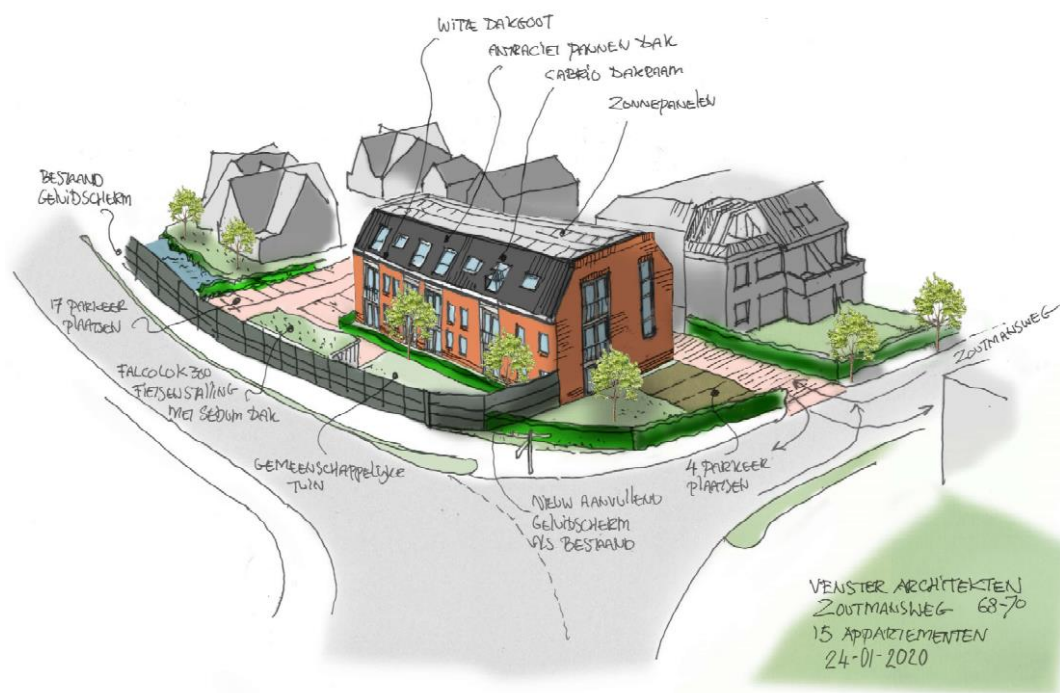


Bestemmingsplan

Zoutmansweg 68 70

Toelichting





i.s.m.



Plan: Zoutmansweg 68 70
Versie: 4
Opsteller: R. Bosman
Status: Ontwerp
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0701.zoutmansweg6870-BP40

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Milieueffectrapportage	20
4.2	Bodem	21
4.3	Geluid	21
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Water	31
4.8	Natuur	36
4.9	Archeologie	37
4.10	Cultuurhistorie	38
4.11	Verkeer en parkeren	38
5	Wijze van bestemmen	40
5.1	Algemeen	40
5.2	Dit bestemmingsplan	41
6	Uitvoerbaarheid	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Bijlagen

- Bijlage 1: toets Ladder voor duurzame verstedelijking d.d. 08-06-2020
- Bijlage 2: toets mer beoordeling d.d. 08-06-2020
- Bijlage 3: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Van der Boom d.d. 09-05-2020
- Bijlage 4: akoestisch onderzoek bedrijven Van der Boom d.d. 17-09-2020
- Bijlage 5: stikstofonderzoek Hedgehog company d.d. 11-06-2020
- Bijlage 6: advies ODMH mbt beoordeling geschiktheid vleermuizen d.d. 29-04-2020
- Bijlage 7: advies Veiligheidsregio Hollands Midden 24 juni 2020

1 Inleiding

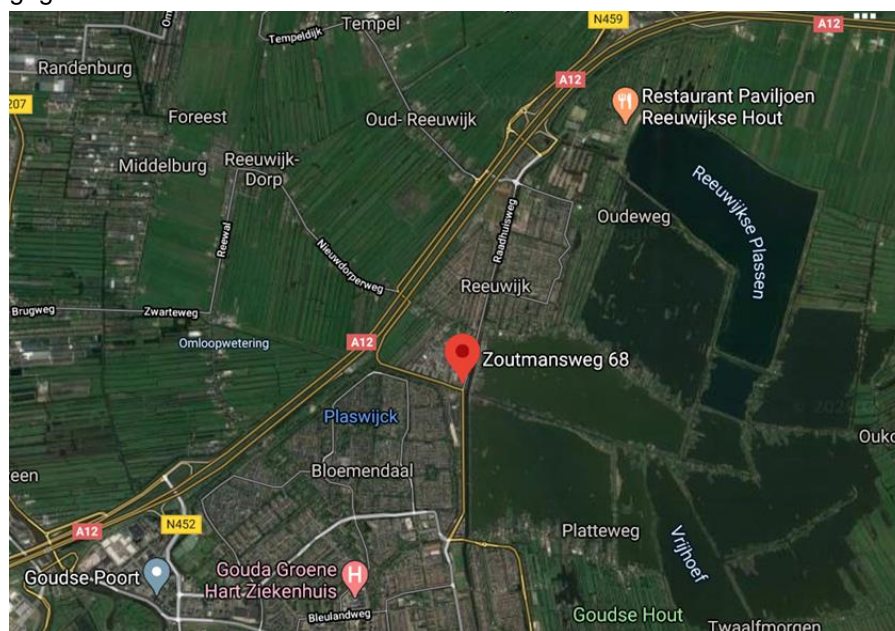
1.1 Aanleiding

Het perceel Zoutmansweg 68 70 betreft een voormalig bedrijfsperceel op het kadastraal perceel sectie B, nummer 5748 gedeeltelijk met een oppervlakte van circa 1.278 m². Het perceel is gelegen nabij de Breevaart op de hoek van de Zoutmansweg met de Reeuwijkse Randweg. De bedrijfsbebouwing is gesloopt en het perceel ligt langdurig braak. In 2017 is de grond gesaneerd. In 2018 is de grond door de gemeente Bodegraven – Reeuwijk verkocht.

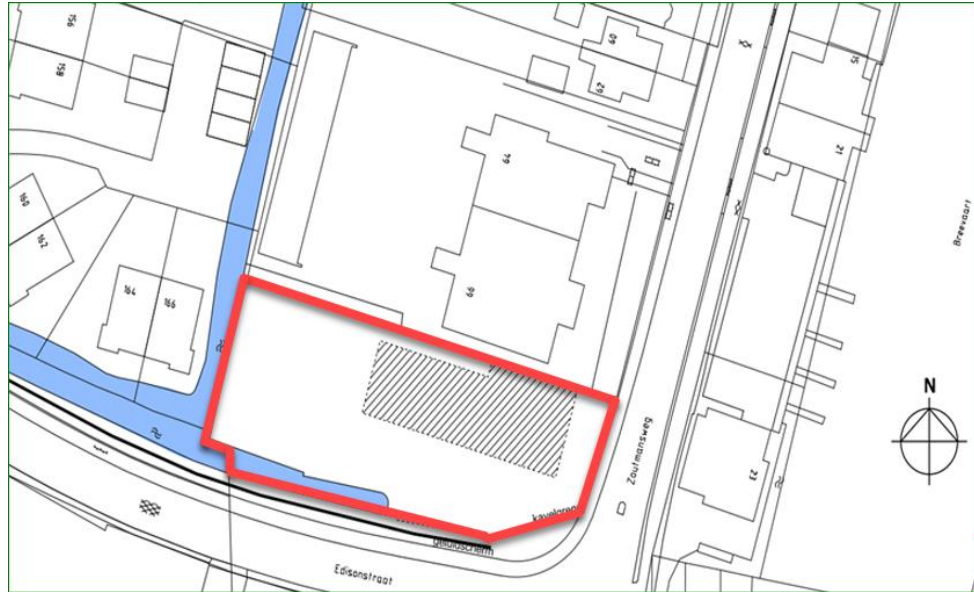
De initiatiefnemer wil op de locatie Zoutmansweg 68 70 te Reeuwijk een appartementengebouw te realiseren, bestaande uit 15 sociale huurappartementen. Dit past volledig in het raadsprogramma Samen Duurzaam gezond voor de raadsperiode 2018-2022 waarin staat opgenomen dat de raad het percentage bij sociale huurwoningen bij (nieuw-) bouwprojecten wenst te verhogen naar 20% ten behoeve van jongeren en senioren.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Zoutmansweg op de hoek met de Reeuwijkse Randweg in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door een perceel met een woongebouw. Aan de oostzijde ligt de Zoutmansweg, aan de zuidzijde de Reeuwijkse Randweg en aan de westzijde een perceel Einsteinstraat 116 met daarop een twee-onder-een kap woning. Op navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



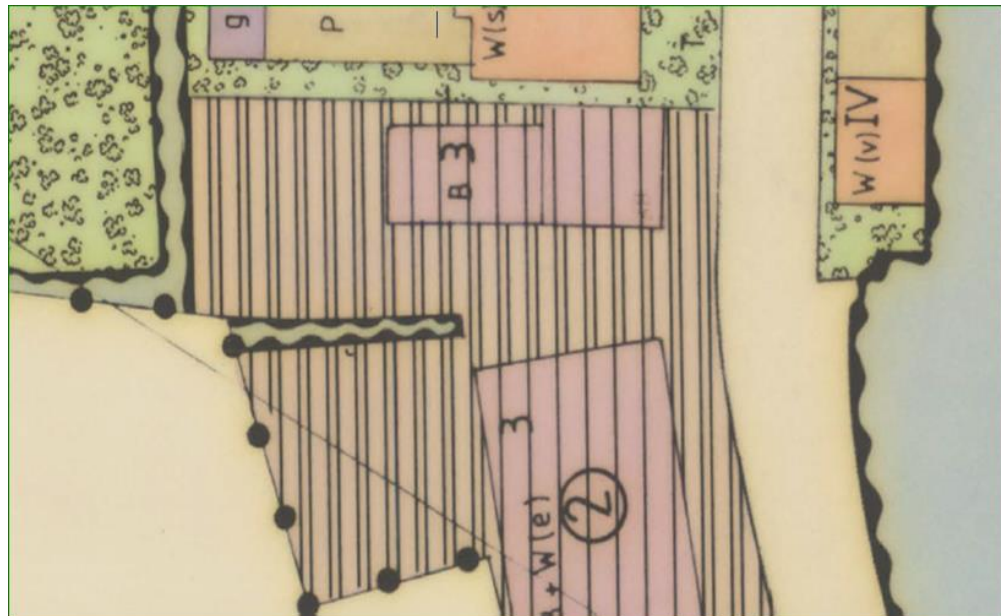
Afbeelding 1: globale ligging plangebied (rode cirkel) bron: pdokviewer.pdok.nl



Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied (rode markering)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Reeuwijk Brug West', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Reeuwijk op 29 augustus 1994. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de enkelbestemming "Bedrijven".



Afbeelding 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Reeuwijk Brug West'

Binnen de bestemming 'Bedrijven' zijn de gronden bestemd voor:

- a. het bouwen van bouwwerken voor bedrijven, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak, voor zover vallende binnen de categorieën 1 en 2 van de (in bijlage 4) opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. de aanleg van de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen;
- c. de aanleg van tuinen waarvoor de eisen in artikel 11 gelden.

Binnen het bouwvlak geldt voor bedrijfsgebouwen een goothoogte van 7 meter.

De beoogde nieuwbouw binnen het plangebied is deels buiten het bouwvlak gesitueerd en past qua gebruik niet binnen de ter plaatse geldende gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Het initiatief voorziet immers in een gebruik voor wonen en past daarmee niet binnen de bedrijfsbestemming. Dit tezamen maakt dat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

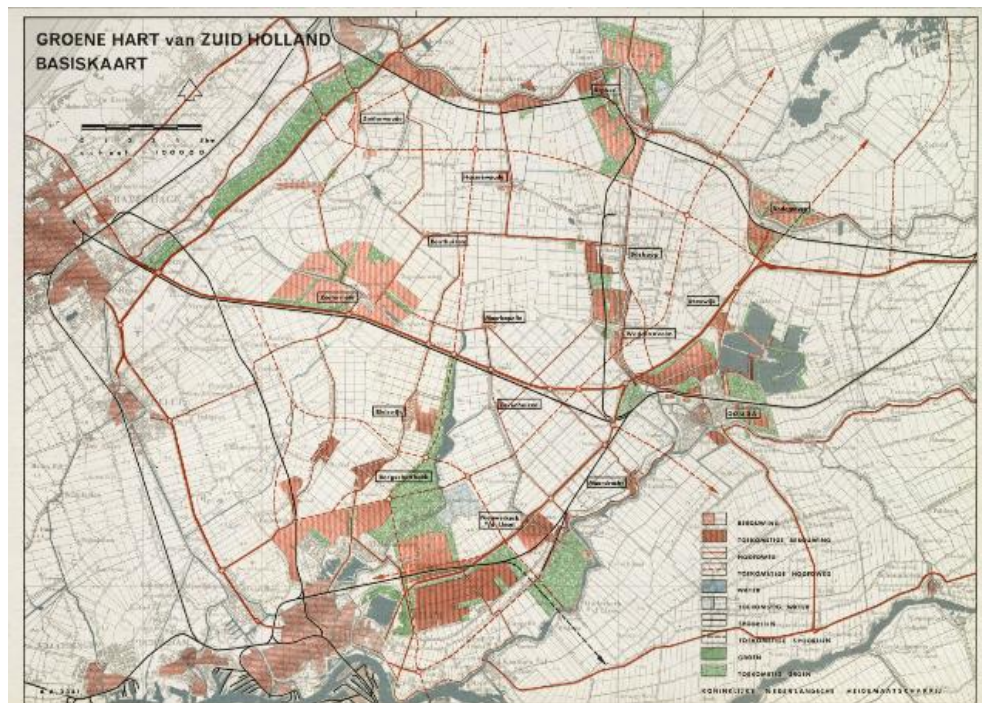
2 Planbeschrijving

2.1.1 Huidige situatie

Het gebied rondom Reeuwijk bestond tot de elfde eeuw vrijwel geheel uit moeras en bos. Pas in de loop van de twaalfde eeuw raakte de omgeving bewoond, toen boeren uit Holland en Utrecht de grond begonnen te ontginnen. De boeren gebruikte het land voor akkerbouw en veeteelt. In eerste instantie gebruikte men het land met name voor de akkerbouw, maar de veenbodem zakte in. Hierdoor was het land te nat voor akkerbouw en ging men over op veeteelt. De boeren die zich in het gebied gevestigd hadden, vormden kleine woonkernen bij een kerk, brug en langs de lange polderwegen. In de loop van de tijd groeiden deze woonkernen langzaam uit tot acht kleine agrarische gemeenten: Waarder, Lange Ruige Weide, Oukoop, Stein, Vrijenhoef en Kalveren-broek, Sluipwijk en Reeuwijk, dat uit Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-Brug ontstond. Aan het begin van de negentiende eeuw was Reeuwijk een van de grootste gemeenten in het gebied. In 1870 werd daarom besloten om de vestigingen Stein, Sluipwijk en Reeuwijk samen te voegen tot de gemeente Reeuwijk.

Van turfwinning tot recreatie

In de achttiende en negentiende eeuw begon men op veel plaatsen rondom Reeuwijk met het afgraven van de grond. De afgegraven grond werd gedroogd en zo ontstond de brandstof turf, die vooral werd gebruikt in de pottenbakkerijen en de bierbrouwerijen van het nabijgelegen Gouda. Het drastische afgraven van de grond zorgde voor het ontstaan van een groot plassengebied: de Reeuwijkse Plassen.



Afbeelding 4: historische kaart

Hoewel er in de negentiende eeuw plannen bestonden om de plassen in te polderen, is het hier nooit van gekomen. In de twintigste eeuw kregen ze een recreatieve

bestemming.

Na de Tweede Wereldoorlog begon de gemeente met grote uitbreidingsprojecten ter bestrijding van de woningnood. In de jaren vijftig en zestig werden Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-brug daarom uitgebreid in de richting van de rijksweg en het plassengebied. Sinds 1 januari 2011 maakt Reeuwijk onderdeel uit van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Zoutmansweg op de hoek met de Reeuwijkse Randweg op een prominente plek. Na de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing is de grond gesaneerd en ligt sindsdien braak. Navolgende afbeeldingen geven dit weer.



Afbeelding 5: huidige situatie plangebied (bron: Venster Architecten)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om in het plangebied een appartementengebouw te realiseren voor 15 sociale huurappartementen met een gemeenschappelijke tuin, een parkeerterrein met 21 parkeerplaatsen, een fietsenstalling en groen. Deze beoogde ontwikkeling zal worden ingericht voor jongeren en 65-plussers. Navolgend wordt ingegaan op de beschrijving van het bouwplan. Het bestemmingsplan is op deze situatie gebaseerd.

Het beoogde woongebouw bestaat uit een gebouw van maximaal drie bouwlagen met deels steile schuine kap en deels een plat dak. Het gebouw wordt gerealiseerd met traditionele bouwmaterialen, te weten rood metselwerk houten kozijnen en een schuin dak met zwarte dakpannen en een EPDM dakbedekking op het platte dak.

Onderstaande schets geeft deze karakteristieken globaal weer.



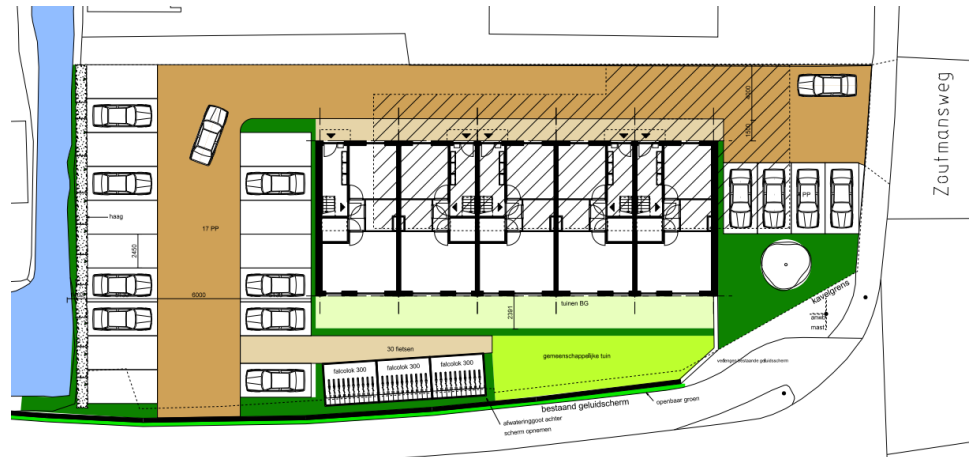
Afbeelding 6: gevelaanzichten beoogde ontwikkeling (bron: Venster Architecten)

Op de begane grond zijn 5 sociale huurappartementen (opp. 46,4 m² per appartement) en tevens een ruime vrijstaande fietsenstalling nabij het geluidscherm, de aanleg van 21 parkeerplaatsen een gemeenschappelijke tuin en groen. Op de eerste verdieping zijn nog eens 5 sociale huur appartementen (opp. 48,8 m² per appartement) gepland en op de tweede verdieping zijn tevens 5 sociale huurappartementen (opp. 47,7 m² per appartement) gepland. De appartementen hebben uitzicht op de achtertuinen en de Edisonstraat en de Zoutmansweg en de Breevaart.



Afbeelding 7: globale weergave plattegronden (bron: Venster Architecten)

Wat betreft inpassing in de omgeving voegt de nieuwbouw zich in lijn met het naastgelegen woongebouw dat ook is opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap met gevels uitgevoerd in metselwerk en een kap met dakpannen.



Afbeelding 8: inrichtingsplan van de buitenruimte (bron: Venster Architecten)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofstructuur (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangezien met voorliggend plan wordt voorzien in nieuwe woningbouw voor 15 appartementen, is sprake van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro (in de huidige situatie is het plangebied onbebouwd). Daarom is door Bosman Bouwvergunningen & Advies een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vinden de ontwikkelingen plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil 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. In de fysieke leefomgeving ziet de provincie zes richtinggevende ambities, te weten:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De gestelde ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen.

Toetsing

De provincie Zuid-Holland zet in de Omgevingsvisie onder andere in op ontwikkelingen met een passende ruimtelijke kwaliteit. Tevens wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten en de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte verbeteren. Gelet op het feit dat met voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in een ontwikkeling die past bij de aard, schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving en binnen het stedelijk gebied is voorzien, wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de ambities uit de Omgevingsvisie van Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsverordening ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. De Omgevingsverordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en;
- c zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Toetsing

Voor onderhavig plan zijn de aspecten Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 6.2.3) en ruimtelijke kwaliteit van belang (artikel 6.2.2). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2, waaruit volgt dat ontwikkeling in lijn is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bij ruimtelijke kwaliteit is de vraag of de ruimtelijke ontwikkeling, niet voorziet op een wijziging op structuurniveau, past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). De planontwikkeling voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die qua aard en schaal nadrukkelijk aansluiting zoekt bij de kenmerken van de omgeving. Er is sprake van inpassing. Het plangebied ligt niet binnen een van de beschermingscategorieën van de kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit'. Verder spelen geen andere voor dit bestemmingsplan specifieke provinciale belangen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

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

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

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

Speerpunten zijn:

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

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

Toetsing

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de regiovisie en de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland. In het bijzonder wordt tegemoet gekomen aan de wens om een vitale en duurzame woningvoorraad te realiseren. In de regio is behoefte aan hoogwaardige en onderscheidende woonmilieus, die bovendien duurzaam zijn en aansluiten bij het landschap. Er wordt een groot belang gehecht aan om voldoende betaalbare woningen te realiseren, zodat keuzevrijheid op de regionale maar ook op de lokale woningmarkt wordt gewaarborgd. De realisatie van 15 sociale huurappartementen voorziet in de behoefte en is daardoor in overeenstemming met de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

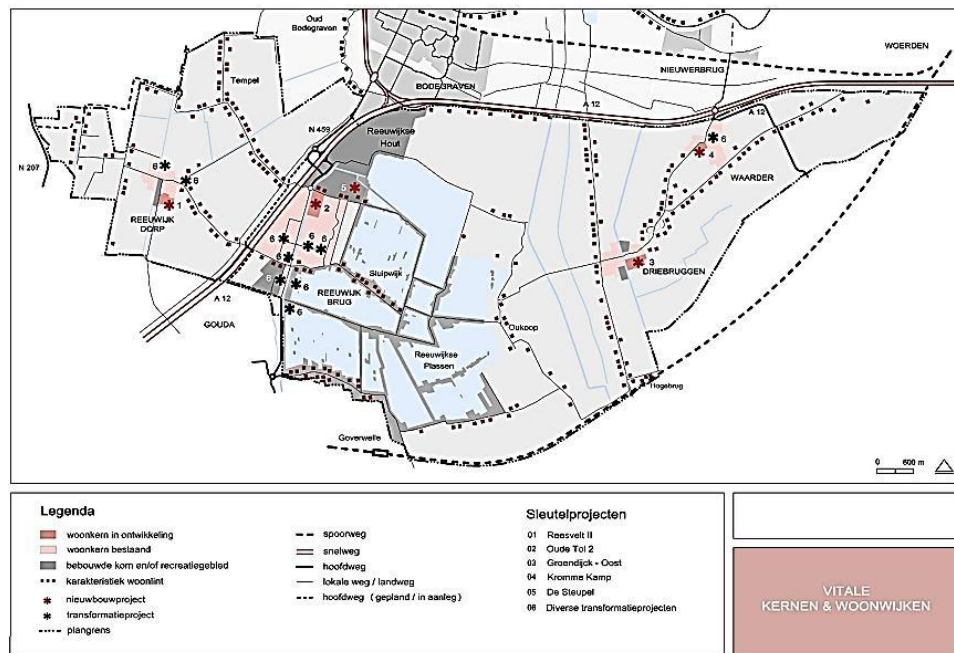
3.4.1 Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020'

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

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

De zeven kernambities zijn:

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



Afbeelding 9: uitsnede kaart Vitale kernen en woonwijken met sleutelprojecten

Toetsing

Binnen de kernambitie vitale dorpskernen en woonwijken is het plangebied aange-merkt als sleutelproject. De opsomming van alle sleutelprojecten vormen het uitvoeringsprogramma. Het plangebied is onderdeel van het uitvoeringsprogramma en sluit daarmee automatisch aan bij de gemeentelijke structuurvisie. Voorliggend initiatief sluit met de beoogde sociale huurappartementen aan bij deze gemeentelijke ambities.

3.4.2 Woonvisie 2015-2020

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

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

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

- Waarborgen voldoende betaalbare huurwoningen;
- Aanpakken rotte plekken;
- Stimuleren verduurzamen koopwoningen;
- Kwantitatief aanpassen woningbouwprogramma;
- Kwalitatief aanpassen woningbouwprogramma.

Toetsing

In de gemeentelijke woonvisie van Bodegraven-Reeuwijk is de doelstelling opgenomen dat er nieuwbouw voor woningen in ieder dorp dient plaats te vinden. Daarnaast is het realiseren van duurzame woningbouw een pijler. Nodig is meer focus in gebiedsontwikkeling: inzetten op realisering van een beperkter aantal projecten met meer kans van slagen; afscheid nemen van onsuccesvolle projecten; scherper kijken naar de markt waar kansen liggen; versterken van de kwaliteit van de dorpscentra als brandpunt van activiteiten in het dorp. Een scherpere focus bij gebiedsontwikkeling leidt tot kwantitatieve en kwalitatieve aanpassingen in het woningbouwprogramma. Dit maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de ambities uit de gemeentelijke woonvisie van Bodegraven-Reeuwijk.

3.4.3 Nota Parkeernormen

Op 10 mei 2016 is nieuw parkeerbeleid vastgesteld door de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In de Nota Parkeernormen is opgenomen op welke wijze de parkeernormen worden toegepast voor het bepalen van de parkeereis in de gemeente. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317).

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

- 1 De kwantitatieve parkeernormen: de eenheden die worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. De kwantitatieve basis bestaat uit een tabel met 'parkeernormen'.
- 2 Het vaststellen van de parkeereis: parkeernormen worden gebruikt om de parkeereis voor een bouwplan vast te stellen. De factoren die daarbij een rol spelen zijn: mogelijkheden tot dubbelgebruik, de maatgevende vraag (piek gedurende verschillende momenten van de week), benutten van restcapaciteit en vrijstellingen.

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

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

Toetsing

De parkeernormen worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317. Het plangebied ligt in de categorie Weinig stedelijk, rest bebouwde kom. In de planregels is een verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De (bouw)plannen zullen dan ook altijd moeten voldoen aan de geldende parkeernorm. In paragraaf 4.11 is het plan nader getoetst aan de Nota parkeernormen. Hieruit volgt dat het plan voldoet aan het parkeerbeleid.

3.4.4 Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035

In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan door de gemeenteraad vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie "Klimaatneutrale gemeente" die in november 2014 werd aangenomen. Met deze motie is de ambitie vastgesteld dat de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in 2035 een klimaatneutrale gemeente wil zijn. Deze motie en de routekaart en het actieplan doorleven dat als we nu niet doen om klimaatverandering tegen te gaan, we de gevolgen op financieel en ecologisch vlak doorschuiven naar volgende generaties.

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 CO₂) en anderzijds door indirecte uitstoot (voornamelijk overige broeikasgassen, zoals fluorverbindingen, methaan en lachgas). Door te kiezen voor deze tien thema's worden alle onderwerpen die bij zullen moeten dragen aan klimaatneutraliteit meegenomen en wordt de integraliteit in de aanpak naar klimaatneutraliteit geborgd.

Met de routekaart en het actieplan worden alle thema's zichtbaar gemaakt waar de gemeente aan wil werken om klimaatneutraliteit te behalen.

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 echter in onze invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kunnen we soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De gemeente wil verduurzaming voor een ieder bereikbaar maken en iedereen ervan bewust maken dat zij er een aandeel in hebben. De gemeente zal naar gelang de situatie verschillende rollen vervullen. Aan de ene kant zal zij een kaderstellende rol hebben door te faciliteren en beleid vast te stellen. Daarnaast kan zij een initiatiefnemer zijn door opdrachten te verlenen, projecten uit te voeren en een goed voorbeeld te geven. De derde rol is het aanjagen van verduurzaming door te informeren en als samenwerkingspartner.

Toetsing

De locatie voldoet minimaal aan de wettelijke duurzaamheidseisen. De woningen worden gasloos gebouwd. Gedacht wordt aan de plaatsing van zonnepanelen op het platte dak, het aanbrengen van een sedum dak op de fietsenstalling, het niet aansluiten van de hemelwaterafvoer op het riool en het minimaliseren van hittestress. Maar ook circulariteit van het plan en de te gebruiken materialen, en het aanbrengen van groenvoorzieningen.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

3.4.5 Samen Duurzaam Gezond 2018 -2022

In het raadsprogramma staat bij de paragraaf Woningbouw het volgende opgenomen. Om te zorgen dat we ook na 2020 kunnen blijven voorzien in de verwachte vraag naar woningen is het belangrijk dat we hier nu al op inspelen. We vinden het essentieel om voldoende woningen te bieden voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In de gemeenteraad en samen met inwoners willen we per dorp inzicht krijgen in het aantal benodigde woningen, de gewenste woningtypen en de potentiële woningbouwlocaties. Daarbij is ook de samenhang tussen projecten in de verschillende dorpen een aandachtspunt. Vervolgens is het van belang met elkaar de ontwikkeling van locaties in gang te zetten. Inbreidingslocaties hebben hierbij onze sterke voorkeur. Waar dit echt niet mogelijk is vinden we uitbreiding noodzakelijk, zodat we het draagvlak voor voorzieningen in de dorpen op peil kunnen houden. Bouwen in de hoogte is mogelijk, mits passend in de omgeving. Het percentage sociale

huurwoningen bij (nieuw)bouwprojecten willen we laten groeien naar 20%. Doelgroepen als jongeren en senioren blijven onze bijzondere aandacht houden. Daarnaast staan we open voor concepten als meergeneratiewoningen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), tiny houses en circulair bouwen. Voor de laatste twee gaan we op zoek naar een geschikte locatie voor een experiment. Tot slot gaan we de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad stimuleren. Dit geldt voor zowel particulier als corporatiebezit.

3.4.6 Prestatieafspraken Bodegraven-Reeuwijk 2016-2020'

Op maandag 14 maart 2016 heeft de gemeente met de Woningbouwvereniging Reeuwijk, Mozaïek Wonen) en de huurdersverenigingen Bodegraven en Reeuwijk de prestatieafspraken Bodegraven-Reeuwijk 2016-2020 getekend.

Meer sociale huurwoningen en forse investeringen in duurzaamheid

In de periode 2016-2020 worden in Bodegraven-Reeuwijk door Mozaïek Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk 180 sociale huurwoningen gebouwd. Dat zijn er 100 meer dan eerder voorzien in het woningbouwprogramma. In de eind december vastgestelde woonvisie was de ambitie vastgelegd om 120 extra sociale huurwoningen te realiseren in de komende 10 jaar. Van die ambitie wordt dus een groot deel al ingevuld in de komende vier jaar. Dat is ook nodig gezien de druk op de sociale huurvoorraad, onder meer veroorzaakt door het toenemend aantal statushouders. De extra sociale huurwoningen zijn een belangrijk onderdeel van de prestatieafspraken voor de periode 2016-2020 die de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Mozaïek Wonen, Woningbouwvereniging Reeuwijk, Huurdersvereniging Bodegraven en Huurdersvereniging Reeuwijk op 14 maart ondertekenden. Doel van de afspraken is om met de inzet van alle partijen gezamenlijk er voor te zorgen dat er voldoende betaalbare en duurzame sociale huurwoningen beschikbaar zijn in de gemeente. De thema's van de prestatieafspraken komen overeen met die van de woonvisie. Naast de nieuwbouw van sociale huurwoningen zijn in de prestatieafspraken afspraken gemaakt over de vernieuwing van een deel van het woningbezit van Woningbouwvereniging Reeuwijk en over forse investeringen van beide corporaties in het verduurzamen en energiezuiniger maken van hun woningbezit. Ook op het gebied van wonen en zorg zijn afspraken gemaakt. Verdere afspraken gaan over het onderzoeken van de positie van jongeren en starters op de woningmarkt met het oog op te nemen maatregelen en over het voorkomen van huissuitzettingen door huurschulden. In het hele proces rond de woonvisie en de prestatieafspraken hebben de beide huurdersverenigingen een rol gespeeld als volwaardige partij, hetgeen blijkt uit de medeondertekening van de afspraken. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is dit de eerste keer dat de huurders verenigingen als gelijkwaardige partij een rol hebben gespeeld bij de prestatieafspraken. Deze nieuwe rol voor huurdersverenigingen vloeit per 1 januari voort uit de nieuwe Woningwet.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in gewenste woningtypes en betreft een inbreidingslocatie en is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid. De gemeente wil op projectniveau afspraken met de woningcorporatie over BENG (Bijna energie neutrale gebouwen) vooruitlopend op de eis die vanaf 2021 geldt. De Woningbouwvereniging zal overleg gaan voeren met de gemeente over de mogelijkheid van een dergelijke pilot.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een plan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan m.e.r. op te stellen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage

Besluit m.e.r.

Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Toetsing aan Besluit-m.e.r.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een woongebouw met 15 sociale huurappartementen. De activiteit is getoetst aan de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Hieruit komen de volgende resultaten:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	---

Afbeelding 10 : onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Zoals uit het schema (lijst D) blijkt is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r. plichtig als het oppervlak meer dan 100 hectare bedraagt, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Dit is met voorliggend plan niet het geval. Omdat het slechts om 15 appartementen gaat op een voormalige bedrijfslocatie in bestaand stedelijk gebied is hier geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (activiteit D.11 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). Dit betekent dat het Besluit niet van toepassing is en dat er, op basis van dit Besluit, voor dit specifieke plan geen verplichtingen gelden. Dit houdt tevens in dat geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

Planspecifiek

Het besluit m.e.r. is niet van toepassing.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

In 2017 is de locatie gesaneerd en geschikt gemaakt voor woningbouw. Vanuit de ODMH is aangegeven dat PFAS binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk geen probleem oplevert. Dit zal niet leiden tot extra onderzoekskosten. Blijkbaar is vooral de afstand tot de bron van deze stof, de fabriek van Dupont / Chemours in Dordrecht, hiervoor bepalend. Die afstand leidt er toe dat binnen onze gemeente PFAS hoogstens in (zeer) lage gehalten voorkomt. Deze gehalten liggen onder de risicogrenswaarde van het RIVM. Daarmee kan worden geconcludeerd dat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar is tegen het beoogde gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Toetsing wegverkeerslawaai

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functie in de vorm van een woningen. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door Van der Boom. Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en de Beleidsregel Hogere waarden regio Midden-Holland. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Toetsing Wet Geluidhinder en hogere waarden

De geluidbelasting door wegverkeer op de Zoutmansweg bedraagt ten hoogste 55 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh op de hoogst geluidbelaste gevel (rekenpunt 31). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de gevels van het appartementengebouw. De geluidbelasting door wegverkeer op de Reeuwijkse Randweg bedraagt ten hoogste 59 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh op de hoogst geluidbelaste gevel (rekenpunt 4).

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de gevels van het appartementengebouw. Een hogere waarde voor wegverkeer op de Zoutmansweg en de Reeuwijkse Randweg kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard en indien de geluidbelasting de maximale hogere waarde niet overschrijdt.

Maatregelen

Hieronder zijn maatregelen beschreven om de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Zoutmansweg en de Reeuwijkse Randweg op de woningen zo mogelijk tot de voorkeursgrenswaarde te doen afnemen.

Maatregelen aan de bron: stil asfalt

De Zoutmansweg is voorzien van het referentiewegdek (DAB). Omdat de weg ter hoogte van de locatie een scherpe bocht maakt is het niet mogelijk op ten minste een deel van het benodigde wegvak stil asfalt aan te brengen. Dit wegdek wordt namelijk dichtgereden door wringend verkeer, waardoor schade ontstaat aan het wegdek en het geluidreducerende karakter teniet wordt gedaan. De Reeuwijkse Randweg is reeds voorzien van een stil wegdek (dunne deklagen B).

Maatregelen aan de bron: verlagen van de maximumsnelheid

De maximumsnelheid op de Zoutmansweg en de Reeuwijkse Randweg bedraagt 50 km/uur. Gezien het doorgaande karakter van de wegen ligt het niet voor de hand de verkeerssnelheid terug te brengen naar 30 km/uur om zo de geluidbelasting op één woongebouw terug te brengen.

Afscherming van de woning: geluidscherm

De woningen worden reeds van de weg afgeschermd met een geluidscherm met een hoogte van ca 2,5 meter langs de Reeuwijkse Randweg. Dit scherm wordt langs de Zoutmansweg parallel aan oostgevel doorgetrokken tot de voorgevel van het gebouw. Een scherm met een grotere hoogte op deze locatie is stedenbouwkundig ongewenst gezien de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Hogere waarden

Maatregelen aan de bron om de geluidbelasting te verlagen zijn reeds getroffen of niet mogelijk als gevolg van wringend verkeer. Afscherming van alle woonlagen van de woningen is op deze locatie niet haalbaar door aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestaande scherm langs de Reeuwijkse Randweg wordt verlengd waardoor op de begane grond een geluidluwe gevel en buitenruimte ontstaat. Voor de woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van ten hoogste 55 dB op de gevels voor wegverkeer op de Zoutmansweg conform tabel IV.1.

TABEL IV.1: aantal aan te vragen hogere waarden Zoutmansweg per verdieping (rekenpunt en gevel tussen haakjes)				
Hogere waarde	aantal woningen	1,5 m	4,5 m	7,5 m
51 dB	2		1x (3, Z)	1x (3, Z)
54 dB	5	1x (1 O)	2x (2, Z)	2x (2, Z)
55 dB	2		1x (1, O)	1x (1, O)

Voor de woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van ten hoogste 59 dB op de gevels voor wegverkeer op de Reeuwijkse Randweg conform tabel IV.2.

TABEL IV.2: aantal aan te vragen hogere waarden Reeuwijkse Randweg per verdieping (rekenpunt tussen haakjes)				
Hogere waarde	aantal woningen	1,5 m	4,5 m	7,5 m
52 dB	4	1x (1 O)	1x (1 O)	2X (1 O, 5 O)
55 dB	2		2x (4 Z)	
56 dB	1		1x (3 Z)	
57 dB	2		2x (2 Z)	
58 dB	4			4x (2 Z, 4 Z)
59 dB	1			1x (3 Z)

De zuidgevel van het woongebouw is geluidluw op de begane grond en de noordgevel is geluidluw voor de woningen op alle verdiepingen. Tevens is voor de woningen voorzien in een gezamenlijke tuin op de begane grond aan de zuidzijde, Deze is geheel afgeschermd van de omliggende wegen. Daarmee wordt voor de woningen voldaan aan de Beleidsregel Hogere waarden regio Midden-Holland.

Toetsing bedrijven

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functie in de vorm van woningen. Daarom is een akoestisch onderzoek bedrijven uitgevoerd door Van der Boom (bijlage 4). Uit het rapport blijkt dat :

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{Ar,LT}$

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ t.g.v. alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten bij de nieuwe woningen hooguit 48 dB(A) overdag, 34 dB(A) in de avond en 42 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richt- en grenswaarden in de nacht met 2 dB(A) overschreden. Bij bestaande woningen (Einsteinstraat 166 en 162) treedt eveneens een overschrijding op in de nacht van 1 dB(A).

Maximale geluidniveaus

De maximale geluidniveaus L_{Amax} bedragen in de immissiepunten bij de nieuwe woningen hooguit 64 dB(A) overdag, in de avond en nacht. Daarmee worden de richt- en grenswaarden in de nacht met hooguit 4 dB(A) overschreden. Bij bestaande woningen (Einsteinstraat 166 en 162) treedt eveneens een overschrijding op in de nacht van 3 dB(A).

Ruimtelijke toets

De geluidbelasting t.g.v. alle activiteiten bij Vergeer in de toekomstige situatie (na uitbreiding) ligt in alle punten op de nieuw te bouwen woningen net boven de 50 dB(A) etmaalwaarde. Dat is het gevolg van het verleggen van de entree oostwaarts en toevoegen van de routes I en II t.b.v. personenauto's (dus de wijzigingen t.o.v. de prognose uit 2011). Ook de piekniveaus liggen boven de richtwaarden. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat niet vanzelfsprekend gewaarborgd en kan het bedrijf worden beperkt in haar (akoestische) ruimte. Immers aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan niet worden voldaan. Dat geldt overigens ook voor de bestaande woningen (Einsteinstraat 166 en 162).

Maatregelen

De overschrijdingen van de richt- en grenswaarden ontstaan door de personenauto's op met name route I in de nacht en (piekniveaus) ook de vrachtwagenpassages in de nacht. Wanneer deze (zouden) vervallen kan aan de eisen (VNG en Activiteitenbesluit) worden voldaan. Ook kan worden overwogen om een afscherming te plaatsen aan de noordzijde van de parkeerplaats tussen het kantoor en de Rondweg (route I). Dan resteert echter een overschrijding van de piekniveaus in de nacht t.g.v. de vrachtwagens.

Als alternatief kan worden overwogen om stap 3 (of 4) uit de VNG-brochure te volgen en een 5 dB(A) hogere geluidbelasting op de woningen toe te staan. De maximale geluidniveaus zijn voor stap 3 echter nog te hoog. Voor Vergeer kunnen dan maatwerkvoorschriften worden opgesteld om de geluidruimte van het bedrijf niet te beperken.

Geluidwering nieuwbouw

Om in de nieuwe woningen aan de eis voor het geluidniveau binnen (van 35 dB(A) etmaalwaarde en 45 dB(A) L_{Amax} in de nacht) te voldoen is een geluidwering van minimaal 19 dB(A) noodzakelijk. Die is met gebruikelijke voorzieningen te realiseren. Voorzieningen zijn vermoedelijk ook nodig i.v.m. de geluidbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai.

Eis geluidwering

Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering $GA;k$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering $GA;k$. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. Een aantal gevels van de woningen ondervinden een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek, zie tabel III.4. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 65 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevels bedraagt dan $GA;k$ 32 dB.

Conclusie

Rekening houdend met het verlenen van hogere waarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste stoffen.

De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/ m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/ m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂. Naast de grenswaarde PM₁₀ en NO₂ geldt sinds 1 januari 2015 dat voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde niet meer dan 25 µg/m³ (microgram per kubieke meter) mag bedragen. Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/ m³.

In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

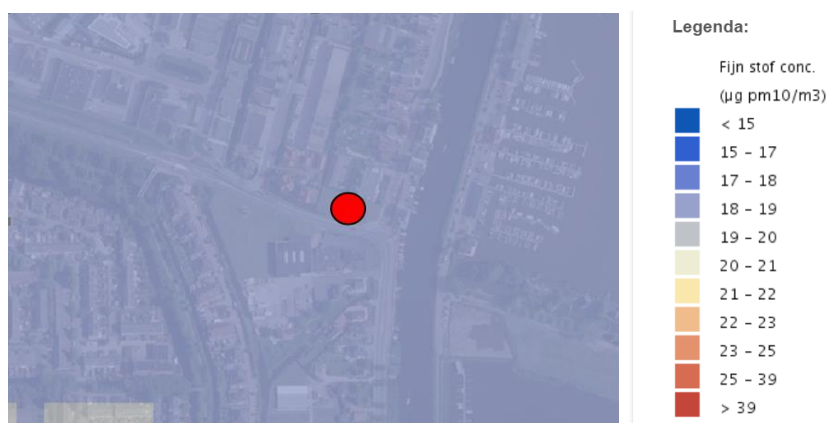
Onderzoek

Berekening luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'Niet in betekenende mate' bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor wordt voldaan aan de gestelde normen van de Wet luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ en PM_{2,5} (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool (voor NO₂ en PM₁₀) en de website van de provincie Zuid-Holland (voor PM_{2,5}). In onderstaande afbeeldingen zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2017.



Afbeelding 11 : jaargemiddelde stikstofdioxide concentraties NO₂: peiljaar 2017 Bron Atlas leefomgeving



Afbeelding 12 : jaargemiddelde concentraties PM₁₀: peiljaar 2017 Bron Atlas leefomgeving



Afbeelding 13 : jaargemiddelde concentraties PM_{2,5} peiljaar 2017 Bron Atlas leefomgeving

Uit de afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m³ blijft en voor en PM_{2,5} ruimschoots onder de 25 PM_{2,5}.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieu-gevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Bedrijf/ Activiteit	Adres	SBI- 2008	Milieu categorie	Minimaal gewenste afstand	Huidige af- stand tot het plangebied
Vergeer bouw	Reeuwijkse Randweg 1			50 m.	Ca 40 m.

Tabel 4.5

Conclusie

Uit bovenstaande tabel blijkt dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden. Tussen het nieuw te bouwen appartementengebouw en Vergeer bouw staat echter een geluidsscherm. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat industrielawaai van Vergeer bouw geen belemmering vormt voor de nieuw te realiseren appartementen. De omliggende bedrijven worden derhalve niet belemmerd door het plan en ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

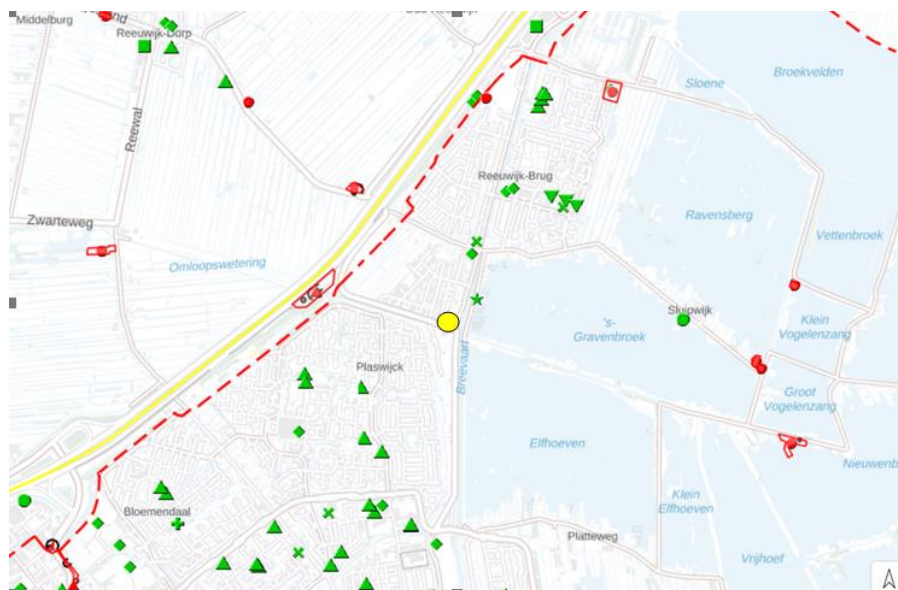
Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (of- wel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar.

Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de digitale risicokaart wijst uit dat er in een straal van 1 kilometer rondom de ontwikkellocatie verschillende risicobronnen aanwezig zijn, in de vorm van een buisleiding en de A12. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied globaal geel aangeduid. Tevens is voor de modaliteit spoor en weg gekeken naar een straal van 4 kilometer rondom het plangebied.



Afbeelding 14: uitsnede digitale risicokaart met daarop het plangebied bij de gele cirkel (bron: risicokaart.nl)

Stationaire bronnen

In een straal van één kilometer zijn er geen stationaire risicobronnen gelegen. Een nadere beschouwing van de risicobronnen is niet noodzakelijk.

Mobiele bronnen

In een straal van één kilometer zijn twee mobiele risicobronnen gelegen, namelijk aardgasbuisleiding W-501-01 (700 meter ten noorden) en de rijksweg A12 (800 meter ten noorden). De aardgasbuisleiding W-501-12 heeft een invloedsgebied van 144 meter.

Aangezien het plangebied op 300 meter afstand ligt van deze risicobronnen is nader onderzoek niet noodzakelijk. Wegvak Z19 behorende bij de rijksweg A12 kent een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 26 meter en een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt op circa 800 meter afstand van deze risicobron. Daarmee vormen voorgenoemde aspecten geen belemmering. Gelet op het feit dat de ontwikkellocatie buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) ligt, hoeft het groepsrisico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) enkel beperkt te worden verantwoord. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook de veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om een advies uit te brengen.

Ten aanzien van het groepsrisico van de A12 dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario 's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1 Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

– Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk ter plaatse is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit kan door te koelen en/of een waterscherm aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang, aangezien het hier bestaande spoorwegen en een bestaande autoweg betreft met daarom heen al kwetsbare objecten kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is, tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.

– Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de specifieke risicolocatie cruciaal. De brandweer kan snel via de Raadhuisweg en Zoutmansweg de ontwikkellocatie bereiken in geval van een calamiteit. De inschatting is dat de brandweer binnen circa 10 minuten aanwezig kan zijn. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld.

Bij de Veiligheidsregio dient advies te worden ingewonnen of de bereikbaarheid en daarmee de opkomsttijden voldoende zijn gewaarborgd. Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit van één van de twee scenario's. Op dit punt dient de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een toxische wolk is het binnen schuilen waarbij ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie kan worden stilgezet. Binnen de ontwikkellocatie moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met een toxische stof en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze toxische stof en weten hoe te handelen. Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in een zorgvoorziening kan worden aangenomen dat hiermee wordt voorzien in de benodigde hulpverlening. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwing Alarmerings Systeem (WAS) palen. Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen weggeleiden. Voor de ontwikkellocatie geldt dat er voldoende vluchtwegen moeten worden gemaakt. Hierin zal worden voorzien.

Conclusie

Op 24 juni 2020 heeft de Veiligheidsregio Holland Midden kort samengevat het volgende advies uitgebracht.

Bereikbaarheid

In de situatietekening dient een opstelplaats tot op een afstand van 40 meter, gemeten tot aan de (brandweer)ingang, te worden opgenomen zodat voldaan wordt aan artikel 6.37 van het Bouwbesluit.

Bluswater

In de bestaande situatie zijn rondom het plangebied verschillende bluswatervoorzieningen aanwezig. Er zijn onder andere een aantal brandkranen en een (hoofd) watergang aanwezig. Beide voorzieningen kunnen dienst doen als primaire bluswatervoorziening ten behoeve van de brandweer.

Zelfredzaamheid

De ontvluchting vanuit het gebouw naar de openbare weg lijkt voldoende mogelijk. Voor het bestemmingsplanadvies geen bezwaren. Het veilig ontvluchten van het gebouw bij een brand komt in de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen naar voren. Echter worden dergelijke woningen ook bewoond door 65 plussers. Naarmate mensen ouder worden, worden ze over het algemeen ook minder goed zelfredzaam bij brand. Het is wenselijk dat in de bouwplanfase en in het gebruik door de VvE/woningcorporatie hier nadere aandacht aan wordt besteed.

Alarmering

Voor de tijdige alarmering van de aanwezige personen bij brand is het van belang, dat er wordt voorzien in rookmelders. Dit zal nader naar voren komen bij de omgevingsvergunningsaanvraag activiteit bouwwerk. Het alarmeren bij calamiteiten buiten het bouwwerk wordt gebruik gemaakt van de waarschuwingsalarmeringssirene. In de nabijheid van het plangebied is een WAS-paal aanwezig. Ook speelt ook het NL-alert systeem een steeds belangrijkere rol bij het alarmeren van de bevolking.

De aspecten bluswater, alarmering en zelfredzaamheid leveren geen belemmering op. Met inachtneming van bovenstaande eisen levert het aspect bereikbaarheid ook geen belemmeringen op.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

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

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

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden. Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de

economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2012 er onderdeel van uit. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdpogaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Toetsing

Waterkeringen

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

Dempen doodlopende sloot

Op 12 juni 2019 heeft er een overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland plaatsgevonden m.b.t. de demping van een stukje doodlopende sloot ($31 \times 3,03 = 93,93 \text{ m}^2$) in het plangebied. Demping van dit stukje sloot is noodzakelijk om aan de parkeercapaciteit te kunnen voldoen voor de realisering van 15 appartementen.



Afbeelding 15: detail uit Leggerkaart oppervlaktewateren met te dempen sloot

Het stuk betreft het laatste onderdeel van de Randweg om Reeuwijk. In het BRC van de Randweg Reeuwijk zitten compensatiemogelijkheden voor de demping van het stukje doodlopende sloot omdat er positieve oppervlakte in is opgenomen. Zie hiervoor onderstaand overzicht van 2 april 2019.

Reeuwijk en Sluipwijk WW31A west					
Rondweg	V50774	10284	11040	756	
Duiker Oud Bodegraafseweg	V59200	3	0	-3	
Not. d'Aumerielaan Rwk	V61898		375		
totaal		10287	11415	753	

Afbeelding 16: tabel met positieve oppervlakte BRC Randweg Reeuwijk

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft bevestigd dat de sloot doodlopend is en geen hoofdwatergang betreft. De demping van de sloot mag in mindering gebracht worden op de BRC van de Randweg Reeuwijk. Afgesproken is dat de compensatie in de onderbouwing van de aanvraag zal worden meegenomen.

Grondwater en ontwatering

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

Bij nieuwbouw moet hiermee rekening worden gehouden, door kruipruimteloos en dampdicht te bouwen. Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied voor grondwater.

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

Voor de locatie van dat extra water geldt de voorkeursvolgorde: direct bij het lozingspunt van het hemelwater van het verhard oppervlak, in hetzelfde peilgebied, in het benedenstroomse peilgebied, in een bovenstroomse peilgebied of in hetzelfde bemalingsgebied. Gezien de hoge grondwaterstanden is voldoende berging/vertraging met een wadi of ondergrondse infiltratievoorziening niet waarschijnlijk.

Met voorliggend bestemmingsplan zal het plangebied een andere invulling krijgen. Om te kunnen beoordelen of deze gewijzigde invulling ook zorgt voor een noodzakelijke watercompensatie. Het Hoogheemraadschap Rijnlanden hanteert voor de berekening van de toename van verharding en ten aanzien van compensatie de volgende uitgangspunten:

- Dakoppervlak (ongeacht rij- of vrijstaande woningen): 100% verharding
- Tuinen: 60% verharding
- Openbare verharding (zoals wegen en parkeerplaatsen): 100% verharding
- Openbaar groen: vrijgesteld
- Bestaand water: wordt niet in de berekening opgenomen
- Dempingen: 100% compensatie

Oude situatie

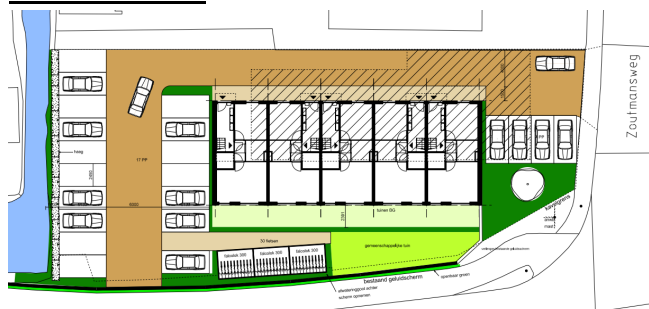


Afbeelding 17: oude verhardingssituatie bedrijfsterein Zoutmansweg 68 70

Op basis van de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap was er in de oude situatie sprake van de volgende hoeveelheid verharding:

- Dakoppervlak bedrijfswoning en bedrijfsgebouw : 280 m²
- Verharding bedrijfsterrein (wegen en parkeerplaatsen): 240 m²
- Tuinen/onbebouwd erf: voor- en achtererf = 564,4 m² . 60% van 564,4 = 338,64 m²
- Totaal verhard oppervlak oude situatie: 858,64 m² is afgerond 859 m².

Nieuwe situatie



Afbeelding 18: verhardingssituatie vigerend bestemmingsplan "Zoutmansweg 68 70"

De hiervoor opgenomen afbeelding bevat een overzicht van de beoogde situatie binnen het vigerende bestemmingsplan 'Zoutmansweg 68 70'. Op basis van de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap is sprake van de volgende hoeveelheid verharding:

- dakoppervlak appartementen en 3 fietsenbergingen: 323 + 36 = 359 m²
- tuinen/onbebouwd erf: voortuin 43,5 m² + achtertuin 78 m² = 121,5 m² . 60% van 121,5 m² = 72,9 m²
- openbare verharding (zoals wegen en parkeerplaatsen): 652,5 m² - 94 (te dempen sloot) = 558,5 m²
- totaal verhard oppervlak nieuwe situatie: 990,4 m² is afgerond 991 m².

In het bestemmingsplan wordt een situatie mogelijk gemaakt waarbij sprake is van een verhard oppervlak (afgerond) 991 m².

Advies waterschap Rijnland van 2 juli 2020

Het betreffende perceel waar de nieuwbouw zal plaatsvinden heeft langdurig braak gelegen. Volgens regel 11 voor toename aan verhard oppervlak geldt dat een afname aan verharding uitsluitend kan worden ingezet wanneer dit maximaal 10 jaar geleden heeft plaatsgevonden. Het betreffende perceel heeft langer dan 10 jaar braak gelegen. Hierdoor geldt voor de toename aan verharding met 991 m² in de nieuwe situatie een watercompensatie verplichting van 15%, wat neerkomt op 149 m². U kunt dit laten afboeken van de BRC of binnen hetzelfde peilvak graven. Voor de werkzaamheden is *wel* een watervergunning/melding nodig in verband met de toename aan verharding en de voorgenoemde demping.

Onderhoudszone

Het plangebied bevindt zich buiten de zone van een primaire watergang, waarvan de onderhoudsplicht bij het Hoogheemraadschap ligt.

Riolering

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

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Er dient een watervergunning te worden aangevraagd waarin de compensatie van 149 m² wordt afgeboekt van de BRC.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en rondom het gebied. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied is gelegen op minimaal 2,23 kilometer afstand van het plangebied. Door de ruime afstand tot Natura 2000-gebied en de beperkte schaal van de ontwikkeling zijn verstoringen op voorhand uitgesloten. Ook is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd waaruit volgt dat zowel voor de gebruiksfase als voor de aanlegfase dat de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Negatieve effecten door verzuring of vermistening ten gevolge van stikstof zijn daarom uitgesloten. Ook overige verstoringen zijn op deze afstand uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk, evenals een vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. Op 29 april 2020 heeft de ODMH het volgende geadviseerd: "Een van onze ecologen is vorige week naar de Zoutmansweg 68-70 geweest om te beoordelen of het pand op nummer 66 (aan de zuidgevel) geschikt is voor vleermuizen. Het pand is wel geschikt voor vleermuizen, omdat onder de dakrand over de hele gevel open stootvoegen aanwezig zijn.

Om te zorgen dat de planontwikkeling van nr. 68/70 niet tot schade leidt aan eventueel aanwezige vleermuizen, adviseren wij het volgende:

- De afstand tot het pand Zoutmansweg 66 moet minimaal 5 meter zijn. Afgaande op de beschikbare schetstekening komen wij op ca 7 meter, dat is dus voldoende;
- Geen licht op de bestaande gevel richten (als er licht komt dan naar beneden richten). Dit geldt ook tijdens de bouw.
- Geen bomen plaatsen tussen de twee panden: De vleermuizen hebben een vrije vliegroute nodig.

Conclusie

Omdat de nieuwbouw op 7 meter van het woongebouw Zoutmansweg 66 wordt gebouwd wordt voldaan de minimale afstand van 5 meter. Er zal geen verlichting worden gericht op de gevel. Tevens zullen er geen bomen worden gepland tussen het woongebouw Zoutmansweg en het nieuwe appartementengebouw. Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente heeft de locatie een lage verwachting (VAW4). Bovendien is het perceel meters diep verstoord, zo blijkt uit de evaluatie van de bodemsanering. Archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

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

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

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

Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van een kleinschalig appartementen-gebouw met 15 appartementen. Op basis van de nota parkeernota van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is Reeuwijk aan te merken als 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor 'sociale huurwoning'. Voor de ontwikkeling van maximaal 15 sociale huurappartementen volgt uit deze kencijfers dat er maximaal 70,5 (15 x 4,7 mvt/ etmaal) verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. De verkeersbewegingen van het bedrijf en de bedrijfsbestemming komen echter te vervallen. Het extra verkeer voor de woningen ten opzichte van de huidige bedrijfsbestemming kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeleid.

Parkeren

Voor de benodigde parkeerplaatsen geldt de Nota Parkeernormen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, vastgesteld op 16 juli 2013. Dit aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend per wooneenheid. Ook hier worden de kencijfers bepaald op basis van 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van maximaal 15 sociale huurappartementen volgt uit deze kencijfers dat er gemiddeld 1,4 parkeerplaatsen per appartement nodig zijn.

¹ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

Het plan gaat uit van 15 appartementen en 20 of 21 parkeerplaatsen. Uitgegaan is van de aanwezigheid van een ondergrondse afvalcontainer in de buurt. Nu blijkt dat deze niet gerealiseerd kan worden is het waarschijnlijk dat één parkeerplaats ter plaatse opgeofferd moet worden voor een afvalcontainer. De parkeernorm wordt hiermee gesteld op 1.3 p.p. per woning. Dit is te onderbouwen omdat er een gebrek aan alternatieven is (geen beschikbare openbare ruimten, veiligheid bij het oversteken van de Randweg) maar ook door het vermoedelijk lager aantal geparkeerde auto's van de bewoners van de kleinschalige appartementen, die zullen worden bewoond door éénpersoonshuishoudens.

De parkeernormen zijn in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'.

Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, water en dergelijke zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn enkel, onder voorwaarden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Tuin

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend het gebruik als tuin is toegestaan. Binnen deze bestemming zijn enkel, onder voorwaarden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

De gronden van het plangebied hebben deels de bestemming 'Wonen' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming zijn maximaal 15 sociale huurappartementen toegestaan. Een woning is een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan en moeten voldoen aan de maximum bouwhoogte, zoals weergegeven op de verbeelding. Ook zijn er bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verblijfsgebied

Het beoogde verkeersgebied betreft een 30 km/uur gebied, waarin het verblijfskarakter centraal staat. Binnen de bestemming is de aanleg van wegen, parkeervoorzieningen en voetpaden mogelijk, alsook de aanleg van onder andere speelvoorzieningen en water. Binnen deze bestemming zijn enkel, onder voorwaarden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Waarde Archeologie

De gronden van het plangebied hebben los van de bestemmingen de dubbelbestemming 'Waarde archeologie' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning activiteit aanleg van burgemeester en wethouders de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig zijn nog wel de regeling ten aanzien van de molenbiotoop en parkeren.

Parkeren

In de algemene bouwregels is de parkeerregeling opgenomen uit het geldende paraplubestemmingsplan ten aanzien van parkeren. Hierbij wordt aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Er kan ook pas een omgevingsvergunning worden verleend als wordt voldaan aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. Omdat dit plan een gemeentelijke grondexploitatie betreft worden de door de gemeente te maken kosten gedekt door de grondopbrengsten. Derhalve hoeft er geen anterieure overeenkomst te worden afgesloten. In de koopovereenkomst voor dit plan met de Woningbouwvereniging Reeuwijk is de afwenteling van eventuele planschade opgenomen. Hierdoor is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Participatie en afstemming omwonenden

Er heeft vooronderzoek plaatsgevonden en er is op 16 december 2019 ook een presentatie geweest aan de omwonenden. Aan een aantal opmerkingen van omwonenden is tegemoet gekomen. Er was ook een opmerking omtrent bezonning maar uit een bezonningsplan blijkt dat het project geen nadelige gevolgen oplevert en dit is ook zo beantwoord. V.w.b. de opmerking omtrent de bouwmassa is aangegeven dat dit reeds past in het vigerende bestemmingsplan. Ook zijn er vragen gesteld omtrent het woningprogramma. Daarop is aangegeven dat door de gemeente en WBVR bewust is gekozen om hier huurwoningen te bouwen voor starters en doorstarters. Volgens het woningmarktonderzoek is er veel vraag naar kleine appartementen in de betaalbare huur voor deze doelgroep. Hier wordt te weinig voor gebouwd in de gemeente en nu doet er zich een kans voor.

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan.

Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.