe gevel.

Om een geluidsluwe gevel te realiseren bij de woningen zijn diverse oplossingsrichtingen mogelijk. Wanneer de geluidsluwe gevel bij de achtergevel wordt gerealiseerd dan is gelijk sprake van een geluidsluwe buitenruimte (achtertuin) bij de woningen. Het geniet dan ook de voorkeur om de achtergevel geluidsluw te maken.

Verkenning maatregelen tegemoetkoming gemeentelijk beleid

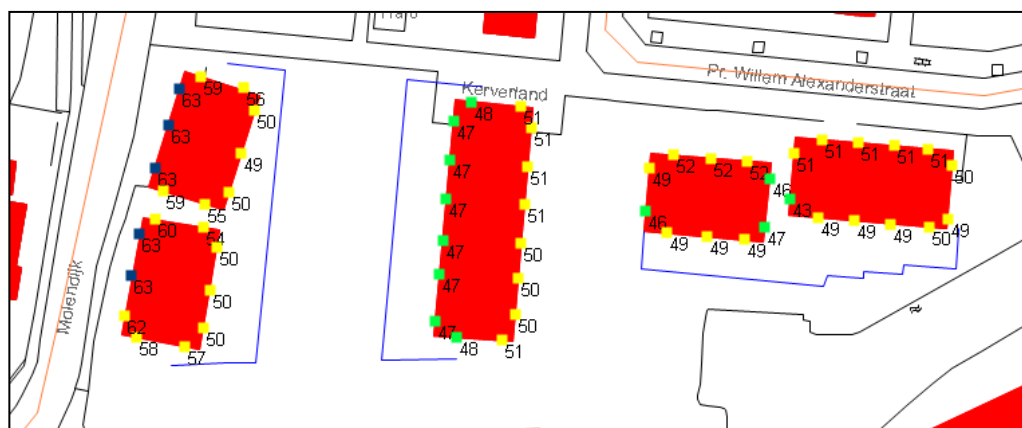
Door een robuuste erfafscheiding (functioneel een geluidsscherm) te plaatsen zal de geluidsbelasting op voornamelijk de begane grond afnemen. Om bij de twee westelijke en de twee oostelijke bouwvlakken een geluidsluwe buitenruimte te realiseren zijn robuuste erfafscheidingen (functioneel absorberende geluidsschermen) met een hoogte van 4 m noodzakelijk. Wanneer er een lager geluidsscherm wordt toegepast dan is de geluidsbelasting op de achtergevel hoger dan 48 dB, op de begane grond en is er geen sprake meer van een geluidsluwe gevel.

Een erfafscheiding van 4 m hoog zorgt voor bezwaren vanuit stedenbouwkundig oogpunt, tevens wordt de bruikbaarheid van de tuin hierdoor sterk beperkt. Ondanks de

forse hoogte van de geluidsschermen zorgt het geluidsscherm niet voor een merkbare afname van de geluidsbelastingen op de eerste en tweede verdieping. Hiervoor is het geluidsscherm te laag.

Wanneer een erfafscheiding van 2 m hoog wordt gerealiseerd dan neemt de geluidsbelasting op de achtergevel op de begane grond sterk af. Bij 6 van de woningen is er dan sprake van een geluidsluwe achtergevel op de begane grond en daarmee ook een geluidsluwe buitenruimte.

In de onderstaande figuur staat de cumulatieve geluidsbelasting, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh, op de begane grond weergegeven. Tevens staan de robuuste erfafscheiding (geluidsabsorberend geluidsscherm) weergegeven.



Cumulatieve geluidsbelastingen op de begane grond met een geluidsabsorberende erfafscheidingen (blauwe lijnen) van 2 m hoog.

Een robuuste erfafscheiding van 2 m, die geluidsabsorberend is uitgevoerd, zorgt ervoor dat de cumulatieve geluidsbelasting bij de achtergevels op de begane grond afneemt tot maximaal 50 dB. Een dergelijke erfafscheiding zorgt niet voor een sterke beperking van het gebruik van de buitenruimte (tuin). Echter wanneer ter plaatse van de erfafscheiding (blauwe lijn in bovenstaande figuur) een bijgebouw, zoals een schuur of een garage wordt gebouwd, dan zal de geluidsafscherming van dit bijgebouw gelijk of beter de erfafscheiding.

De bovenstaande erfafscheiding heeft alleen effect op de geluidsbelastingen op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping zorgt de erfafscheiding van 2 m hoog niet voor een geluidsreductie en blijft de geluidsbelasting gelijk.

Omdat de woningen, die in dit wijzigingsplan worden mogelijk gemaakt, met de achterzijde aan water grenzen, is het niet wenselijk ter plaatse een scherm op te richten. Bij de 7 meest oostelijke woningen, waarvan er 3 zijn gelegen in het plangebied van dit wijzigingsplan, wordt daarom alleen een geluidabsorberend scherm of muur gerealiseerd in het verlengde van de zijgevels van de kopwoningen.

In het voorgaande is een weergave gegeven van de verkenning van mogelijkheden om de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen te beperken en tegemoet te komen aan het gemeentelijk geluidbeleid. Aangegeven is dat maatregelen aan de bron, in het overdrachtgebied en bij de ontvanger (aan de woning) ruimtelijk, stedenbouwkundig en/of uit financieel oogpunt ongewenst zijn. Toepassing van geluidabsorberende erfafscheidingen (schermen of andere afschermdende constructies) met een

hoogte van 4 m zorgen voor geluidreductie op (alleen) de begane grond, maar leveren een te grote beperking van het woonklimaat op. Toepassing van dergelijke schermen of muren met een hoogte van 2 m zijn ruimtelijk acceptabel, kunnen goed worden geïntegreerd in het ontwerp én leveren een behoorlijk geluidreductie op. Hiermee wordt op een ruimtelijk acceptabele manier tegemoet gekomen aan het gemeentelijke geluidbeleid.

Om ervoor te zorgen dat de geluidreductie daadwerkelijk wordt bereikt, is in de regels van voorliggend wijzigingsplan een gebruiksregel opgenomen, waarin is bepaald dat de betreffende woningen pas in gebruik mogen worden genomen wanneer de bedoelde erfafscheidingen van 2 m hoog zijn gerealiseerd.

Conclusie

Het wijzigingsplan is gezien het voorgaande uitvoerbaar wat betreft het aspect geluid.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Toetsing

Het planvoornemen is om de huidige bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats nieuwe grondgebonden woningen te ontwikkelen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor woningen. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool³ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied voor (onder andere) de jaren 2015, 2020 en 2030.

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de Molendijk/Kosterdijk. De concentraties langs deze weg kunnen als meest representatief worden beschouwd. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied. In onderstaande tabel is telkens de hoogste waarde van de rekenpunten genomen.

	Concentraties langs de Molendijk/Kosterdijk		
	rekenpunten 15474464, 15475622, 15475874, 15476675, 15476933 en 15477298		
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2015	25,4 µg/m ³	22,6 µg/m ³	14,2 µg/m ³
2020	19,0 µg/m ³	21,0 µg/m ³	12,8 µg/m ³
2030	14,5 µg/m ³	19,7 µg/m ³	11,5 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie zichtjaren (2015, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

³ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

4.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrictlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrictlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Voor de planontwikkeling is een verkennende natuurtoets uitgevoerd (quick scan) uitgevoerd. Het veldbezoek voor deze natuurtoets is medio 2016 uitgevoerd. Nadien is de quick scan in januari 2017 geactualiseerd in verband met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming⁴. De geactualiseerde quick scan is als bijlage toegevoegd. Navolgend zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming en natuurnetwerk Nederland dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de omliggende beschermde gebieden.

Het plangebied ligt niet in een beschermd Natura2000-gebied. Op grote afstand van het plangebied komen wel enkele beschermde gebieden voor. Gezien de afstand tot dergelijke gebieden is het ook niet te verwachten dat de beoogde ontwikkelingen significante negatieve effecten op de natuurwaarden van deze gebieden zullen hebben. Het plangebied ligt verder niet binnen de grenzen van Natuurnetwerk Nederland. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone, ganzenfourageergebied of weidevogelgebied vormen daarom geen beperking voor de in het plangebied beoogde plannen.

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust.

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF komt een aantal strikt beschermde plant- en diersoorten in de buurt van het plangebied voor. De meeste van deze soorten zijn in de huidige situatie echter niet in het gebied te verwachten, omdat mede op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat een geschikt leefgebied ontbreekt. Echter, van twee soorten kan op basis van de quick scan de aanwezigheid niet op voorhand worden uitgesloten.

⁴ SAB, 10 januari 2017, Quick scan floa en fauna Maxima fase 3, Waarder, nummer 160254.

In het zorgcomplex in het plangebied zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Aangezien het zorgcomplex gesloopt worden, gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht om de haalbaarheid van het plan vast te stellen. Het nader onderzoek wordt uitgevoerd vanaf het voorjaar van 2017.

De rugstreeppad wordt in de huidige situatie niet in het plangebied verwacht. Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, kan het terrein wel een geschikte leefomgeving voor de rugstreeppad vormen. Tijdens de bouwwerkzaamheden dient daarom rekening gehouden te worden met rugstreeppaden om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Aanbevolen wordt om eventuele natte plekken te dempen (na controle op individuen en eisnoeren) en het plangebied zo kort mogelijk braak te laten liggen. Ook kan ervoor gekozen worden om tijdens de bouwfase een amfibiescherm rond het plangebied te plaatsen. Als deze voorzorgsmaatregelen genomen worden, zijn negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen op vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde amfibieën niet te verwachten.

Nader onderzoek vleermuizen

In 2017 is nader onderzoek⁵ verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van vleermuizen. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

Er zijn een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en een paarverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis inclusief essentieel foerageergebied aanwezig in het gebied. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied verloren. Ook is de kans aanwezig op het aantasten van vleermuizen bij de werkzaamheden. In dat geval is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan moet voor de start van de werkzaamheden worden beschikt over een ontheffing Wet natuurbescherming in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen, om negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken. De ervaring leert dat deze ontheffing kan worden verkregen voor vleermuizen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect flora en fauna.

4.3.2 Water

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

⁵ SAB, 11 oktober 2017, nader onderzoek Wet Natuurbescherming Waarder, Kerverland 1-42, nummer 160254.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

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

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode.

De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. Bescherming tegen overstromingen blijft dan ook onverminderd belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers maken de verdeling van zoet water tot een heus maatschappelijk vraagstuk. De chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater moet verbeterd worden. Het watersysteem vereist aanpassingen om deze effecten de baas te blijven. Dit alles leidt tot vier kernopgaven voor de provincie Zuid-Holland:

- waarborgen waterveiligheid;
- realiseren mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;
- realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem.

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft zijn digitale waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' op 16 maart 2016 vastgesteld. Hierin legt het hoogheemraadschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

De Waterkoers beschrijft de opgaven en de werkwijze van het waterschap. De Waterkoers bevat bewust géén maatregelen. Welke maatregelen waar en hoe het beste opgepakt kunnen worden, bepaald het waterschap samen met de gebiedspartners. Met andere woorden: de uitwerking van de Waterkoers gebeurt via gebiedsprocessen, beleids- en uitvoeringsplannen en grote projecten van waterschap en partners.

Toetsing

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van een waterkering. Op dit vlak zijn er voor de planontwikkeling geen risico's.

Grondwater en ontwatering

Waarder is ontstaan op een verhoging in veenontginningsgebied en ligt in het veenweidegebied. Voor het waterbeheer in het veenweidegebied is het voorkomen van bodemdaling door oxidatie/inklinking van veen een belangrijke doelstelling, naast het voorkomen van wateroverlast. Om bodemdaling tegen te gaan worden de waterpeilen relatief hoog gehouden, waardoor ook de grondwaterstanden relatief hoog zijn. Bij

nieuwbouw moet hiermee rekening worden gehouden, door kruipruimteloos en dampdicht te bouwen.

Indien bij de ontwikkeling ondergronds wordt gebouwd, zoals voor kelders of parkeervoorzieningen, dan is dat waarschijnlijk beneden de grondwaterstand. Kelders dienen waterdicht te worden aangelegd, zodat geen grondwater wordt aangetrokken. Voor de bouw van een ondergrondse bouwlaag is een grondwateronttrekking nodig. Op basis van een bemalingsadvies kan worden bepaald of een vergunning in het kader van de Waterwet/Keur nodig is. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is hiervoor het bevoegde gezag. Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied voor grondwater.

De lozing van bronneringswater vindt bij voorkeur op oppervlaktewater plaats. Hiervoor is een watervergunning (of melding) van het waterschap noodzakelijk, zowel in het kader van de Keur (kwantiteit) als in het kader van de Waterwet (kwaliteit).

Oppervlaktewaterkwantiteit

Het plangebied ligt in de polder Barwoutswaarder en in peilplangebied Driebruggen. Het water binnen het plangebied heeft een jaarrond vast peil van NAP-2,0 m (peilgebied PG0754).

In de Keur wordt de versnelde afvoer van neerslag van verhard oppervlak zonder watervergunning verboden. De “Beleidsregel Versnelde afvoer van verhard oppervlak” stelt dat vergunning wordt verleend indien aantoonbaar een door het waterschap geaccepteerde vorm van berging of vertraging van de afvoer plaatsvindt, bijvoorbeeld door het realiseren van een wadi (greppel) of een ondergrondse infiltratievoorziening. Er moet met een maatwerkberekening worden aangetoond dat de voorgestelde voorziening de versnelde afvoer volledig bergt of voldoende vertraagt. Als dit niet kan worden aangetoond, dan is als criterium voor vergunningverlening opgenomen dat bij een verhardingstoename in stedelijk gebied van 500 m² of meer, een oppervlak van 15% van die toename aan open water moet worden toegevoegd. Voor de locatie van dat extra water geldt de voorkeursvolgorde: direct bij het lozingspunt van het hemelwater van het verhard oppervlak, in hetzelfde peilgebied, in het benedenstroomse peilgebied, in een bovenstrooms peilgebied of in hetzelfde bemalingsgebied. Gezien de hoge grondwaterstanden is voldoende berging/vertraging met een wadi of ondergrondse infiltratievoorziening niet waarschijnlijk.

In het kader van het geldende bestemmingsplan ‘Maximalocatie deelplannen 2 en 3, Waarder’ is in overleg met het hoogheemraadschap een overzicht opgesteld van alle ruimtelijke ontwikkelingen en de te dempen en te graven oppervlakte aan waterberging. Daarbij zijn de (diverse) verleende watervergunningen gerelateerd aan de ruimtelijke plannen. Hieruit volgt dat op basis van het geldende bestemmingsplan geen bergingsopgave meer overblijft voor deelplan 3. Het overzicht is opgenomen in navolgende figuur.

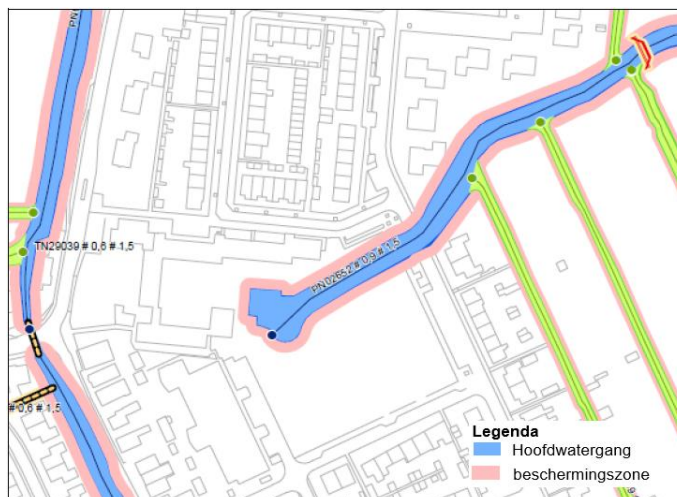
jaar	Vergunningnr	Keurlocatie	Dempen (m2)	Compensatie verhard (m2)	Graven (m2)	Saldo (m2)
2004	Woningbouw volkstuinen Amaliastraat (demping lengte 95m1) (graven 380m2)	04.9680	108445	-380	-106	0
			-380	-106	0	-486
2006	Natuurstrook Verlengde Tuurluur (demping lengte 50m1) (graven 150m2) (verbreiding watergang 160m1)	155062	KL153236	-75 -115		253 93 160 964
			-190		1470	1280
2006	ANWB Tankstation Verlengde Tuurluur (demping lengte 127m1) (graven 650m2) (graven lengte 240m1)	153937	KL151702	-575 -72	-134	201 33 513 102
			-647	-134	849	68
2007	Maxima-locatie (demping 334m2) (graven en comp verh 567,5m2)	179924	KL175478	-560 (herberekend)	-233,5	0
			-560	-233,5	0	-793,5

68,5

Onderbouwing waterbalans Waarder (14-02-2014) met toevoeging keurlocaties (26-02-2014).

Onderhoudszone

De Kerverwetering, die de deelplannen 2 en 3 scheidt, is een primaire watergang, waarvan de onderhoudsplicht bij het hoogheemraadschap ligt. Dit betreft groot onderhoud; baggeren en vervangen van beschoeiingen. Het regulier maaionderhoud van bodem (waterplanten) en talud is voor de aanliggende eigenaren. Langs het water ligt aan weerszijden een 5 meter brede beschermingszone. Activiteiten in de zone zijn ook vergunningplichtig op basis van de Keur (graven, bouwen, beplanting). Een detail uit de leggerkaart is opgenomen in navolgende figuur.



Detail uit Leggerkaart oppervlaktewateren 2012

Riolering

Een gescheiden inzameling van huishoudelijk afvalwater en schoon regenwater is het uitgangspunt voor nieuwe bouwplannen.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.3.3 Archeologie

Algemeen

De Erfgoedwet verschillende specifieke regelingen en wetten die er zijn voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed. In deze wet legt de overheid overzichtelijk en kenbaar vast hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Daarmee wordt, naast dat integraliteit wordt bevorderd, tevens uitdrukking gegeven aan het grote maatschappelijke belang van een zorgvuldige omgang met ons cultureel erfgoed.

In de Erfgoedwet is voor bepaalde onderdelen, tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, overgangsrecht opgenomen. Dit is vastgelegd in artikel 9.1 van de Erfgoedwet. Dat artikel regelt dat de onderdelen van de Monumentenwet 1998 die overgaan naar de Omgevingswet toch van kracht blijven tot de inwerkingtreding daarvan, zodat er geen lacunes in de bescherming ontstaan. Het gaat onder meer om de aanwijzing en bescherming van stads- en dorpsgezichten (artikel 35 en 36 van de Monumentenwet 1998) en om de bescherming van archeologie in ruimtelijke besluiten (artikelen 38 tot en met 43 van de Monumentenwet 1998).

Toetsing

Voor het plangebied en omgeving is in mei 2006 een archeologisch onderzoek uitgevoerd.⁶ Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een indicatie op de aanwezigheid van archeologische waarden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de 'Maxima' locatie zal minimaal tot 0,9 m - mv en op de locaties van eventuele kelders tot 2,60 m - mv ontgraven worden. In laatstgenoemde gevallen zal daarbij de ongestoorde ondergrond aangesneden worden. De kans dat daarbij archeologische waarden vernietigd worden, wordt op basis van de verkregen resultaten gering geacht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.4 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Toetsing

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig en met uitvoering van onderhavig plan worden er ook geen cultuurhistorische waarden in de omgeving aangetast. Daarnaast maakt het plangebied ook geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.

⁶ Jacobs & Burnier archeologisch projectbureau, inventariserend veldonderzoek Maxima-locatie te Waarder, mei 2006, kenmerk star 102.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Waarder is goed ontsloten op het rijkswegennet. In de nabijheid van het dorp ligt de rijksweg A12 (Rotterdam/Den Haag – Utrecht). Via de Molendijk komt men in het dorpscentrum. Verderop ligt de kern Driebruggen. Dit dorp is bereikbaar via De Groendijk. De planlocatie zelf is bereikbaar vanaf de Molendijk, het Kerverland en de Prins Willem Alexanderstraat. De bestaande wegenstructuur is toereikend voor de afwikkeling van het verkeer uit het plangebied.

Het Kerverlandpad tussen de Kosterdijk/Molendijk en de Prinses Maximalaan blijft behouden voor uitsluitend het langzaam verkeer. Er zal wel sprake zijn van een herinrichting, doordat het pad binnen een ruimer en groener openbaar verblijfsgebied komt te liggen. Ook tussen de Prins Willem Alexanderstraat en de Prinses Maximalaan wordt een verbinding voor het langzaam verkeer gerealiseerd.

Parkeren

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk beschikt over een Nota Parkeernormen (maart 2015). De parkeernormen uit de nota zijn afgestemd op de CROW-publicatie 317. In de nota zijn verder de volgende rekenwaarden opgenomen voor het parkeren op eigen terrein bij woningen:

- garage aan woning zonder oprit: 0,0 parkeerplaats per woning;
- enkel oprit (< 4,5 meter breed) met of zonder garage: 1,0 parkeerplaats per woning;
- dubbele oprit (> 4,5 meter breed) met of zonder garage; 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Op basis van de gebiedsindeling uit de Nota Parkeernormen ligt het plangebied in het gebiedstype 'weinig stedelijk'. De locatie valt binnen de categorie 'rest bebouwde kom'. Volgens de CROW-kencijfers bedraagt de bandbreedte 1,6 tot 2,4 parkeerplaatsen per woning bij een dergelijke ontwikkeling. In de parkeernorm wordt uitgegaan van de gemiddelde normen, wat resulteert in 2 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Dit komt overeen met de wijzigingsvoorwaarde uit het moederplan. Bij de beoogde 15 woningen resulteert dit in een berekende parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen.

Centraal in het plangebied is een parkeerplaats met een capaciteit van 28 parkeerplaatsen beoogd. Daarnaast hebben de woningen nummer 13 tot en met 15 ieder een parkeerplaats op eigen terrein. De beoogde ontwikkeling voorziet met 31 parkeerplaatsen in de berekende parkeerbehoefte van 30 parkeerplaatsen.

4.3.6 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Methodiek

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De regels van het geldende bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing.

5.2 Bestemmingen

In dit wijzigingsplan zijn de regels van de bestemmingsplannen 'Maximalocatie deelplannen 2 en 3, Waarder' van toepassing verklaard. Dit betekent dat de regels beperkt zijn tot slechts enkele artikelen. In artikel 1 zijn enkele begrippen opgenomen. Tevens is aangegeven dat de regels van het geldende bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat voor het wijzigingsplan een specifieke regel in verband met de Nota parkeernormen is opgenomen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Wonen - 2' opgenomen. Navolgend wordt kort op de gebruiks- en bouw-mogelijkheden van deze bestemmingen ingegaan.

Groen

De bestemming Groen betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, water etc. is toegestaan. Binnen deze bestemming zijn kleinere speelvoorzieningen rechtstreeks toegestaan.

Tuin

De tuinbestemming is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

In het verkeer-verblijfsgebied zijn de parkeerplaatsen met ontsluitingsruimte en de langzaam verkeersverbindingen in het plan opgenomen. tevens is de aanleg van groen- en speelvoorzieningen en water mogelijk.

Water

De binnen het plangebied gelegen waterpartij is als zodanig bestemd.

Wonen - 2

De op de verbeelding voor 'Wonen - 2' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding bouwvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd moeten worden. Het aantal wooneenheden en de goot- en bouwhoogte is aangeduid. Daarnaast is een aanduiding opgenomen behorend bij de gebruiksregel die het plaatsen van erfafscheidingen (geluidabsorberende schermen of muren) van 2 m hoog verplicht stelt voordat de woningen in gebruik mogen worden genomen.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is de vraag relevant of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

6.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een wijzigingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De gemeente en de ontwikkelaar sluiten een exploitatieovereenkomst waarin afspraken worden gemaakt over de verdeling van de plankosten. De kosten die de gemeente maakt voor het project zullen door de afspraken in deze overeenkomst worden gedekt. In de overeenkomst worden verder afspraken gemaakt over inrichting en overname van toekomstig openbare gronden.

6.3 Conclusie

De economische haalbaarheid is gelet op bovenstaande voldoende aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties.

7.2 Terinzagelegging ontwerp

Conform het gestelde in art. 38 Wro jo. Afd 3.4. Awb, heeft het ontwerp-wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen in de periode van donderdag 8 juni 2017 tot en met woensdag 19 juli 2017 . Gedurende deze periode zijn enkele zienswijzen ingebracht. Deze zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de separaat als bijlage opgenomen zienswijzennota.