

## **Bestemmingsplan**

### **Raadhuisweg 57-75 Reeuwijk-Brug**

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



Vastgesteld 21 april 2021  
NL.IMRO.1901.Raadhuisweg5775-BP80

Opgesteld door:



**HZA stedenbouw & landschap**

Achterstraat 26A  
1621 GH Hoorn  
tel 0229 -216757  
info@hzabv.nl  
www.hzabv.nl

In opdracht van:



## **Toelichting**

### **Bestemmingsplan Raadhuisweg 57-75 Reeuwijk-Brug**

Ontwerp 21 april 2021  
NL.IMRO.1901.Raadhuisweg5775-BP80



# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING -----</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding-----	7
1.2	Plangebied-----	7
1.3	Geldende juridische regeling -----	9
1.4	Leeswijzer -----	10
<b>2.</b>	<b>RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING -----</b>	<b>11</b>
2.1	Algemeen-----	11
2.2	Bestaande situatie-----	11
2.3	Beoogde ontwikkeling -----	14
2.4	Conclusie ruimtelijke ontwikkeling-----	17
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER -----</b>	<b>18</b>
3.1	Algemeen-----	18
3.2	Beleid hogere overheden-----	18
3.3	Beleid provincie Zuid-Holland -----	19
3.4	Regionaal beleid Midden-Holland -----	23
3.5	Beleid gemeente Bodegraven-Reeuwijk-----	25
3.6	Conclusie beleidskader -----	29
<b>4.</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN-----</b>	<b>30</b>
4.1	Algemeen-----	30
4.2	Duurzaam ruimtegebruik-----	30
4.3	Watertoets -----	32
4.4	Bodemsituatie-----	34
4.5	Erfgoed -----	35
4.6	Natuurtoets-----	39
4.7	Geluidhinder-----	41
4.8	Verkeer en parkeren -----	43
4.9	Bedrijven en milieuzonering-----	44
4.10	Luchtkwaliteit-----	45
4.11	Externe veiligheid-----	45
4.12	Kabels en Leidingen -----	47
4.13	Bezonning, privacy en uitzicht-----	47
4.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling-----	50
4.15	Conclusie toets van de omgevingsaspecten-----	50
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET -----</b>	<b>52</b>
5.1	Algemeen-----	52
5.2	Juridische vormgeving-----	52
5.3	Verantwoording keuze van de bestemmingen -----	53
5.4	Handhaving-----	54
<b>6.</b>	<b>HAALBAARHEID -----</b>	<b>55</b>
6.1	Algemeen-----	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid-----	55
6.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie-----	56

## **Bijlagen**

- Bijlage 1. Voorlopig Ontwerp, FKG Architecten Aan de Zaan, 7 januari 2020
- Bijlage 2. Digitale watertoets, 18 mei 2020
- Bijlage 3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Landview BV, 17 maart 2020
- Bijlage 4. Archeologisch vooronderzoek, Transect archeologisch onderzoek & advies, 10 april 2020
- Bijlage 5. Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Goes Eco Advies, 19 november 2020
- Bijlage 6. Aanvullend ecologisch onderzoek, Watersnip Advies, oktober 2020, inclusief aanvulling
- Bijlage 7. Stikstofberekening, Groot Eco Advies, 18 november 2020
- Bijlage 8. Beoordeling stikstofdepositie Polder Stein, Groot Eco Advies, 18 november 2020
- Bijlage 9. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, HGOadvies, 27 juli 2020
- Bijlage 10. Schaduwdiagrammen, FKG Architecten Aan de Zaan, 10 augustus 2020
- Bijlage 11. Erfgrens Raadhuisweg, FKG Architecten Aan de Zaan, 7 juli 2020
- Bijlage 12. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedenbouw & landschap, 9 november 2020
- Bijlage 13. Nota van beantwoording zienswijzen,

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de sloop van de 10 woningen Raadhuisweg 57 t/m 75 en de realisatie van 3 appartementengebouwen met in totaal 30 woningen. Het project maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken met de gemeente. De locatie Raadhuisweg als nieuwbouwproject staat hierin, op basis van een initieel plan, met 36 woningen opgenomen voor de periode 2020-2021.

De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Reeuwijk-Brug (vastgesteld 4 oktober 2010) niet realiseerbaar. De planlocatie heeft op dit moment een bestemming 'Wonen', ten behoeve van woningen in een niet-gestapelde vorm binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Ter plaatse zijn geen appartementen toegestaan. Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling.

Burgemeester en wethouders staan positief tegenover de beoogde ontwikkeling en willen met een bestemmingsplanprocedure een passend juridisch planologisch kader creëren waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

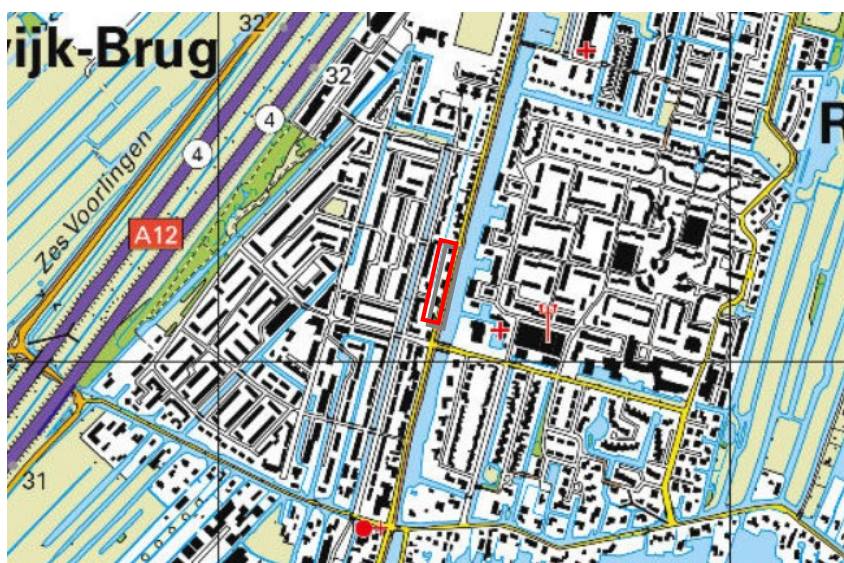
Het bestemmingsplan 'Raadhuisweg 57-75 Reeuwijk-Brug' maakt de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk. De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

De voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert, dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling van dit initiatiefplan.

## 1.2 Plangebied

De planlocatie ligt aan de Raadhuisweg, binnen de bebouwde kom van Reeuwijk-Brug. De locatie voegt zich in de lintbebouwing langs de Raadhuisweg, en wordt omringd door woningen. De Raadhuisweg is de doorgaande dorps weg langs de Breevaart (zie *afb. 1,2*).

De percelen zijn kadastraal bekend als Reeuwijk sectie B perceel 2541, 2542, 2543, 3704, 3703, 3705, 2678, 2677, 2676, 2675, 3707 en hebben een totale omvang van ca. 3772 m<sup>2</sup> (zie *afb.3*).



*afb.1 Ligging in het dorp Reeuwijk-Brug (kaart ca. 2019, bron: topotijdreis.nl)*



afb.2 Ligging planlocatie aan de Raadhuisweg 57-75



afb.3 Kadastrale situatie



### 1.3 Geldende juridische regeling

De planologische ruimte voor ontwikkelingen op de locatie is vastgelegd in het bestemmingsplan Reeuwijk Brug, vastgesteld op 4 oktober 2010. In dit plan heeft de planlocatie de bestemming 'Wonen', met bouwvlakken ten behoeve van de realisatie van grondgebonden woningen. Op de locatie zijn op basis van het geldende bestemmingsplan appartementen niet toegestaan. (zie *afb.4*).

Tevens is het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk (vastgesteld 21 november 2018) van toepassing. Dit is een facetplan dat als het ware over alle geldende bestemmingsplannen heen wordt gelegd. In dit bestemmingsplan is een koppeling gemaakt naar de beleidsregels voor parkeren in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting dat bestemmingsplannen voor 1 juli 2018 moeten zijn voorzien van een parkeerregeling. De algemene is dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk slechts wordt verleend als er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand gehouden. Of daarvan sprake is, wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeerregels.

Tenslotte is het Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk (vastgesteld 29 mei 2019) van toepassing. De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie ligt op het hele woningbouwcomplex Raadhuisweg 57 t/m 75, en is bedoeld ter bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Cultuurhistorie.



*afb.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Reeuwijk Brug*

#### Postzegel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Reeuwijk Brug is een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Het gewenste initiatief is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels uit de voorschriften 'Wonen'. De beoogde appartementengebouwen, inclusief bijbehorende fietsenbergingen, kunnen niet binnen de huidige bestemming worden gerealiseerd.

De wijziging op de locatie Raadhuisweg 57 t/m 75 betreft het aanpassen van de bouwvlakken en de hoogtematen in het plan, en het wijzigen van het gebruik van het perceel ten behoeve van gestapelde woningen. *Voor impressie zie afb.5.*



afb.5 Situatietekening beoogde ontwikkeling (bron: FKG architecten aan de Zaan 200107)

## 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Het wijzigen van een bestemming op een planlocatie dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze toelichting wordt uiteengezet of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. Hierin komen ook de landschappelijke en cultuurhistorische context aan bod, en de ruimtelijke inpassing (beeldkwaliteit). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk relevante beleid beschreven van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten, en hoofdstuk 5 op de juridische vormgeving van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van dit plan beschreven, onderverdeeld in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

## 2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Algemeen

In opdracht van woningbouwvereniging Reeuwijk heeft FKG architecten aan de Zaan een ontwerp gemaakt voor 30 nieuwe appartementen aan de Raadhuisweg in Reeuwijk (zie *bijlage 1*). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zullen de huidige 10 woningen Raadhuisweg 57-75 worden gesloopt. Aan de zijde van de brug, op de hoek met de Van Heuven Goedhartstraat, wordt 1 van de 6 woningblokken uit het bestaande woningbouwcomplex niet gesloopt: omdat het pand 51 t/m 53 van een andere eigenaar is, wordt dit blok met voorliggende ontwikkeling niet meegenomen.

Dit hoofdstuk gaat eerst in op de bestaande situatie van de planlocatie en de ligging in haar omgeving. Hierna wordt de toekomstige situatie aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur beschreven. Tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit.

### 2.2 Bestaande situatie

#### 2.2.1 Context: landschap en cultuurhistorie

Het veenweidelandschap in de omgeving van Reeuwijk-Brug is ontstaan tussen de rivieren Oude Rijn en Hollandse IJssel. Tussen deze rivieren lag een uitgestrekte veenmoerasvlakte. De ontginningen hebben geresulteerd in een karakteristiek landschap met langgerekte percelen, gescheiden door brede sloten met een hoog waterpeil en een grote mate van openheid: het slagenlandschap afgewisseld door open plassen.

In het huidige landschap van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn de ontwikkelingen in de loop der tijd nog goed af te lezen. De voor het landschap belangrijkste zijn:

- circa 1100-1300: de initiële ontginningen (van het toenmalige veengebied, met hier en daar een veenriviertje). Hierbij ontstonden ook dorpskernen (met kerken) en lintbebouwing;
- 14de eeuw: nieuwe weteringen en kaden, dankzij het moeten (gaan) beheersen van de waterhuishouding. Hierbij ontstonden ook polders. Kaden waren eerst nog niet nodig, maar later vanwege de veeninklinking wel. De afwatering ging vanuit het hele gebied naar het zuiden, naar de Hollandsche IJssel. Dankzij nieuwe doorgaande weteringen ontstonden ook nieuwe dorpen op gunstig gelegen kruispunten;
- 15de – 17de eeuw: invoering van poldermolens in de waterhuishouding. Dit ging soms (of eerst nog) op de afwatering naar de Hollandsche IJssel, maar (later) ook naar andere buitenwateren, zoals de Gouwe en de Oude Rijn. De Breevaart en de Wierickes bleven hier een belangrijke rol in spelen, maar andere weteringen verloren soms hun functie en gingen daarom deels verloren;
- 17de-19de eeuw: verveningen, die in sommige gevallen ook weer werden drooggemaakt;
- 16de -20ste eeuw: hier en daar een nieuwe weg en later ook spoor- en tramwegen, snelweg.

Reeuwijk-Brug ligt ingeklemd tussen de A12 en de Reeuwijkse Plassen. Het dorp is ontstaan langs de Breevaart, een middeleeuwse vaart die oorspronkelijk van Gouda naar Bodegraven voerde. De ruimtelijke structuur van Reeuwijk-Brug wordt in belangrijke mate bepaald door de Breevaart. Deze vaart is lange tijd gebruikt voor transport over water, maar is thans belangrijk voor de waterhuishouding. De Breevaart scheidt de kern in twee delen: Reeuwijk-Brug West, tussen de vaart en de snelweg A12, en Reeuwijk-Brug Oost, tussen de vaart en het plassegebied.

De Raadhuisweg-Zoutmansweg is in 1834 aangelegd als particuliere tolweg tussen Gouda en Bodegraven en loopt parallel aan de westzijde van de Breevaart. De weg is lange tijd de hoofdverkeersader in het dorp geweest, en is verbonden met de snelweg A12. Tegenwoordig heeft de Randweg deze functie overgenomen en wordt de weg afgewaardeerd naar 'dorpsweg'.

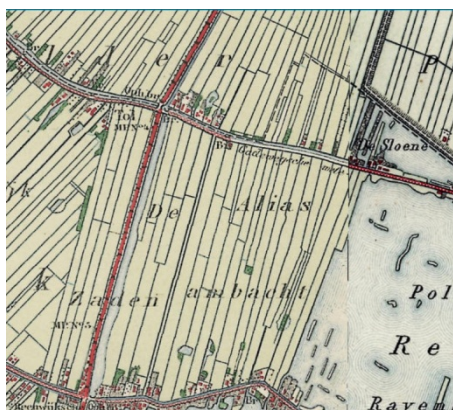
De Reeuwijkse Randweg loopt aan de westzijde van het dorp, deels parallel aan de A12, en verbindt de rand van Gouda (Bodegraafsestraatweg) met de Goudsestraatweg (Bodegraven). Hierdoor worden de Raadhuisweg en de Zoutmansweg in Reeuwijk-Brug ontzien.

De bebouwing langs de Raadhuisweg-Zoutmansweg is historisch gegroeid. Het karakter van de lintbebouwing wijkt af van de rest van Reeuwijk-Brug. Hier en daar bevinden zich winkels en bedrijven. De bebouwing staat dicht op de weg en dicht op elkaar.

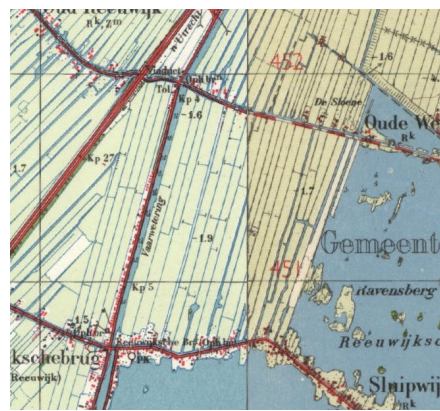
Ten zuiden van de kruising Nieuwdorperweg/'s-Gravenbroekseweg staan de gebouwen minder dicht op elkaar en is er meer sprake van groene voortuinen.

De groei van het dorp Reeuwijk-Brug is begonnen rond het kruispunt Nieuwdorperweg/'s-Gravenbroekseweg. Achter het lint zijn in de loop der jaren woon- en werkgebieden ontstaan. De planlocatie ligt ten noorden van het kruispunt, direct ten noorden van een nieuwe weg ter ontsluiting van het stedelijk gebied achter het lint: de Van Heuven Goedhartstraat.

De afbeeldingen 6 t/m 10 geven een impressie van de ruimtelijke ontwikkeling van Reeuwijk-Brug vanaf ca. 1925 tot heden.



afb.6 Topografische kaart 1925



afb.7 Topografische kaart 1950



afb.8 Topografische kaart 1975



afb.9 Topografische kaart 2000



afb.10 Luchtfoto Reeuwijk-Brug huidige situatie, planlocatie indicatief

## 2.2.2 Huidige situatie

### Huidige situatie Raadhuisweg 57-75

De locatie maakt onderdeel uit van een sociaal woningbouwcomplex uit het eerste kwart van de twintigste eeuw, bestaande uit 6 blokjes. Het eerste blok (Raadhuisweg 51-53) is geen eigendom van Woningbouwvereniging Reeuwijk en wordt met deze ontwikkeling niet meegenomen. De 10 woningen aan de Raadhuisweg passen vanwege hun leeftijd (bijna 100 jaar), woningplattegrond en onderhoudsachterstand binnen de verbeteringsopgaven van Woningbouwvereniging Reeuwijk.

De planlocatie bestaat uit 10 twee-onder-een-kapwoningen, die dicht op de weg staan. De diepe tuinen liggen gedeeltelijk aan het water. De woningen hebben een eenvoudige uitstraling, een laag met kap, opgebouwd uit bakstenen en een bescheiden pannendak.

### Ontsluiting

De Raadhuisweg/Zoutmansweg is de dorpse weg van Reeuwijk-Brug. Door het verkeer gebruik te laten maken van de Randweg is er minder verkeer op de Raadhuisweg-Zoutmansweg zodat deze een dorpse route kan worden. Ten behoeve van het plan worden 9 nieuwe parkeerplaatsen langs de Raadhuisweg gerealiseerd.

Het langzaam verkeer maakt op de Raadhuisweg gebruik van het ten oosten ervan gelegen fietspad dat in twee richtingen kan worden bereden en het voetpad dat zich ten westen van de weg bevindt. Op de overige wegen in Reeuwijk-Brug vindt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer plaats. Op de wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h is dit conform de uitgangspunten en inrichtingseisen van het concept Duurzaam Veilig van de SWOV (Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid).

Het parkeren in Reeuwijk-Brug gebeurt op verscheidene plaatsen in parkeervakken of langs het trottoir.



afb.11 Huidige situatie Raadhuisweg 75-75



afb.12 Huidige beeld langs de Breevaart

## 2.3 Beoogde ontwikkeling

### 2.3.1 Toekomstige stedenbouwkundige opzet

Met de herontwikkeling van de locatie Raadhuisweg 57 t/m 75 wil Woningbouwvereniging Reeuwijk een woningbouwplan met veel ruimtelijke kwaliteit realiseren dat aansluit op de actuele woningvraag in Reeuwijk-Brug (*dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.2.1*).

#### Bebouwing

In het plan worden 3 appartementencomplexen gerealiseerd, elk met 10 woningen. Het is de bedoeling dat de blokken identiek aan elkaar worden uitgevoerd. Per blok zullen 7 woningen als driekamerwoning worden uitgevoerd en 2 als tweekamerwoning. De maatvoering verschilt per woning. De kleinste woning zal 43 m<sup>2</sup> meter groot zijn, de grootste 77 m<sup>2</sup>. Van de 30 woningen zijn 24 woningen sociale huur en 6 woningen middeldure huur, waardoor de woningen voor een brede groep toegankelijk zijn (1 en 2 persoons huishoudens, waaronder senioren en starters).

Het ontwerp bestaat uit een romantische 'voorbouw' en een moderne 'achterbouw'. De voorbouw is een verwijzing naar de oorspronkelijke arbeiderswoningen. De achterbouw vormt met haar moderne verschijningsvorm het decor van de nieuwe voorbouw. Op deze wijze wordt er enerzijds een modern gebouw gerealiseerd, anderszijds blijft door de voorbouw het dorpsgezicht bewaard. Ieder appartementengebouw heeft een naam gekregen die verwijst naar de namen van de Reeuwijkse plassen.

In de situering van de gebouwen is rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de omgeving. De woningen zijn op de Breevaart georiënteerd, met een ligging dicht op de

perceelgrens, woonkamers en buitenruimte aan zijgevel en Breevaartzijde en slaapkamers aan de achterzijde (zijde John Raedeckersingel).

### Groen

In verband met de verdichting en daarmee de gepaard gaande verstening van het plangebied gaat het privégroen achteruit. Het groen is onderdeel van de karakteristiek van de bestaande woningen en de beleving van de Raadhuisweg. De privéruimte op de begane grond is beperkt. Voor het plan wordt een inrichtingsplan gemaakt gericht op een samenhangende groene uitstraling van het gebied rond de complexen, met hagen (zijde Raadhuisweg), grotere bomen (erfgrens met John Raedeckersingel) en vergroende parkeerterreinen. Overigens is zoveel mogelijk gazon voorgesteld, zodat waterinfiltratie kan plaatsvinden.



afb. 13 Voorlopig Ontwerp (bron: FKG architecten aan de Zaan)



afb. 14 Sfeerimpressie van de beoogde ontwikkeling, zijde Raadhuisweg 57-75 (bron: FKG architecten aan de Zaan)



afb. 15 Sfeerimpressie van de beoogde ontwikkeling, zijde John Raedeckersingel (bron: FKG architecten aan de Zaan)

### Ontsluiting en parkeren

De appartementsgebouwen hebben elke een eigen ontsluiting, met drie inritten vanaf de Raadhuisweg. Verkeer rijdt direct het parkeerterrein op, met 11 plaatsen per blok. Via een achterpad zijn vervolgens de fietsenberging en het appartementsgebouw toegankelijk.

Beide bestaande oost-west verbindingen voor langzaam verkeer (Tasmanpad en Sonja Meijerpad) blijven bestaan. Deze verbindingen verbinden de achterliggende woonwijk, via de planlocatie, met de Raadhuisweg. Het Tasmanpad loopt langs de noordrand van de planlocatie. Het Sonja Meijerpad wordt enigszins verlegd en loopt via de ontsluiting (parkeerplaats) van de appartementengebouwen.



afb. 16 Ligging van het nieuwe Sonja Meijerpad

### Brandweer

Op de parkeerplaatsen zijn opstel mogelijkheden voor bluswagens. Er vindt bij het verlenen van de omgevingsvergunning-bouwen nader afstemming tussen aanvrager/ontwikkelaar en de adviseur brandveiligheid van de Veiligheidsregio plaats over een geschikte bluswaterwinplaats, bluswatercapaciteit en andere veiligheidsaspecten.

### Afval

Er zal gebruik worden gemaakt van ondergrondse afvalinzameling. De locatie van de containers zal in overleg met de gemeente nader worden bepaald.

### Fasering

De gebouwen worden in de periode 2021-2022 gerealiseerd, en per gebouw opgeleverd.



### 2.3.3 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat op grond van de provinciale Omgevingsverordening een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Deze paragraaf voorziet hierin.

Het appartementsgebouw kent een differentiatie in 'voorbouw' en 'achterbouw'. Hierdoor kan het romantische beeld van de arbeiderswoningen langs de Breevaart (in een eigentijdse vertaling) in stand blijven.

De drie appartementsgebouwen zijn identiek, eenvoudig en sober gedetailleerd. Dit sluit aan op de vorm en karakteristiek van de bestaande bebouwing.

Hiervoor is beschreven dat de ruimtelijke opbouw van Reeuwijk-Brug bepaald wordt door Breevaart, Raadhuisweg/Zoutmansweg en Nieuwdorperweg/'s-Gravenbroekseweg. De bebouwing langs deze routes is beeldbepalend en van groot belang voor de herkenbaarheid van de kern Reeuwijk-Brug.

De erven rond de appartementsgebouwen blijven zoveel mogelijk onbebouwd/tuin, de fietsenberging wordt in de architectuur van het gebouw meegenomen. Hierdoor kan het groene karakter van de Raadhuisweg in stand blijven.

*De dorpsbouwmeester toetst concrete plannen op ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit.*



afb.16 Sfeerimpressie ligging in de omgeving (bron: FKG architecten aan de Zaan)

## 2.4 Conclusie ruimtelijke ontwikkeling

Het initiatief past binnen de landschappelijke en cultuurhistorische context van de locatie:

- er is sprake van een invulling van een bestaande bouwlocatie, dat geen invloed heeft op de openheid van het omliggende landschap;
- de appartementsgebouwen aan de Raadhuisweg voegen zich binnen de lintbebouwing langs de Breevaart en vormen samen een ensemble;
- de uitstraling van de planlocatie verandert, er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de situering ten opzichte van omliggende woningen, en een groene inrichting van de buitenruimte;
- er vindt een kwaliteitsverbetering (functioneel en ruimtelijk) plaats.

De opzet van het plan sluit aan bij de cultuurhistorische context en geeft aan de locatie een passende invulling. In de opzet van het plan wordt de huidige karakteristiek langs de Raadhuisweg gerespecteerd. Het ontwerp bestaat uit een romantische 'voorbouw' en een moderne 'achterbouw'. De voorbouw is een verwijzing naar de oorspronkelijke arbeiderswoningen, waardoor het dorpsgezicht bewaard blijft. De moderne achterbouw staat hier op bescheiden wijze tegenaan.

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

### 3.2 Beleid hogere overheden

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vormt het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

#### 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bouwplan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

#### 3.2.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (Art. 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd. Per 1 juli 2017 geldt de volgende, nieuwe, Laddersystematiek:

*“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”*

In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### Betekenis nationaal beleid voor dit project:

In het plangebied spelen geen nationale belangen. De sloop en nieuwbouw op de planlocatie past binnen het nationaal beleid. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad.

## 3.3 Beleid provincie Zuid-Holland

### 3.3.1 Omgevingsbeleid

#### Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

#### Omgevingsvisie Zuid-Holland

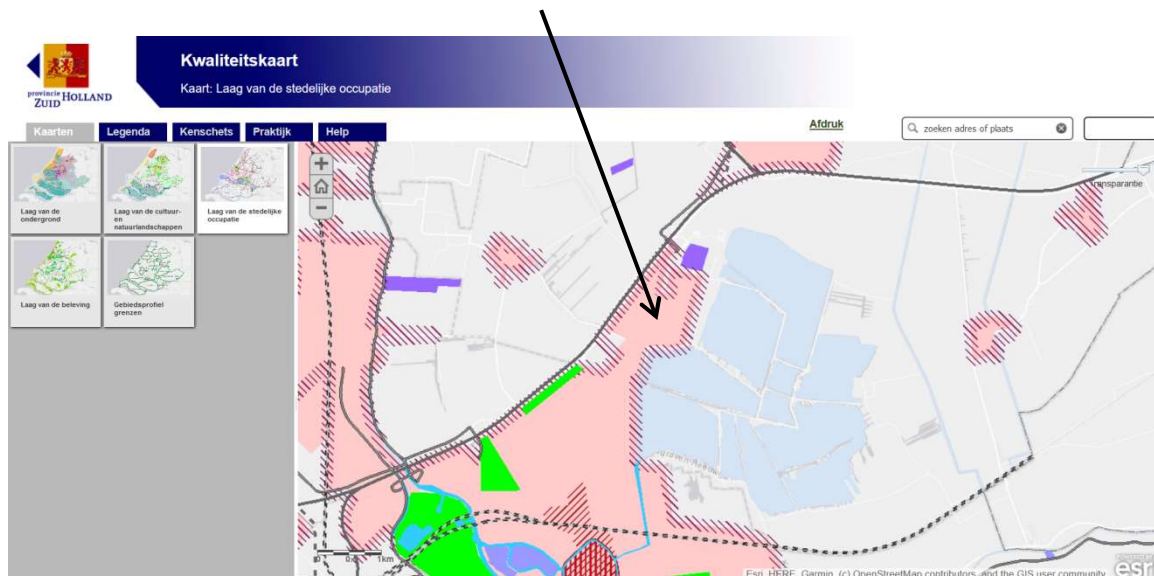
De Omgevingsvisie omvat kaartbeelden en een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie. Voor de toekomst wil de provincie met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De 6 richtinggevendende ambities in de fysieke leefomgeving zijn:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.

De Omgevingsvisie bevat hiervoor een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving zijn (bestaande beleid) integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit').

Op de kwaliteitskaart is de planlocatie Raadhuisweg gelegen binnen gebied dat is bestemd voor 'steden en dorpen' (zie *afb. 17*).



afb.17 Uitsnede Kwaliteitskaart Zuid-Holland: Laag van de stedelijke occupatie

Steden en dorpen kennen elk hun eigen karakteristiek, ontstaan door ligging in het landschap of bijvoorbeeld verschil in economisch accent. Richtpunten bij nieuwe ontwikkelingen zijn:

- ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt;
- historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.

Het voortbouwen op de eigen identiteit van steden en dorpen (en het landschap) zorgt voor herkenbare en onderscheidende woon- en werkmilieus. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads en dorpsgebied.

De gebiedsprofilen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofilen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Ten behoeve van een goede aansluiting op de eigen karakteristiek is het Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke (zie paragraaf 3.2.2) geraadpleegd. Relevant voor de planlocatie is de 'Kwaliteit van stad- en dorpsgebied'. Reeuwijk-Brug wordt in het gebiedsprofiel beschreven als 'Polderdorp', de planlocatie ligt iets ten noorden van het historisch centrum. De woningen aan de Raadhuisweg dragen bij aan de herkenbaarheid van het Polderdorp.

### Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

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

Het plan Raadhuisweg 57-75 betreft een inpassing: een ontwikkeling die aansluit op de bestaande identiteit en structuur van het dorp. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, aangezien dit niet het historisch centrum van Reeuwijk betreft.

Op basis van artikel 6.10 (Stedelijke ontwikkelingen) gaat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in op de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Het initiatief betreft de toevoeging van 20 nieuwe woningen waarover nadere regionale afstemming is vereist. Een laddertoets is derhalve aan de orde.

### **Afweging**

Ontwikkelingen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn passend binnen bestaand stedelijk gebied.

In dit geval is sprake van inpassing: bestaande woningen worden gesloopt en nieuwe herbouwd in een schaal passend binnen de bestaande lintbebouwing. Onderhavig bestemmingsplan draagt bij aan de doelstellingen die de provincie nastreeft met de kwaliteitskaart. Het initiatief past binnen het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke (*zie paragraaf 3.3.2*).

Daarnaast betreft het een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, zoals blijkt uit de Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (*zie paragraaf 4.2.1*). De planontwikkeling maakt onderdeel uit van de lokale woningbehoefte en is als zodanig opgenomen in de Regionale Agenda Wonen (*zie paragraaf 3.4.1*). Volstaan wordt aan het provinciale belang met betrekking tot Ruimte en verstedelijking.

### **3.3.2 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke**

Gedeputeerde Staten hebben op 16 december 2014 het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke vastgesteld. Het gebiedsprofiel beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten van Gouwe Wiericke. Met dit gebiedsprofiel wil de provincie een handreiking bieden voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in dit gebied.

Het gebied Gouwe Wiericke is geen geografische eenheid. De oostelijke grens valt samen met de provinciegrens van Zuid-Holland en is in landschappelijk opzicht willekeurig. De overige grenzen zijn: De Meije, de Oude Rijn, het sierteeltgebied van Boskoop, het stedelijk gebied van Gouda en de Hollandsche IJssel. Een dominante factor in de ontstaansgeschiedenis van Gouwe Wiericke is het veen. Het veen bepaalt de verschijningsvorm van het cultuurlandschap, de ligging van de dorpen en boerderijlinten.

De meeste bebouwing in het gebied is geconcentreerd in de zone langs de Oude Rijn. Verreweg het grootste dorp is Bodegraven. Het dorp ligt aan weerszijden van de Oude Rijn, met in het midden een sluis. Twee veel kleinere dorpen langs de Oude Rijn zijn Zwammerdam in het westen en Nieuwerbrug in het oosten. Langs de Hollandsche IJssel is Haastrecht de belangrijkste plaats. Naast de dorpen langs de rivieren zijn verspreid in het veenweidegebied op hoger gelegen kleiruggen en op knooppunten van wegen en waterlopen polderdorpen tot ontwikkeling gekomen. De grootste is Reeuwijk; drie kleinere dorpen zijn: Reeuwijk-Dorp, Driebruggen en Waarder.

De ambities van het gebiedsprofiel (*zie afb. 18*) richten zich onder andere op:

- het behouden van de grote openheid en uitgestrektheid van het veenweidelandschap van Gouwe Wiericke, het versterken van de samenhang met de andere gebieden van het Groene Hart, en het behoud van de polders, met de daarbij horende verkavelings- en waterpatronen, als dominante ruimtelijke eenheden;
- het behouden van de nuances tussen de polders en de beleefbaarheid van de verschillende stadia van veenontwikkeling;
- het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten;
- versterken van de recreatieve mogelijkheden, met name voor de landschapsbeleving zowel vanaf het water als vanaf het land.

Het overgrote deel van Gouwe Wiericke bestaat uit veenweidepolders die deel uitmaken van het uitgestrekte veenweidegebied dat in de loop van de eeuwen achter de strandwallen langs de Nederlandse kust is gegroeid. Kenmerkend voor het gebied is het samenspel tussen de oorspronkelijke ontginning en de latere vervening. Dat heeft voor veel dynamiek in het landschap gezorgd.

Het stedelijke gebied van Reeuwijk-Brug wordt in het Gebiedsprofiel gekarakteriseerd als polderdorp. Reeuwijk-Brug is sterk bepaald door de ligging op het snijpunt van ontginningsas en Breevaart. De aanleg van een tolweg over de brug was belangrijk in de ontwikkeling van Reeuwijk-Brug als centrumplaats in deze voormalige gemeente. De oorspronkelijke linten zijn nog goed als doorgaande lijnen herkenbaar en verbinden dorp en landschap. Ook binnen de latere uitbreiding zijn de oorspronkelijke landschappelijke patronen, zoals de verkaveling, overwegend goed herkenbaar.

### Afweging

De oorspronkelijke linten in Reeuwijk-Brug zijn als oost-westverbindingen nog goed in de dorpsstructuur herkenbaar. De Raadhuisweg vormt een noord-zuid verbinding tussen twee linten, nl. de Oud-Reeuwijkseweg/Oudeweg en de Nieuwdorperweg/'s Gravenbroekseweg. De verkaveling op de planlocatie heeft geen invloed op de karakteristiek en continuïteit van deze linten. Wel vormt het onderdeel van de samenhangende lintbebouwing langs een oude route binnen het dorp, de Raadhuisweg. De Raadhuisweg speelt een rol in het fietsroutenetwerk van het vrijetijdslandschap. Hierin treedt geen verandering op. De nieuwe invulling past daarmee binnen het Gebiedsprofiel.



afb.18 Overzicht Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

### 3.3.3 Provinciaal woonbeleid

Het woonbeleid staat in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's staat centraal in het woonbeleid. Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast. Hierin bepalen gemeenten de gewenste gezamenlijke ontwikkelrichting voor woningbouw en de woonkwaliteiten. Regionale woonvisies worden gemaakt voor één of meerdere woningmarktgebieden.

Door op regionale schaal af te stemmen over het kwalitatieve en kwantitatieve regionale woningbouwprogramma wordt vraag en aanbod naar woningen meer in balans gebracht. Afstemming vindt op bestuurlijk niveau plaats in Zuidvleugelverband.

De provincie geeft inzicht in de vraag naar woningen door de driejaarlijkse woningbehoefteraming, bevolkingsprognose en woningmarktverkenning. De vergelijking met het aanbod (plancapaciteit van gemeenten) geeft een beeld van de balans en aandachtspunten in het woningbouwprogramma in Zuid-Holland.

#### Woningbehoefteramingen (WBR2019) en Trendramingen (TR2019)

In voorjaar 2019 heeft de provincie Zuid-Holland de woningbehoefteramingen 2019 (WBR2019) bekend gemaakt. Voor de regio Midden-Holland geldt de zogenaamde Trendraming 2019 (TR2019), waarin rekening is gehouden met de (positieve) migratie in de afgelopen vijf jaar. De trend van de afgelopen vijf jaar wordt in deze raming de komende tien jaar doorgetrokken. Verder staat de provincie in het woningbouwprogramma 30% overprogrammering toe in verband met planuitval en vertraging (maar er mogen niet meer woningen daadwerkelijk worden gebouwd dan aangegeven in de trendraming). In *afbeelding 14* is een overzicht gegeven van de Trendraming 2019 voor de regio, de raming inclusief 30% overprogrammering en de aantallen woningen opgenomen in het regionale woningbouwprogramma (RPW 2019, stand van zaken per 1 juli 2019). Uit de tabel blijkt dat de categorie harde plannen voor de periode 2020-2029 (12.653 woningen) nog ruimte biedt binnen de Trendraming (12.690 woningen) om de 20 woningen in dit project te realiseren.

de raming inclusief 30% overprogrammering en de aantallen woningen opgenomen in het regionale woningbouwprogramma (RPW 2019, stand van zaken per 1 juli 2019).

#### Afbeelding 5: Overzicht woningbouwprogrammering.

	WBR 2019	TR 2019	Bovenregionale behoefte	TR+30%
--	----------	---------	-------------------------	--------

afb. 19 Tabel woningbouwprogrammering

#### Betekenis provinciaal beleid voor dit project:

De planlocatie ligt volledig binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de voorliggende toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

## 3.4 Regionaal beleid Midden-Holland

### 3.4.1 Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De regio biedt een combinatie van een verstedelijkt en een landelijk deel. Zij onderscheidt zich hierin van andere regio's en de grote steden om het gebied heen (Rotterdam, Den Haag, Utrecht).

Op het gebied van wonen wil de regio door het bieden van voldoende en passende huisvestingsmogelijkheden in een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en leefklimaat, bijdragen aan vitale gemeenten met een evenwichtige bevolkingsopbouw. Een passend, divers en duurzaam woningaanbod.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een

actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 (13 mei 2019). Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

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

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor woningprogrammering en uitvoeringsprogramma.

De regio maakt nieuwe programmeringsafspraken om in te spelen op de grote groei van nog zo'n 10.000 huishoudens tot 2030 groot. De verdeling van deze opgave over de regio wordt aan de woningbehoefte per gemeente en aan de huidige bouwplancapaciteit gekoppeld. De Regionale Agenda Wonen (RAW) is complementair aan lokale woonvisies.

### **Regionale projectenlijst**

De regionale projectenlijst is opgesteld in het kader van de doorontwikkeling van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland (RAW) tot een regionale woonvisie. De regionale projectenlijst functioneert in combinatie met het Regionale Afwegingskader Woningbouw Midden-Holland conform de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland als regionaal kader voor de verantwoording.

De herontwikkeling van het woningbouwcomplex Raadhuisweg is opgenomen in blok I van de Regionale Projectenlijst Woningbouw 2019 (RPW 2019). Dit zijn plannen die passen binnen de Trendraming 2019 van de provincie Zuid-Holland. Deze plannen behoeven geen regionale afstemming meer. Met een brief van 17-03-2020 heeft Gedeputeerde Staten laten weten in te kunnen stemmen met deze RPW 2019.

### **Woningmarkt Bodegraven-Reeuwijk**

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

De vijf gemeenten hebben de ambitie het aantal sociale huurwoningen binnen de regio in de periode 2015-2030 uit te breiden met 2.500 woningen, waarvan 350 in Bodegraven-Reeuwijk. De ambitie van Bodegraven-Reeuwijk, vastgelegd in de Nota Fonds Volkshuisvesting, is tenminste 20% van het Woningbouwprogramma te realiseren in de sociale huursector. Het aantal van 350 woningen geldt daarbij als minimum aantal.

### **Afweging, regionaal afwegingskader**

Het plan beoogt de sloop van 10 grondgebonden sociale huurwoningen en het realiseren van 30 nieuwe appartementen in de sociale huursector. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.



Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan de woningvraag voor diverse doelgroepen waaraan in Reeuwijk-Brug behoefte is.

**Betekenis voor dit project:**

De gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas hebben een gezamenlijk belang in de ontwikkeling van de regio Midden-Holland. De huisvestingsopgave is daar een onderdeel van.

De ontwikkeling sluit aan bij het totale woningbouwprogramma voor de regio, overeenkomstig de Regionale Agenda Wonen.

*De Regionale Agenda Wonen en het door de provincie Zuid-Holland geaccepteerde deel van het woningbouwprogramma gelden als behoefteonderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De locatie Raadhuisweg is ondertussen regionaal afgestemd. De aansluiting van het voorliggend plan op de regionale woningbouwambities (toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.1.*

### **3.5 Beleid gemeente Bodegraven-Reeuwijk**

#### **3.5.1 Structuurvisie Vitaliteit in het Reeuwijkse Land**

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 aansluiting gezocht bij de Structuurvisie van Bodegraven uit 2011. 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.

De vier dorpen en drie buurtschappen (Reeuwijk-Brug, Reeuwijk- Dorp, Driebruggen, Waarder, Tempel, Sluipwijk en Hogebrug), hebben elk hun eigen identiteit en kwaliteit. Reeuwijk-Brug is qua inwoneraantal en voorzieningenniveau het grootst. Voor veel voorzieningen maken inwoners echter gebruik van de nabijgelegen kernen Gouda, Woerden en Bodegraven.

De gemeente wil beschikken over een concurrerend aanbod van woon- en werklocaties, maar ook over een aantrekkelijke openbare ruimte en een winkelaanbod, waar de bewoners zich in vele opzichten thuis voelen. Reeuwijk-Brug is een aantrekkelijke dorpskern in het hart van de Randstad, midden in het Groene Hart. Mensen wonen er over het algemeen met veel plezier. De gemeente heeft de ambitie om te allen tijde aantrekkelijke woningen en woonmilieus te bieden voor haar eigen inwoners en huishoudens van buiten de gemeente. Dat betekent dat de gemeente zich inzet voor kwaliteit: kwalitatief goede woningen voor verschillende doelgroepen zoals starters, senioren en gezinnen op de juiste plek. De gemeente wil daarbij alle segmenten bedienen (goedkoop, middelduur en duur) en zal zich daarom de komende jaren waar nodig actief bemoeien met ontwikkelingen op de woningmarkt en een actieve rol vervullen bij nieuwbouw, herstructurering en transformatie. Dit om enerzijds te voorzien in de behoefte en anderzijds de doorstroming op de woningmarkt zoveel mogelijk te stimuleren.

Voor een goed functioneren van de woningmarkt is van belang dat de woningbouwplannen goed aansluiten op de behoefte van de huishoudens, in omvang en kwaliteit. 'De juiste woning, op de juiste plek'. Naast nieuwbouw van woningen op de uitleglocaties zal de opgave de komende jaren ook zijn om binnenstedelijke locaties te transformeren en herstructureren (renovatie, sloop/nieuwbouw) tot aantrekkelijke woonlocaties.

#### **Afweging**

De structuurvisie legt woningbouwontwikkelingen in de ontwikkeling van de voormalige gemeente Reeuwijk tot de periode tot 2020 vast. In de structuurvisie is het project Raadhuisweg niet in het

(verouderde) woningbouwprogramma benoemd. De locatie sluit aan bij de ambitie voor vitale dorpkernen.

### **3.5.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 16 december 2015 de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2015-2020 vastgesteld. Deze visie legt het woonbeleid van de gemeente vast voor de periode 2015 tot 2020. De hoofddoelstelling van het woonbeleid is 'goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk'. Deze doelstelling is uitgewerkt via vier pijlers, vitale dorpen en wijken, wonen met zorg en welzijn, duurzaamheid en beschikbaarheid en betaalbaarheid. Omdat uit de analyse van de pijlers blijkt dat vraag en aanbod niet altijd op elkaar aansluiten, is in de woonvisie aangegeven hoe via aanpassing van de bestaande woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma tot een betere afstemming van vraag en aanbod wordt gekomen. De woonvisie mondt uit in een actieprogramma met vervolgcactiviteiten. De visie vormt tevens de basis voor de woningbouwprogrammering en de invulling daarvan in de periode tot 2025.

#### **Actualisatie woonvisie**

Deze visie is aan actualisatie toe, en is daarom opgenomen in de programmabegroting 2020-2023. Er zijn drie verschillende ontwikkelingen die nauw samenhangen met het opstellen van de gemeentebrede woonvisie:

1. de woningmarkt is sterk veranderd;
2. de huidige woonvisie maakt geen onderscheid naar dorpen;
3. de nieuwe woonvisie is een bouwsteen voor de toekomstvisie.

In het proces van het opstellen van de woonvisie spelen bijeenkomsten per dorp over de toekomst van het wonen een centrale rol. Doel van de bijeenkomsten is om een duidelijk beeld te krijgen waar volgens de inwoners de accenten moeten liggen in het woonbeleid voor het dorp. In de opzet van de woonvisie komt dit terug door na een gemeentebreed deel het woonbeleid per dorp te schetsen. Het streven is om eind 2020, binnen de kaders van het huidige beleid van regio en provincie, een breed gedragen woonvisie te hebben, die medio 2021 ook vertaald is in uitvoerbare prestatieafspraken met corporaties en huurdersverenigingen. De geactualiseerde woonvisie is een van de bouwstenen voor de toekomstvisie.

Een van de aspecten die in de tussenrapportage aan de orde komen is de steeds groter wordende druk op de sociale huursector. Het aantal vrijkomende woningen neemt af, terwijl het aantal actief woningzoekenden toeneemt. Het zijn vooral jonge starters die actief een woning zoeken. Zij hebben dus het meeste last van deze toenemende druk. In de middeldure huursector wordt (te) weinig gebouwd en blijft het aanbod (te) beperkt.

Op basis van de geactualiseerde woonvisie worden in 2020-2021 nieuwe prestatie afspraken tussen gemeente en de woningcorporaties en huurdersverenigingen gemaakt. Deze afspraken gaan onder meer over nieuwbouw, duurzaamheid en leefbaarheid en worden naar verwachting medio 2021 afgerond.

#### **Monitor woningbouwprogramma**

In juni 2019 is de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk met de Monitor Woningbouwprogramma 1-1-2019 geïnformeerd over de actuele stand van zaken met betrekking tot de woningbouwproductie.

Uit de Monitor woningbouwprogrammering blijkt dat de ambitie van 20% sociale huur in het woningbouwprogramma voor de periode 2020—2-24 (vrijwel) wordt gehaald. Het halen van deze ambitie is noodzakelijk omdat de druk op de sociale sector hoog blijft, zoals blijkt uit de cijfers over de woningtoewijzing in 2018. In de koopsector is verschuiving van goedkope naar dure koop reden tot zorg gezien de vraag van starters op de koopmarkt. Alhoewel nieuwbouw van middeldure huur in het woningbouwprogramma toeneemt, is toch de vraag of dit afdoende is. Tegelijkertijd worden de typen woningbouwopgaven complexer (minder uitbreiding meer transformatie en herstructureringen, meer particulier grondbezit) en vragen deze meer organisatorische inspanningen.

De locatie Raadhuisweg is opgenomen in de lijst met projecten waarvan de uitwerking zodanig is gevorderd dat verwacht mag worden dat deze projecten in de periode tot en met 2024 tot uitvoering kunnen komen, met een saldo sloop-nieuwbouw 26 woningen.<sup>1</sup>

### **Afweging**

Het programma voor de ontwikkeling aan de Raadhuisweg in Reeuwijk-Brug betreft 24 sociale huurwoningen en 6 middeldure huurwoningen. Aan bede segmenten is veel behoefte. Het bouwen van goede appartementen voor ouderen bevordert doorstroming en het vrijkomen van hun huidige woningen.

### **3.5.3 Welstandsbeleid**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. De welstandsnota van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is onderverdeeld in meerdere welstandsgebieden; (historische) dorpskernen, landelijk gebied, Plassengebied, woongebieden en bedrijventerreinen. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Er zijn drie beoordelingsniveaus: 'bijzonder', 'gewoon' en 'soepel'.

De planlocatie maakt onderdeel uit van een bijzonder welstandsniveau in de Dorpskern van Reeuwijk-Brug. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het overwegend kleinschalige en dorpse karakter.

### **Afweging**

Het initiatiefplan betreft de realisatie van nieuwe woningen met bijgebouwen. Welstandstoetsing is aan de orde. De Raadhuisweg, als onderdeel van de historische kern van Reeuwijk-Brug, is bijzonder welstandsgebied.

In het voortraject heeft de dorpsbouwmeester als volgt geadviseerd over het plan:

- de seriematigheid is een waarde op deze locatie. Dit uit zich in uniforme twee-onder-een-kappers met een eenvoudige verschijningsvorm. Wanneer de schaal wordt vergroot, is een verwijzing naar de eenvoudige architectuur waardevoller dan de seriematigheid. Wanneer de waardevolle woningen er niet meer bestaan is het totaalbeeld, met kleinschalige voorbouwen en grotere achtervolumes, belangrijk;
- de referentie naar de bestaande woningen moet oprecht zijn om bij het cultuurhistorisch karakter te blijven;
- evenwicht in kapvormen binnen een volume is gewenst;
- duidelijke relatie met de Raadhuisweg is gewenst, waarbij met name de entrees aan de achterzijde en buitenruimtes aan de zijgevels aandacht vragen.

*De adviezen zijn in de verdere planvorming meegenomen. Het definitieve bouwplan zal aan de dorpsbouwmeester om advies worden voorgelegd.*

---

<sup>1</sup> In de Monitor Woningbouw is de locatie Reeuwijk-West opgenomen als een van de planologisch 'zachte' plannen, die niet past binnen bandbreedte WBR2016-BP2016 zonder bovenregionale kwaliteit. Deze plannen moeten voorjaar 2019 nog regionaal worden afgestemd conform het regionaal afwegingskader. Voor de locatie Raadhuisweg is dit in de WBR2019 ondertussen gebeurd.

### 3.5.4 Duurzaamheid

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

In de routekaart en het actieplan is er bewust gekozen om de volgende tien thema's te onderscheiden in het toewerken naar klimaatneutraliteit: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie. In al deze thema's heeft het handelen van de mens effect op de versterking van het broeikaseffect. Dit is enerzijds door directe uitstoot (voornamelijk CO<sub>2</sub>) en anderzijds door indirecte uitstoot (voornamelijk overige broeikasgassen, zoals fluorverbindingen, methaan en lachgas). Door te kiezen voor deze tien thema's worden alle onderwerpen die bij zullen moeten dragen aan klimaatneutraliteit meegenomen en wordt de integraliteit in de aanpak naar klimaatneutraliteit geborgd. Met de routekaart en het actieplan worden alle thema's zichtbaar gemaakt waar de gemeente aan wil werken om klimaatneutraliteit te behalen en vanuit die kennis acties uit te voeren.

De ambitie van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om toe te werken naar klimaatneutraliteit in combinatie en samenhang met het behalen van doelstellingen op andere gebieden. Dit zal gedaan worden door technologische en maatschappelijke ontwikkelingen te volgen en daarop te anticiperen. Gedurende de looptijd van dit actieplan zal gekeken worden of en hoe op deze ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Dit zal plaatsvinden door jaarlijks de voortgang te monitoren en tweejaarlijks te evalueren. Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt wel binnen de invloedssfeer van de gemeente. Door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De gemeente streeft ernaar verduurzaming voor een ieder bereikbaar te maken en iedereen ervan bewust maken dat zij er een aandeel in hebben. De gemeente zal naar gelang de situatie verschillende rollen vervullen. Aan de ene kant zal zij een kaderstellende rol hebben door te faciliteren en beleid vast te stellen. Daarnaast kan zij een initiatiefnemer zijn door opdrachten te verlenen, projecten uit te voeren en een goed voorbeeld te geven. De derde rol is het aanjagen van verduurzaming door te informeren en als samenwerkingspartner.

#### Afweging

De woningen in het plangebied krijgen geen aansluiting op het openbare aardgasnetwerk. In plaats daarvan krijgen de woningen andere voorzieningen. Op deze wijze levert het plan een bijdrage aan de ambitie van de routekaart en het actieplan. Bij een verdere uitwerking van de woningontwerpen zijn eventueel nog meer maatregelen mogelijk die een aanvullende bijdrage kunnen leveren. *Zie ook paragraaf 4.2.2.*

#### Betekenis van het gemeentelijk beleid voor dit project:

De gemeente kent een op projectniveau verouderde structuurvisie, die op beleidsniveau wel actueel is. De ontwikkeling van het beoogde plan past binnen het gemeentelijk omgevingsbeleid voor het behoud van vitale woonkernen. Het plan sluit aan op de gemeentelijke woonvisie en is daarin ook opgenomen.

Welstandstoetsing van concrete bouwplannen zijn aan de orde.

Daarnaast is het plan getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid en erfgoedbeleid, op basis van de geldende paraplubestemmingsplannen. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

### 3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie niet bezwaarlijk:

- Op basis van het nationaal beleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. De sloop van de verouderde woningen en de herontwikkeling van de locatie op basis van de lokale vraag past binnen het nationaal beleid.
- De planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan Raadhuisweg 57-75 betreft een inpassing: een ontwikkeling die aansluit op de bestaande identiteit en structuur van het dorp. De rol van de provincie is hier in principe beperkt.
- De planontwikkeling maakt onderdeel uit van de lokale woningbehoefte en is als zodanig opgenomen in de Regionale Agenda Wonen. Het project levert een bijdrage aan de realisatie van 20% sociale huurwoningen binnen het bouwprogramma.
- Een nadere verantwoording van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) is noodzakelijk. *Uit paragraaf 4.2.1 5 blijkt dat op dit gebied geen belemmeringen zijn.*
- Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gaat het om het op een zorgvuldige wijze herstructureren van een beeldbepalende locatie, waarbij naast volkshuisvesting ook erfgoed, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid een rol spelen.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Algemeen

Een belangrijk onderdeel van de verantwoording vormt de afweging van de milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) en de omgevingsaspecten (water, natuur, cultureel erfgoed etc.).

Op basis van het voorgenomen gebruik en de beoogde planlocatie zijn de volgende omgevingsaspecten nader te worden onderzocht: duurzame ruimtelijke ontwikkeling (toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking), watercompensatie, bodemkwaliteit, archeologie, geluidhinder, natuurbescherming, m.e.r.-plicht. De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk verwoord. Ook de hier nog niet genoemde omgevingsaspecten zoals duurzaamheid, verkeer en parkeren, cultureel erfgoed, externe veiligheid worden beschreven.

### 4.2 Duurzaam ruimtegebruik

#### 4.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Voor wonen is de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het initiatief betreft de realisatie van 20 nieuwe woningen, een laddertoets is derhalve aan de orde.

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden:

- de eerste trede vraagt om een actuele, waar nodig regionaal afgestemde onderbouwing van de behoefte,
- de tweede trede uit een afweging op locatie (zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied) en
- de derde trede betreft de ontsluiting van de locaties op bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de '**ladder voor duurzame verstedelijking**' en artikel 6.10 PRV van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (ontwikkeling in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken):

#### Uitgangssituatie:

- de planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied, er is sprake van een herstructureringslocatie;
- het initiatief betreft de sloop van 10 bestaande woningen en de realisatie van 30 nieuwe woningen, waardoor er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### Afweging behoefte:

- In de RPW 2019 is dit project opgenomen in blok I en past het binnen de bandbreedte de Trendraming van de provincie Zuid-Holland. Per brief van 17-03-2020 heeft Gedeputeerde State laten weten dat ze kunnen instemmen met de RPW 2019. In de brief is aangegeven dat deze geldt voor de kwantitatieve onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- hiermee is de behoefte aan het plan aangetoond.

#### Afweging bestaand stedelijk gebied:

- het gebied waarop het bestemmingsplan toepassing is, ligt binnen het stedelijk gebied van Reeuwijk-Brug;
- het is een herstructureringslocatie. Door sloop-nieuwbouw wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;
- een motivering voor een alternatieve locatie is niet noodzakelijk.

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de **regionale afspraken**:

- de samenwerkende gemeenten in deze regio willen blijven bijdragen aan de grote behoefte aan woningen in de Zuidelijke Randstad. De regionale afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen (RAW). De vijf gemeenten hebben de ambitie het aantal sociale huurwoningen binnen de regio in de periode 2015-2030 uit te breiden met 2.500 woningen, waarvan 350 in Bodegraven-Reeuwijk. Het plan beoogt de sloop van 10 grondgebonden sociale huurwoningen en het realiseren van 30 nieuwe appartementen in de sociale huursector. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen;
- het plan is ondertussen in de regionale werkgroep afgestemd.

#### Conclusie:

Het plan wordt gerealiseerd in een van de kernen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het betreft een herstructureringslocatie. De regionale afspraken zijn vastgelegd in het RAW. De planlocatie staat op de lijst met regionale woningbouwplannen. Voor het project is de provinciale behoefte onderzocht en gevonden. Het initiatief past binnen de regionaal benoemde (kwalitatieve en kwantitatieve) behoefte aan (kleinere) levensloopbestendige huurwoningen in Reeuwijk-Brug.

### **4.2.2 Duurzaamheid en energiebesparing**

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om al in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Van de zijde van de opdrachtgever is aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:

- er wordt gebouwd met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- in 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0);
- aardgasloos bouwen is vereist. De gebouwen worden voorzien van een warmtepomp systeem en fotovoltaïsche zonnepanelen;
- klimaatadaptatieve inrichting van de buitenruimte;
- platte daken zullen worden voorzien van een groene bedekking;
- laadpunt voor elektrische auto's op het parkeerterrein wordt nader onderzocht.

#### **Energiebesparing**

Het ontwerp van de gebouwen houdt rekening met uitstekende isolatie, geschiktheid voor het toepassen en gebruik maken van (passieve) zonne-energie, gebruik van minder milieubelastende materialen en constructies, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het isolatiepakket wordt conform het bouwbesluit ingericht.

#### **Duurzaam bouwen**

Een verdere invulling van duurzaam bouwen krijgt beslag in de uitvoeringsfase van het project. Zo worden zowel de woningen als het kantoor gasloos gebouwd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van duurzame installaties: een wordt een warmte-koudebron aangelegd om de woningen te verwarmen, en de gebouwen worden voorzien van PV panelen op het dak.

#### **Klimaatadaptatie**

Het gebied krijgt zo veel mogelijk een groene inrichting om hittestress te verminderen. Dit wordt in het inrichtingsplan nader uitgewerkt. Daarbij zal tevens rekening worden gehouden met het beschermen van de gebouwen tegen instromend regenwater, deels door geveltuinten.

#### Betekenis voor dit project:

Op basis van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking betreft het een verantwoorde ontwikkeling. Het woningbouwprogramma is kwantitatief en kwalitatief verantwoord, en het project is regionaal kortgesloten.

Duurzaamheid vormt een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en is daarmee een belangrijk aandachtspunt in het beleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het bestemmingsplan staat duurzaamheid niet in de weg, en andersom ook niet.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

### **4.3 Watertoets**

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Via de Digitale Watertoets is het Hoogheemraadschap Rijnland op 21 februari 2020 op de hoogte gebracht van het plan. Het resultaat van deze watertoets is als *bijlage 2* aan deze toelichting toegevoegd. Uit de watertoets komt naar voren dat Rijnland een waterbelang heeft en dat de plannen moeten worden ingediend bij het Hoogheemraadschap. Het plan heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding. In het plan dient rekening te worden gehouden met de standaardmaatregelen die het Hoogheemraadschap Rijnland adviseert.

Met het Hoogheemraadschap zal nader overleg plaatsvinden over het plan. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

#### **Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder**

Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomst vast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kader stellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het Waterbeheersplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het WBP5 vastgesteld (zie <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>). In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol.



### Keur en Uitvoeringsregels

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

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

Maar ook aan het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

### Huidige situatie

Achter het perceel loopt deels een smalle sloot met een breedte van ca. 3 m. Deze ligt binnen het kadastrale grenzen van de planlocatie.

Conform het Peilbesluit is het winterpeil -2,24 NAP en mag Rijnland in de zomer periode het peil laten fluctueren tussen – 2,29 en – 2,21 NAP.

### Waterkwantiteit

Er is geen toename van het verhard oppervlak in het plangebied (zie *afb.25*). In Rijnlands beleid is vastgelegd dat bij toename van verharding (in beginsel als > 500 m<sup>2</sup>) 15% moet worden gecompenseerd in de vorm van open water in zelfde peilgebied. Aangezien de toename van verharding op de planlocatie 195 m<sup>2</sup> bedraagt, is het effect op de waterhuishouding zodanig klein dat compensatie niet noodzakelijk is.

	Bestaand (m2)	Nieuw (m2)
Dakvlak	550	1128
Verharding tuin*	1386	144
Verharding weg/parkeren	70	929
<b>Totaal verhard</b>	<b>2006</b>	<b>2201</b>
Groen/tuin (onverhard)	1366	1171
Water (naast locatie)	400	400
<b>Totaal onderhard</b>	<b>1766</b>	<b>1571</b>

*afb.20 Waterbalans (\* in de huidige situatie wordt uitgegaan van 50% verharding buiten het bouwvlak, Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van het globale inrichtingsplan, waarin de verharding van de buitenruimte is meegenomen)*

### Waterkwaliteit en riolering

De gemeente streeft bij nieuwe ontwikkelingen naar het zo veel mogelijk afkoppelen van de hemelwaterafvoer van de rioolwaterafvoer.

Het regenwater wordt afgekoppeld en op gebufferd op het terrein en op natuurlijke wijze verder afgevoerd, natuurlijke infiltratie en oppervlakkige afvoer via het terrein.

Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd.

Rijnland heeft voorkeur voor het toepassen van een gescheiden rioelstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt. Tevens dient de gemeente aan te geven of de ontwikkelingen zijn verwerkt in het BRP en welke hoeveelheid afvalwater de afvalwaterzuivering extra te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling.

Het aantal huishoudens op de planlocatie neemt met meer dan 15 toe. Hiervoor vindt een aanpassing van de afvoer van afvalwater op de planlocatie plaats, waarna aangesloten wordt op het bestaande rioelstelsel, overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen.

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen dat vervuiling van oppervlaktewater moet worden voorkomen door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking, chemische onkruidbestrijdingsmiddelen, gladheidsbestrijding en verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing en door het zoveel mogelijk beperken van bladval in het oppervlaktewater.

*Bodegraven-Reeuwijk ligt in het Zuid-Hollandse veenweidegebied, waar de bodem slap en sponzig is. Alles wat niet met heipalen verankerd staat op de diepere stevige ondergrond, zakt gestaag omlaag. Hiermee wordt rekening gehouden bij de realisatie van de nieuwe woningen. Aangezien er voor de beoogde ontwikkeling geheid wordt, zal er geen wateroverlast in de nieuwe woningen ontstaan.*

#### Betekenis voor dit project

Met inachtneming van de adviezen van het waterschap vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project.

## **4.4 Bodemsituatie**

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Voor een bestemmingsplanwijziging is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning is door Landview BV een verkennend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (zie bijlage 3).

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een niet-verdachte locatie. De hypothese voor het onderzoek is echter, dat er licht verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de mogelijk puin houdende grond aanwezig zijn. Het asbestonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5707 richtlijnen voor een verdachte locatie met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld. Het veldwerk is, door KIWA gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de VKB protocollen 2001, 2002 en 2018.

### **Onderzoeksresultaten**

In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn maximaal lichte verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater is een lichte verhoging van barium aangetroffen.

De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek eveneens bevestigd.

Tijdens de visuele inspectie zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen. Tijdens het graven van de gaten/sleuven, het zeven en de monsternamen is in de grond eveneens geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het mengmonster van de grond is door het laboratorium geen asbest aangetroffen boven de bepalingsgrens.

De verwachting, dat niet meer dan 50 mg (gewogen) asbest / kg ds<sup>2</sup> in en op de grond aanwezig

---

<sup>2</sup> droge stof

is, wordt in het onderzoek bevestigd. Aangetoond is dat op het maaiveld en in de grond bij nummer 57 geen asbesthoudend plaatmateriaal aanwezig is. Op basis van de nu bekende gegevens mag de grond alhier daarom als 'asbestvrij' worden beschouwd. Aangezien bij nummer 61 geen toestemming voor onderzoek is verleend, kunnen over deze deellocatie geen uitspraken over eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem worden gedaan.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin.

**Betekenis voor dit project:**

- Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.
- Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

## 4.5 Erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

De Kadernota Erfgoed (vastgesteld 4 juli 2012) behandelt het cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zoveel als mogelijk, is integraal en gaat in op de thema's monumentenzorg, cultuurhistorie, landschapsbehoud en archeologie. Daarnaast kent de gemeente een Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie (vastgesteld 29 mei 2019).

### 4.5.1 Cultuurhistorie

De huidige woningen aan de Raadhuisweg zijn de eerste sociale woningen in Reeuwijk-Brug, mede om deze reden hebben deze woningen in de inventarisatie van cultuurhistorisch waardevolle panden de aanduiding 'hoog' gekregen. Het woningbouwcomplex Raadhuisweg 51 t/m 75 is opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie.

#### Waardering & inventarisatie

In de beleidsnota cultuurhistorie met de waardering & inventarisatie zijn de panden aan de Raadhuisweg als volgt gewaardeerd:

- historische waarde/ kenmerkendheid: het woningbouwcomplex is illustratief als voorbeeld van een sociaal woningbouwcomplexje uit het eerste kwart van de 20ste eeuw. De woningen zijn van belang voor de (ontwikkelings-) geschiedenis van Reeuwijk-Brug;
- architectonische waarde: van enig belang vanwege de kwaliteit van het ontwerp met sobere baksteenornamentiek;
- stedenbouwkundige waarde of ensemblewaarde: beeldbepalend gesitueerd langs de openbare weg en langs de Breevaart. Als complex is sprake van belangrijke ensemblewerking.



De plaatsing op de lijst betekent niet dat de woningen in de toekomst zullen blijven staan. Bij ontwikkelingen zal een zorgvuldige afweging plaats moeten vinden, waarin de cultuurhistorische waarde van het object een van de afwegingsfactoren is. Sloop- en nieuwbouw kan daarvan een uitkomst zijn. Een sloop- en nieuwbouwprocedure betekent in dit geval een intensief overlegtraject waarin ook de erfgoedcommissie advies uitbrengt over het ontwerp van eventuele vervangende woningen.

De erfgoedcommissie heeft het plan besproken in de vergadering van 20 februari 2020. Het advies luidde:

*De commissie constateert dat het rijtje arbeiderswoningen wordt vervangen door een drietal nieuwbouwblokken. Van de karakteristiek van het rijtje arbeiderswoningen blijft niets over. De bestaande woningen zijn gezichtsbepalend, mede door de vele ruimte er om heen. De woningen zijn gebouwd vanuit een bepaalde achterliggende gedachte van licht, lucht en ruimte: goede woningen voor arbeiders met ruime (moes-)tuinen om in het eigen eten te voorzien. De sloop van de woningen betekent niet alleen het weghalen van de gebouwen maar laat ook de achterliggende gedachten verloren gaan. Om bovengenoemde redenen adviseert de commissie negatief over de sloop. De commissie doet geen uitspraak over het nieuwbouwplan. Dat ligt meer op de weg van de dorpsbouwmeester.*

Naar aanleiding van advies in het voortraject is het ontwerp voor de woningen aangepast. (zie paragraaf 3.5.3 voor advies dorpsbouwmeester in voortraject)

### Afweging

De 10 woningen aan de Raadhuisweg passen vanwege hun leeftijd (bijna 100 jaar), woningplattegrond en onderhoudsachterstand binnen de verbeteringsopgave van Woningbouwvereniging Reeuwijk. Na gezamenlijk onderzoek in de vorm van een projectgroep (met o.a. de gemeente) is gebleken dat vervanging van de woningen door nieuwbouw de meest wenselijke oplossing is. Om de cultuurhistorische waarde enigszins te behouden komen elementen van de huidige woningen in het ontwerp van de nieuwbouw appartementencomplexen terug.

Voor de sloop-nieuwbouw is rekening gehouden met het bestaande straatbeeld en de cultuurhistorische waarde. Het nieuwbouwplan is een duidelijke referentie aan de huidige woningen. Het aanzien van de drie nieuwe complexen sterk wordt bepaald door de aan de Raadhuisweg gelegen voorzijde, waarbij is gezocht naar een uitstraling die enigermate refereert aan de uitstraling van de huidige woningen. De achterzijde, waaraan ook de entree is gelegen, heeft een meer ingetogen karakter. De blokken worden identiek aan elkaar uitgevoerd.



afb.21 Huidige en toekomstige beeld langs Raadhuisweg

### 4.5.2 Archeologie

Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Erfgoedwet uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zo nodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Voor de planlocatie is, op basis van de gemeentelijke beleidskaart archeologie, een 'verwachte archeologische waarde 3' van toepassing. Deze categorie betreft het komgebied van de Oude Rijn. Het beleid is er op gericht bodemingrepen dieper dan 40 cm –mv te vermijden. Indien dit niet mogelijk is, is bij bodemingrepen groter dan 25.000 m<sup>2</sup> voorafgaand aan ruimtelijke planvorming een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de aanwezigheid van archeologische resten.

De werkzaamheden voor de bouw van de woningen blijven binnen de vrijstellingsgrens. Desalniettemin is op verzoek van de gemeente archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.

Transect heeft in april 2020 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd naar het plangebied Raadhuisweg 57-75 (zie bijlage 4). Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO). De vraagstelling van deze onderzoeken is het specificeren van de archeologische verwachting van het plangebied.

### **Resultaten archeologisch vooronderzoek**

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt op het aantreffen van (nederzettings-)resten uit de periode Midden-Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Deze verwachting is zowel gebaseerd op de landschappelijke ligging van het plangebied in een rivierkomgebied als het ontbreken van historische elementen op topografisch kaartmateriaal.

De verwachtingswaarde die vanuit de gemeentelijke verwachtingskaart is toegekend, lijkt daarmee bevestigd.

De aanwezigheid van resten uit het Paleolithicum tot het Midden-Neolithicum is binnen dit kader buiten beschouwing gelaten. In het plangebied zijn namelijk naar verwachting oeverafzettingen en dekzandafzettingen aanwezig, die in potentie bewoonbaar kunnen zijn. Deze bevinden zich echter respectievelijk rond 6,0 en 9,75 m -Mv, hetgeen gebaseerd is op een geologische boring vlakbij het plangebied. Vanwege de grote diepteligging, de geringe oppervlakte (1092 m<sup>2</sup>) en de beperkte ingrepen op die diepte in het gebied (heipalen) is het effect binnen deze planvorming op dit niveau beperkt.

### **Afweging**

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen werkzaamheden. Er wordt geadviseerd geen aanvullende maatregelen te treffen. Het terrein is daarmee vanuit archeologische optiek geschikt voor de toekomstige inrichting.

#### Betekenis voor dit project:

- Voor de sloop-nieuwbouw is rekening gehouden met het bestaande straatbeeld en de cultuurhistorische waarde. Er is een duidelijke referentie aan de huidige woningen, en de stedenbouwkundige samenhang langs de Raadhuisweg.
- Sloop-nieuwbouw is met dit plan vanuit cultuurhistorisch opzicht verantwoord.
- Ook als archeologisch onderzoek niet verplicht is, kunnen archeologische resten toch nog aanwezig zijn. Mocht blijken bij uitvoer dat deze aanwezig zijn, dient het bevoegd gezag (zijnde gemeente Bodegraven-Reeuwijk) meteen op de hoogte gesteld te worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

## 4.6 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

### 4.6.1 Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming

Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Groot Eco Advies heeft in opdracht april 2020 een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie. In het onderzoek is tevens naar de aanliggende sloot gekeken. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn in eerste instantie als volgt beoordeeld (zie bijlage 5):

#### Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de gebouwen potenties herbergen VOOR vleermuizen, Gierzwaluw, Huismus en zeer beperkt voor amfibieën. Voor andere beschermde soorten zijn geen potenties aanwezig. Door middel van gericht veldonderzoek kan worden vastgesteld of de genoemde soorten al dan niet aanwezig zijn.

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Reeuwijk. In de directe omgeving ligt op ongeveer 1.500 meter het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein en op 850 meter van delen van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Weidevogelleefgebied is op 600 meter ten westen van de A12 aanwezig.

Gezien de beperkte aard van de werkzaamheden, de bestaande huidige bebouwing rond de locatie en de ligging ten opzichte van het betrokken Natura 2000-gebied, NNN-gebied en weidevogelleefgebied zijn negatieve effecten als verstoring, geluid en licht op voorhand uit te sluiten.

Het Natura 2000-gebied Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein is een Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen. In dit kader is een stikstofberekening van de sloopwerkzaamheden nodig, welke ten grondslag dient te liggen aan een mogelijke vergunningsaanvraag Wet natuurbescherming, indien er sprake is van een uitstoot >0,00 mol/ha/jaar.

### 4.6.2 Aanvullend onderzoek beschermde soorten

Naar de potentiële aanwezigheid van de beschermde soorten Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen is vervolgonderzoek gedaan (zie bijlage 6). Op basis van het aanvullend onderzoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De resultaten van dit onderzoek worden in de sloopvergunning voor de panden meegenomen. Zo nodig worden aanvullende maatregelen genomen.

#### Huisumus en Gierzwaluw

Uit de nadere bouwkundige inspectie is gebleken dat er geen invliegmogelijkheden zijn voor de Huismus en Gierzwaluw bij de onderzochte woningen aan de Raadhuisweg. Er zijn daardoor bij de woningen geen mogelijkheden voor jaarrond beschermde nesten van deze soorten. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van Huismus en Gierzwaluw kan worden uitgesloten.

Tijdens de diverse avond- en ochtendbezoeken werd ook gelet op de aanwezigheid van Huismus en Gierzwaluw. Deze werden geen enkele maal aangetroffen in of nabij het plangebied. Tevens werd in juni en juli 2020 diverse bezoeken gebracht, te voet en per fiets, in het kader van andere projecten i.o.v. de gemeente betreffende de Raadhuisweg. Ook daarbij zijn geen huismussen en gierzwaluwen aangetroffen.

## **Vleermuizen**

Uit de eerste drie vleermuisonderzoeken is gebleken dat de vleermuizen geen contact maken met de woningen aan de Raadhuisweg. Er zijn geen in- en uitvliegbewegingen door vleermuizen waargenomen. Hiermee kan de aanwezigheid van kraam- en zomerverblijven van vleermuizen in de woningen worden uitgesloten.

Tijdens de vleermuisonderzoeken met betrekking tot de paarverblijven zijn twee avondbezoeken uitgevoerd. Tijdens deze veldbezoeken is gebleken dat de vleermuizen geen contact maken met de woningen aan de Raadhuisweg. De aanwezigheid van paarverblijven kan worden uitgesloten. Er is wel activiteit waargenomen, maar deze had voornamelijk betrekking op het aanwezige groen achter en tussen de huizen. Hier is het vrij donker, aan de kant van de Raadhuisweg is overvloedige straatverlichting aanwezig.

Bij een nader onderzoek op 9 september bleken de gehoorde baltsgeluiden te leiden richting een huis en garageboxen op de John Raedeckersingel nabij het Sonja Meijerpad.

Tijdens de veldbezoeken zijn alleen exemplaren van de Gewone dwergvleermuis en de Meervleermuis waargenomen. Van de Meervleermuis is bekend dat er een kolonie in een flat aan de Bunchestraat huist.

## **Amfibieën**

Wateren ontbreken in het plangebied. Wel grenzen de percelen aan een plaatselijk beschoeide en beschaduwde sloot. Delen van de sloot zijn niet te benaderen en te beoordelen. De potenties van de sloot voor amfibieën zijn in de quickscan als beperkt ingeschat. Er vinden geen werkzaamheden aan de oever plaats. Voor de bouwwerkzaamheden op de planlocatie geldt het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

## **Natuurinclusief bouwen**

Het groen achter de huizen aan de Raadhuisweg trekt vleermuizen aan om te foerageren. Voor de vleermuizen en voor de bewoners van de nieuwe bebouwing verdient het de aandacht om dit groen waar mogelijk te behouden of opnieuw aan te planten.

In de nieuwe bebouwing kan rekening worden gehouden met de nu afwezige Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen door het inbouwen van nestkasten en vleermuiskasten.

### **4.6.3 Aanvullend onderzoek stikstofdepositie**

Sinds april 2019 is de problematiek van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door ontwikkelingen actueel. Op basis van het door de rijksoverheid beschikbaar gestelde model AERIUS 2020 is de invloed van het project op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied berekend worden. Op basis van verkeersaantrekkende werking en activiteiten, bouwfase en gebruiksfase van het initiatief is de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden beoordeeld (*zie bijlage 7*). In bijlage 8 is aandacht voor de toekomstige status van de Polder Stein als stikstofgevoelig gebied. Aanwijzing van het gebied is aangevraagd door de minister en kan elk moment door de Europese commissie worden verwerkt, zelfs nog tijdens de looptijd van de bestemmingsplanprocedure. Voor de effecten van het project op Polder Stein is een aparte berekening van de stikstofdepositie gemaakt op basis van. In het rekenmodel is meegenomen dat Polder Stein mogelijk wordt aangewezen als stikstofgevoelig gebied.

Uit de stikstofdepositieberekeningen opgenomen in bijlage 7 en 8 blijkt dat de ontwikkeling verantwoord is. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Een vergunning of melding is dan niet nodig. Negatieve effecten op Polder Stein zijn op oorhand uitgesloten.

Hieruit volgend kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.



#### Betekenis voor dit project

- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Een ontheffing is dan niet nodig.
- Tijdens aanvullend onderzoek naar beschermde soorten zijn deze niet aangetroffen. Vanuit de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de locatie.
- Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

## **4.7 Geluidhinder**

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

In de Wet luchtvaart zijn richtlijnen opgenomen om geluidsbelasting op geluidgevoelige gebouwen te voorkomen.

### **Wegverkeerslawaaai**

Het akoestisch onderzoek uitgevoerd door HGOadvies omvat het inzichtelijk maken van de geluidsbelasting op de diverse gebouwen op het perceel ten gevolge van de relevante wegen in de omgeving (zie *bijlage 7*). De relevante wegen betreffen in deze situatie de Raadhuisweg, de John Raedeckersingel, de Dunantlaan en de rijksweg A12. Met uitzondering van de rijksweg A12 betreffen het allen wegen met een 30 km/h regime. Deze wegen vallen niet onder het toetsingskader van de Wet geluidhinder (Wgh). De rijksweg A12 valt wel onder de Wet geluidhinder.

Gelet op de afscherming van de woonbebouwing langs de John Raedeckersingel naar de nieuw te realiseren appartementengebouwen, heeft het wegverkeerslawaaai van deze weg naar verwachting een marginale invloed op de appartementen. Voor de volledigheid is deze weg toch meegenomen in het onderzoek.

### Geluidbelasting

Door middel van het akoestisch onderzoek zijn ten gevolge van bovengenoemde wegen maximale gevelbelastingen vastgesteld. De gevelbelastingen zijn per appartementengebouw/per verdiepingslaag berekend, waarbij wordt uitgegaan van 3 bouwlagen. Voor de 30 km/h wegen is geen correctie Art. 110g Wgh toegepast. Gebleken is dat de geluidsbelasting wegverkeer van de Raadhuisweg maatgevend is. De geluidsbelasting van de rijksweg A12 is maatgevend voor wat betreft de toetsing aan de Wet geluidhinder en het vaststellen van hogere grenswaarden.

De plafondwaarde voor de Wet geluidhinder voor vervangende nieuwbouw in binnenstedelijke situaties bij autosnelwegen bedraagt 63 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting incl. Art. 110 Wgh bedraagt 53 dB. Gelet op genoemde plafondwaarde wordt hier ruim aan voldaan.

Wel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en dienen hogere grenswaarden ten gevolge van het wegverkeerslawaaai van de A12 te worden vastgesteld.

Als plafondwaarde voor de goede ruimtelijke ordening is eveneens de maximale geluidsbelasting Wet geluidhinder voor vervangende nieuwbouw in binnenstedelijke situaties bij autosnelwegen gehanteerd zijnde 63 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt in dit geval 61 dB (Raadhuisweg excl. Art. 110 Wgh). Gelet op genoemde plafondwaarde wordt hier ruim aan voldaan. De conclusie luidt dat de ontwikkeling voldoet aan het aspect goede ruimtelijke ordening.

### Hogere grenswaarden

De hoogst berekende waarde (excl. aftrek Art. 110g Wgh) ten gevolge van de 30 km/h wegen wordt veroorzaakt door het verkeer op de Raadhuisweg en bedraagt 61 dB op de gevel(s) van het appartementengebouw noord en midden en 60 dB op het appartementengebouw zuid.

De hoogst berekende waarde ten gevolge van de rijksweg A12 (excl. aftrek Art. 110g Wgh) en bedraagt 57 dB op de gevel(s) van het appartementengebouw noord, en 55 dB op het appartementengebouw midden en zuid.

Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai als opgenomen in de Wet geluidhinder. Voor de appartementengebouwen is de noodzaak voor het vaststellen van hogere grenswaarden aan de orde. De maximale grenswaarde inclusief aftrek bedraagt 53 dB.

#### Geluidwering gevels

Er is geen wettelijke verplichting om eventuele geluidsreducerende maatregelen te onderzoeken aangezien er alleen sprake is van 30 km/h wegen. Het plan is vanuit de Wet Geluidhinder mogelijk, echter er zijn aanvullende maatregelen nodig om het binnenklimaat van de woningen te laten voldoen aan het bouwbesluit.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (excl. Art 110g Wgh) bedraagt maximaal 61 dB. De maatgevende bijdrage is afkomstig van de Raadhuisweg. Bron- en overdracht maatregelen zijn niet doelmatig.

Voor het appartementengebouw noord bedraagt de maximale gevelisolatie 28 dB, voor de appartementengebouwen midden en zuid in beide gevallen 28 dB. Deze gevelisolatie bedraagt meer dan de wettelijk voorgeschreven isolatie-eis van 20 dB. Gelet op de maximaal berekende benodigde gevelisolatie van 29 resp. 28 dB is een aanvullend gevelisolatie-onderzoek nodig.

#### **Spoorweglawaai**

Er is geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

#### **Industrielawaai**

Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

#### **Beperkingengebied luchthaven Schiphol**

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden. De ruimtelijke consequenties hiervan staan in het Luchthavenindelingbesluit (LIB). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting. Tevens zijn er hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking. Het LIB is op 15 oktober 2016 opnieuw vastgesteld.

De planlocatie valt buiten het beperkingengebied van Schiphol voor bebouwing (LIB bijlage 2). Er zijn geen beperkingen voor wat betreft de hoogte van de bebouwing (LIB bijlage 3).

#### Betekenis voor dit project

- De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door het wegverkeerslawaai.
- Op basis van het akoestisch onderzoek van HGOadvies moet het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, voor de 30 levensloopbestendige woningen in het plan, een besluit hogere waarden Wet geluidhinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Raadhuisweg 57-75 Reeuwijk-Brug) nemen vanwege het wegverkeer op de rijksweg A12.
- Bij het indienen van de Omgevingsvergunning dient voor alle woningen, op basis van de berekende gecumuleerde geluidbelasting, de geluidwering van de gevel te worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012.
- De planlocatie valt buiten de LIB-zone beperkingen bebouwing. Geconcludeerd wordt dat de ligging bij Schiphol geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

## 4.8 Verkeer en parkeren

### Verkeer

De ontsluiting in het gebied blijft dezelfde. Ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Raadhuisweg. De Raadhuisweg is een doorgaande (dorps) route, en sluit via de Nieuwdorperweg en de Oude Reeuwijkseweg direct aan op de Randweg.

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2019 gekozen voor herinrichting van de Raadhuisweg/Zoutmansweg (variant A). Tevens is besloten om aanvullende maatregelen te treffen om de verkeersintensiteit op de weg terug te dringen tot maximaal 4.700 voertuigen per dag en een piekintensiteit van 400 voertuigen per uur.

Op basis van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW is er een verwacht toename van ca. 67 voertuigbewegingen per dag, alleen licht verkeer (zie afb.22)<sup>3</sup>. De kencijfers houden rekening met de ligging in 'rest bebouwde kom' van 'weinig stedelijk gebied'. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkerencijfers. Er wordt gerekend met gemiddelde kengetallen.

De Raadhuisweg is ingericht als 30 kilometerweg en het verkeer naar en van de locatie kan op een goede manier worden afgewikkeld. De toename van het aantal voertuigbewegingen is in relatie tot de functie (alleen bestemmingsverkeer) beperkt.

Woningtype	Aantal woningen	Kengetal	Verkeersgeneratie
Huurwoning, twee-onder-een-kap	10	5,6 (5,2 – 6,0) per woning	56
Huurwoning, Appartement	30	4,1 (3,7 – 4,5) per woning	123

afb.22 Tabel Aannames voor de verkeersbewegingen per dag

### Parkeren

Tussen de appartementengebouwen worden, op eigen terrein, parkeervoorzieningen voorzien met 3 x 11 plaatsen. Ten behoeve van het plan zullen 9 nieuwe parkeerplaatsen langs de openbare weg worden gerealiseerd. Langs de Breevaart is ruimte voor 6 extra parkeerplaatsen. Om aan de norm te voldoen worden drie parkeerplaatsen aan de Raadhuisweg en Zoutmansweg aangelegd. In totaal zijn er dan 42 parkeerplaatsen beschikbaar voor dit plan.



afb.23 42 parkeerplaatsen in het plan: 33 tussen de gebouwen en 9 in openbaar gebied, zie afb.24

<sup>3</sup> Licht verkeer: personenauto's, motoren en personenauto's met aanhangers



afb.24 Uitsnede nieuwe situatie parkeren langs de Breevaart

De gemeente hanteert voor sociale huurappartementen een parkeernorm van 1,4 per appartement (Nota Parkeernormen *Gemeente Bodegraven – Reeuwijk 2013*). Bij de realisatie van 30 nieuwe appartementen moeten er dus  $30 * 1,4 = 42$  parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

In het voorstel zijn 42 parkeerplaatsen ingetekend (zie afb.23). Er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

**Betekenis voor het project:**

- De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn, dit verzorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.
- Het parkeren wordt gedifferentieerd opgelost: 33 parkeerplaatsen op eigen terrein en 12 openbare parkeerplaatsen, waarvan 6 plaatsen langs de Breevaart en 3 plaatsen lang de Raadhuisweg en Zoutmansweg. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

#### 4.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld.

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen bedrijven (100m) die hinder veroorzaken. De woningen veroorzaken zelf ook geen milieuhinder voor de omliggende woningen.

Betekenis voor dit project:

- Bestaande bedrijven in de ruime omgeving van de planlocatie worden niet belemmerd in het functioneren. Er is voor de hospice sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er bestaat vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.
- De beoogde woningbouwontwikkeling veroorzaakt ook geen milieuhinder voor de omliggende woningen.

#### **4.10 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wetgever noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De planontwikkeling beoogt de ontwikkeling van 20 nieuwe woningen waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft.

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl) goed. De toetspunten in de omgeving (bij de N99) blijven onder de 35 µg/m<sup>3</sup>. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Met het voorgenomen plan is er een toename van het personenverkeer ten opzichte van de huidige situatie, maar deze is zodanig beperkt dat het geen significante werking heeft op de luchtkwaliteit. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vindt alleen verkeer plaats die samenhangt met het wonen en met de museum functie. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Betekenis voor dit project:

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

#### **4.11 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl) (zie *afb. 25*).



afb.25 Fragment Riscokaart.nl

### Verantwoording

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied (<750 m afstand) een hogedruk aardgasleiding aanwezig is (410 meter) en binnen 500 meter een rijksweg. Overige risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen bevinden zich op grotere afstand. De afstand tot de vuurwerkopslag aan de Koningin Wilhelminaweg is voldoende en heeft geen betekenis voor het veiligheidsrisico van de geprojecteerde woningen.

De risicocontouren (scenario breuk in de leiding met fakkelbrand tot gevolg) van de hogedruk aardgasleiding reikt niet tot het plangebied.

De risicocontouren (scenario incident met gevaarlijke stoffen met gifwolk) op de A12 kan wel reiken tot het plangebied.

### Beoordeling externe veiligheid

#### *Personendichtheid*

De woningen zijn geschikt voor senioren (levensloopbestendige woningen) en starters. De personendichtheid voor 30 woningen wordt ingeschat op 2 per woning (60 personen).

#### *Plaatsgebonden risico*

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

Uit de Regeling Basisnet blijkt dat er voor de A12 geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied en er is geen veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico (10-6 per jaar) ingesteld. Hierdoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

#### *Groepsrisico*

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

risicobron.

De hoogte van het groepsrisico zal ten gevolge van de ontwikkeling van de 30 woningen toenemen, maar bevindt zich zowel in de huidige- als toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Dat wil zeggen dat een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is. Voor de Rijksweg A12 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Bij een beperkte verantwoording wordt gekeken naar de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

### **Beperkte verantwoording**

De woningbouwlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A12.

#### *Bestrijdbaarheid*

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een calamiteit door de brandweer te bestrijden is. Dit hangt af van de opkomsttijd, beschikbare blusmiddelen en de bereikbaarheid van het plangebied.

De locatie is per auto goed bereikbaar, en er is voldoende open water aanwezig.

#### *Zelfredzaamheid*

Zelfredzaamheid is de mate waarin mensen zichzelf in geval van een calamiteit in veiligheid kunnen brengen.

Belangrijk bij een calamiteit is gerichte communicatie met de bewoners. Door de bewoners te wijzen op het mogelijkheden van NL-Alert kan dit bijdragen aan een versnelde alarmering van het plangebied. Het betreft hier bewoners in een kwetsbare groep en het is van groot belang dat zij snel worden geïnformeerd.

De positie van de woningen is dusdanig dat het voor bewoners (kwetsbare groep) mogelijk is om zonder obstakels richting de omliggende percelen te vluchten via het brede plantsoen aan de voorzijde van de woningen.

Door de grote afstand zal de invloed van hittestraling vanaf de A12 zeer beperkt zijn. In de woningen zijn geen grote glasoppervlakken aanwezig aan de risicozijden van de weg, waardoor de kans op breuk en verwondingen wordt verkleind.

Daarnaast kan een giftige wolk vanaf de A12 mensen op de woningbouwlocatie bedreigen. Bij langdurige rookverspreiding of een giftige stof kan er gevaar optreden. Dit is op te lossen door de ventilatie afschakel- en afsluitbaar te maken.

Het groepsrisico levert geen belemmeringen op voor de wijziging van het bestemmingsplan.

#### Betekenis voor dit project

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

## **4.12 Kabels en Leidingen**

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

#### Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

## **4.13 Bezinning, privacy en uitzicht**

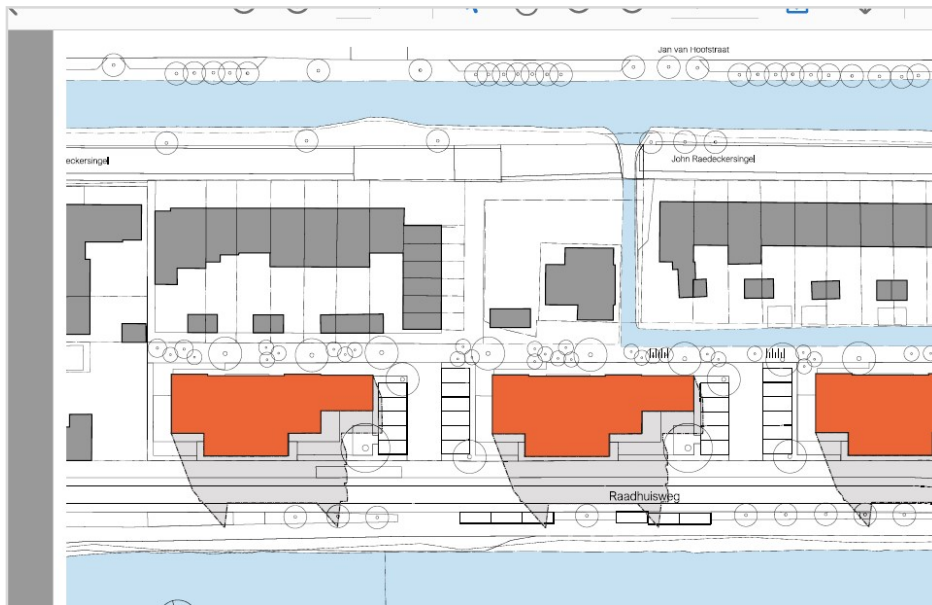
De planontwikkeling beoogt de realisatie van grotere bouwvolumes dan er op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn.

### **Bezinning**

Op basis van het geldende bestemmingsplan is op de planlocatie een gebouw van 30 x 75 m toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m. Een maximale bouwhoogte wordt voor de

bestaande woningen niet aangegeven. De nieuwe gebouwen hebben een goothoogte van 3 en 6 meter, en een bouwhoogte van ca. 9 meter, met 2 'punten' van ca. 11 m.

De woningen volgen de oriëntatie van de Raadhuisweg, zuidwest- noordoost. Uit de bezonningsstudie (zie bijlage 9) blijkt dat, gezien de locatie van de woningen en de weg die de zon aflegt, de woningen aan de John Raedeckersingel nauwelijks tot geen beperkingen ervaren in de lichtinval in de woningen. In het voorjaar en in het najaar is er in de vroege ochtend enige schaduw van de nieuwe woongebouwen op enkele gevels aan de John Raedeckersingel. In de namiddag is er geen negatieve invloed op de zontoetreding in de woning en op de tuinen van deze woningen.



afb.26 Bezonningssituatie zomer, namiddag (bron: FKG Architecten aan de Zaan)

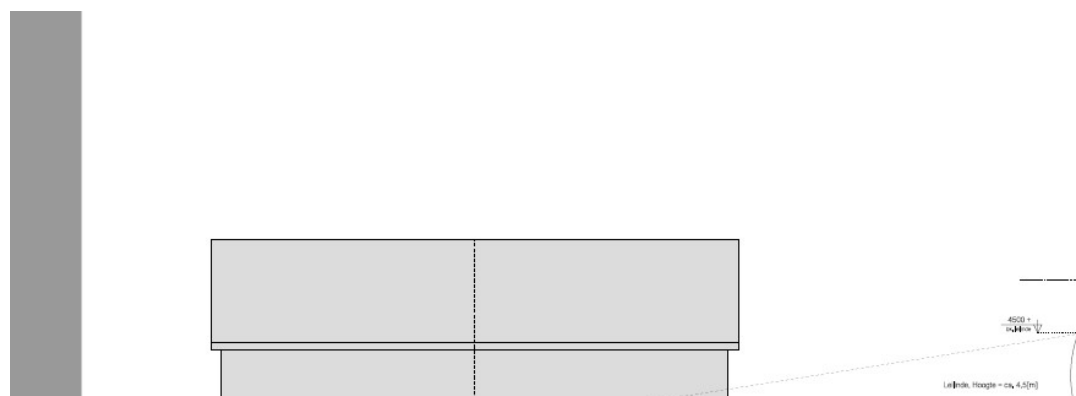
### Privacy

De John Raedeckersingel en hun achtertuin grenst, met een smalle sloot ertussen, aan de tuin van de bestaande woningen aan de Raadhuisweg. De afstand gevel tot gevel is in de bestaande situatie ca. 27,5 m. In de nieuwe situatie zijn er weliswaar minder bouwvolumes, deze zijn echter groter. De afstand gevel tot gevel is in de nieuwe situatie ca. 22 m.

De woonkamers van de nieuwe appartementen, en de privé buitenruimtes zijn georiënteerd op de Raadhuisweg. De plattegronden en gevels van de woningen zijn zodanig vormgegeven dat geen hinderlijke 'inkijk' in omliggende woningen ontstaat.

De zijkant van het gebouw heeft 1 balkon aan de kant van Raadhuisweg 53. Aan deze zijde zal een groene erfgrans worden gerealiseerd, waardoor hinderlijke inkijk wordt voorkomen (zie bijlage 10).





afb.27 Erfgrens Raadhuisweg met leibomen (bron: FKG Architecten aan de Zaan)

### Uitzicht

Het uitzicht vanuit de bestaande woningen aan de John Raedeckersingel verandert. Volume en schaal van de woongebouwen verschilt van de huidige woningen. Ook het ritme van de woningen langs de Raadhuisweg, de afwisseling van gebouw en tussenruimte verandert (zie afb. 26). Daardoor zullen bewoners aan de John Raedeckersingel die nu uitzien op de achterzijde van woningen aan de Raadhuisweg, in de nieuwe situatie doorzicht richting Breevaart ervaren. Andersom is echter ook het geval.

De gevelbreedte van de bestaande woningen is ca. 14,5 m, met een tussenruimte van 19,5 m. In de nieuwe situatie is dit resp. 26 m (breedte blok) en 31 m (tuin met parkeerplaats). De ruimte tussen de gebouwen neemt daarmee toe, waardoor ook de woningen die in een rechte lijn uitkijken op het appartementencomplex, schuin uitzicht op de Breevaart blijven behouden.

Dit uitzicht verbetert tevens doordat er op de erfgrans geen (rommelige) aaneenschakeling van bijgebouwen meer is, maar een alzijdig gebouw is ontworpen met een helder (groen) inrichtingsplan.

In stedenbouwkundig opzicht vindt er een verbetering plaats in de aansluiting op de John Raedeckersingel. In de huidige situatie heeft het Sonja Meijerpad de uitstraling van een 'achterpad'. In het plan sluit het Sonja Meijerpad min of meer rechtdoor, via de parkeerplaats, aan op de Raadhuisweg. Naast een functionele verbinding is dit ook een ruim doorzicht op de Breevaart.



Profiel Raadhuisweg - bestaand



Profiel Raadhuisweg - gewijzigd

afb.27 Wijzigingen in aanzicht Raadhuisweg, massa en doorzicht

#### Betekenis voor dit project:

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor de bezonning, privacy en uitzicht van omliggende woningen. De geringe schaduwwerking van de woningen 's ochtends in de achtertuinen van de John Raedeckersingel, is binnen verstedelijkt gebied aanvaardbaar.

#### 4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject”. De herontwikkeling van de locatie Raadhuisweg 57-75 Reeuwijk-Brug blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld (zie bijlage 11).

In de sectorale toelichting bij de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 4 is geanticipeerd op de vormvrije m.e.r.-beoordeling door zowel de milieueffecten van de referentiesituatie als de plansituatie te beschrijven. De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de uitvoering van dit plan geen doorgang vindt. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit, archeologie, wegverkeerslawaaai, flora en fauna en stikstofdepositie.

Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de sectorale aspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 4 wordt het volgende geconcludeerd:

- zoals blijkt uit paragraaf 4.2 is ten behoeve van de planontwikkeling geen watercompensatie noodzakelijk;
- belangrijkste conclusie volgend uit de natuurtoets (paragraaf 4.6) is dat significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Tijdens aanvullend onderzoek naar beschermde soorten zijn deze niet aangetroffen. Vanuit de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de locatie;
- uit de berekeningen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Een ontheffing is dan niet nodig;
- op basis van akoestisch onderzoek dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, voor de 30 levensloopbestendige woningen in het plan, een besluit hogere waarden Wet geluidhinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Raadhuisweg 57-75 Reeuwijk-Brug) te nemen vanwege het wegverkeer op de rijksweg A12.
- bij het indienen van de Omgevingsvergunning dient voor alle woningen, op basis van de berekende gecumuleerde geluidbelasting, de geluidwering van de gevel te worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012.
- voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieu-beoordelingen en op basis van de aanmeldnotitie mag worden verwacht dat aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de herontwikkeling van de woningbouwlocatie Raadhuisweg 57-75, op basis van de aard van de activiteiten en gebiedskenmerken zich naar alle waarschijnlijkheid niet zullen voordoen.

De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 8), zodat deze procedureel wordt verankerd.

#### Betekenis voor dit project:

Gelet op de criteria zoals genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn en de effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, in samenhang met de autonome ontwikkelingen, is het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk.

#### 4.15 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten.

Aandachtspunten zijn:

- uit de toets aan de Wet natuurbescherming blijkt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is, deze worden in 2020/2021 uitgevoerd;
- uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij het indienen van de Omgevingsvergunning voor alle woningen, op basis van de berekende gecumuleerde geluidbelasting, de geluidwering van de gevel dient te worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012.

Geconcludeerd wordt dat, met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden, in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **5.1 Algemeen**

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op de realisatie van 3 appartementengebouwen met in totaal 30 woningen, inclusief tuin, ontsluiting en parkeergelegenheid.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Het bestemmingsplan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de regels van het bestemmingsplan Reeuwijk Brug en recente bestemmingsplannen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dit bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling.

### **5.2 Juridische vormgeving**

#### **5.2.1 Wettelijke vereisten**

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

#### **5.2.2 Opzet regels**

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

##### *Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

##### *Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de afwijking van de bouwregels staat onder welke voorwaarden van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

##### *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, de algemene afwijkingsbevoegdheid, de overgangsbepalingen, de procedureregels en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in

hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

### **5.2.3 Verbeelding**

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Daarbij geldt altijd dat digitale verbeelding en planregels leidend zijn als er verschillen zijn met de analoge verbeelding en planregels.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

### **Bestemmingsvlak en bouwvlak**

De in het plan voorkomende bestemming bestaat uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bestemmingsvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen voor maximale goothoogte of bouwhoogte, voor een 'balkon' buiten het bouwvlak en voor het aantal woningen dat per bouwvlak is toegestaan (in gestapeld wonen).

## **5.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen**

De regels bij het bestemmingsplan sluiten aan op de regels in het bestemmingsplan Reeuwijk Brug, en recente bestemmingsplannen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het plan kent twee enkelbestemmingen:

### **Tuin**

Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld acht de gemeente het wenselijk om op delen van de erven geen gebouwen toe te staan, met uitzondering van erkers en gebouwtjes voor nutsvoorzieningen. Die delen van de erven hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De voorerven dienen vrij te blijven van bebouwing, omdat dat ten koste gaat van de historische bebouwingsstructuur en/of de stedenbouwkundige kwaliteit.

### **Wonen**

De bestemming Wonen sluit aan bij het geldende bestemmingsplan Reeuwijk-Brug. In de bestemming is de gemeentelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken en aan-huis-verbonden beroepen verwerkt. De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een bedrijf aan huis.

Woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn 30 woningen toegestaan (binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken). Bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, in het achtererfgebied. In de regels staan aanvullende maatvoeringseisen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte geregeld. Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden gebruiksregels. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van deze regels.

In de regels is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid per woning vastgelegd.

## **5.4 Handhaving**

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

## 6. HAALBAARHEID

### 6.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Draagvlak

Het plan kent een lang voortraject, waarin veel partijen op een zorgvuldige wijze zijn gehoord.

##### *Prestatieafspraken*

Over de vernieuwing van de woningportefeuille van WBVR vindt goede afstemming plaats met de gemeente. In het ontwikkelproces zijn ook de gemeentelijke deskundigen betrokken.

##### *Totstandkoming plan*

Het plan is tot stand gekomen na overleg en discussie in de projectgroep bestaande uit de gemeente, bewoners (in de vorm van een Klankbordgroep), Woningbouwvereniging, architect en een stedenbouwkundige. Ook is met diverse partijen uit de erfgoedwereld gesproken over dit plan, zoals de erfgoedcommissie, het streekmuseum en de dorpsbouwmeester.

Binnen de gemeente zijn verschillende vakspecialisten op de gebieden ruimtelijke ordening, duurzaamheid, volkshuisvesting, verkeerskundige en stedenbouw betrokken geweest.

De 10 woningen aan de Raadhuisweg passen vanwege hun leeftijd (bijna 100 jaar), woningplattegrond en onderhoudsachterstand binnen de verbeteringsopgaven van Woningbouwvereniging Reeuwijk. Er is grondig onderzoek gedaan naar de toekomstmogelijkheden voor de 10 huurwoningen aan de Raadhuisweg. In een projectgroep met deskundigen, gemeente en een afvaardiging van de bewoners is meer dan een jaar lang de afweging tussen sloop, nieuwbouw of renovatie besproken. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheden voor renovatie en sloop/nieuwbouw. Ook de cultuurhistorische waarde van de woningen is onderdeel geweest van het onderzoek, daarnaast zijn de volkshuisvestelijke, financiële en duurzaamheidsaspecten onderzocht. Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Reeuwijk hebben op basis van de eindrapportage van deze groep besloten dat sloop van de bestaande 10 woningen en nieuwbouw van (in eerste instantie) 36 appartementen de meest verantwoorde keuze is. Dit is vervolgens gedeeld met de betrokken wethouders. Deze onderschreven deze afweging. Vervolgens is het nieuwbouwplan opgesteld en besproken met o.a. de bewoners, omwonenden, de dorpsbouwmeester en deze wethouders. Op basis van alle reacties is het plan waar mogelijk aangepast tot het voorliggende plan voor 30 appartementen.

In de discussies is steeds de cultuurhistorische waarde die het complex heeft afgezet tegen de volkshuisvestelijke opgaven die er liggen, en de toekomstwaarde van het complex. (*zie hiervoor de onderbouwing in paragraaf 4.5.1*). Om de cultuurhistorische waarde enigszins te behouden komen elementen van de huidige woningen in het ontwerp van de nieuwbouw-appartementencomplexen terug, zoals de 'kleine korrel' van de bebouwing direct aan de weg.

##### *Informatie aan omwonenden*

In april 2019 zijn de eerste plannen gepresenteerd. Naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden, afdeling stedenbouw van de gemeente, de Woningbouwvereniging Reeuwijk en de Dorpsbouwmeester zijn de plannen gewijzigd. In het originele plan werden er vier bouwvolumes neergezet, waardoor het plan te vol oogde met te weinig ruimte voor groen. Ook was er te weinig ruimte voor parkeerplekken, en was de oriëntatie van de woningen onduidelijk.

Dinsdagavond 4 februari 2020 organiseerde Woningbouwvereniging Reeuwijk een tweede informatieavond over het project Raadhuisweg in Reeuwijk-Brug.

Er is een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd. Het aantal bouwvolumes is gewijzigd naar drie, waardoor er minder woningen kunnen worden gerealiseerd (30) en tussen de gebouwen meer ruimte is voor parkeren en groen. Daarnaast zijn de gebouwen nu meer georiënteerd op de Breevaart. De gebouwen zijn opgeschoven naar de perceelgrens aan de zijde van de Raadhuisweg, en de ligging van de balkons is aangepast. Daarnaast zijn de plattegronden veranderd. De slaapkamers zijn naar de zijde van de John Raedeckersingel verschoven en de woonkamers naar de voorzijde, zodat er een sterkere oriëntatie op de Breevaart is.

Ook in de uitstraling van de bebouwing heeft een aanpassing plaatsgevonden. Er is meer verschil tussen de voor- en achterbouw. De voorbouw moet de inwoners laten denken aan de huidige woningen en de achterzijde staat hiermee in modern contrast.

#### *Sociaal plan*

In overleg met de Huurdersvereniging zal een sociaal plan worden opgesteld, waarin o.a. is opgenomen dat de huidige bewoners een voorrangspositie zullen krijgen bij het zoeken naar een andere woning.

### **6.2.2 Bestemmingsplanprocedure**

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan zal, in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot het indienen van zienswijzen worden geboden. De resultaten worden te zijner tijd in het bestemmingsplan verwoord.

Daarnaast is het concept plan in mei-juli 2020 voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (vooroverleginstanties). Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, Veiligheidsregio Hollands Midden, Hoogheemraadschap van Rijnland en Omgevingsdienst Midden-Hollands hebben een reactie gegeven. De opmerkingen van de vooroverlegpartners zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zeventien zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen, zoals opgenomen in bijlage 13.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie**

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

De gronden in het plangebied zijn eigendom van Woningbouwvereniging Reeuwijk. De realisatie van de bestemming ligt daarmee in handen van Woningbouwvereniging Reeuwijk. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk sluit met Woningbouwvereniging Reeuwijk een anterieure overeenkomst af over de te verhalen gemeentelijke kosten. Hiermee wordt ook gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening komt van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, maar voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dan ook niet in het geding.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.
--