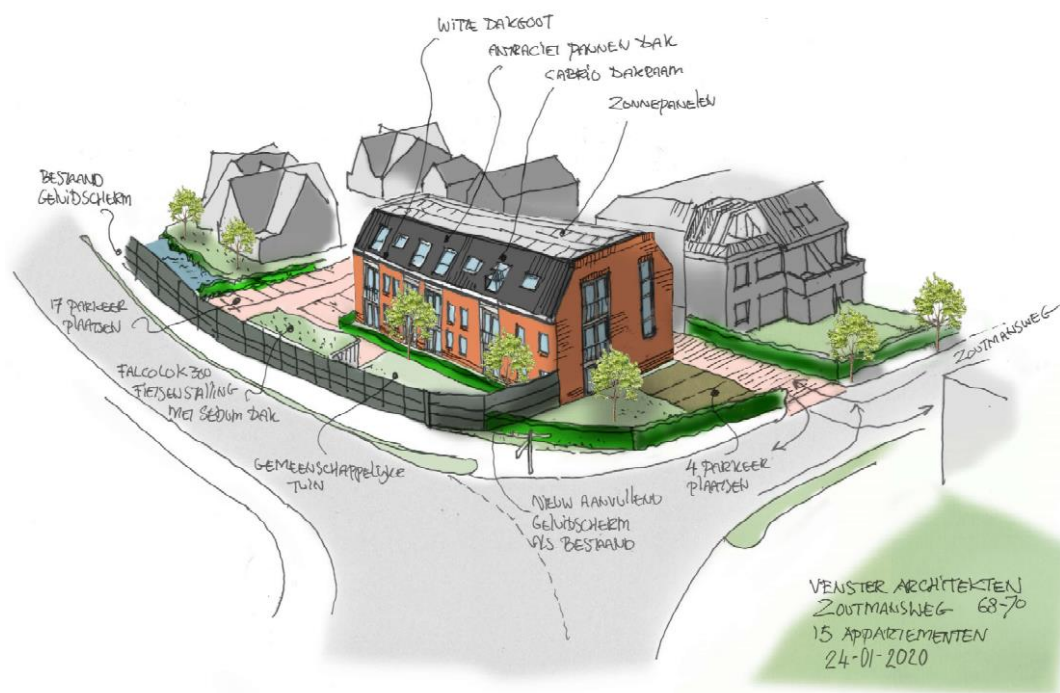


# Bestemmingsplan

## Zoutmansweg 68 70

### Toelichting





i.s.m.



**Plan:** Zoutmansweg 68 70  
**Versie:** 8  
**Opsteller:** R. Bosman  
**Status:** Vastgesteld  
**Plantype:** Bestemmingsplan  
**IMRO-idn:** NL.IMRO.1901.Zoutmansweg6870-BP80

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1.1	Huidige situatie	6
2.1.2	Plangebied	7
2.2	Toekomstige situatie	7
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>23</b>
4.1	Milieueffectrapportage	23
4.2	Bodem	24
4.3	Geluid	24
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.5	Bedrijven en milieuzonering	31
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Water	36
4.8	Natuur	40
4.9	Archeologie	40
4.10	Cultuurhistorie	40
4.11	Verkeer en parkeren	40
<b>5</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>43</b>
5.1	Algemeen	43
5.2	Dit bestemmingsplan	44
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>47</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

## **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 wegverkeerslawaai Van der Boom d.d. 09-05-2020
- Bijlage 4: akoestisch onderzoek bedrijven Van der Boom d.d. 28-06-2021
- Bijlage 5: stikstofonderzoek Hedgehog company d.d. 30-11-2022
- Bijlage 6: advies ODMH mbt beoordeling geschiktheid vleermuizen d.d. 29-04-2020
- Bijlage 7: advies Veiligheidsregio Hollands Midden d.d. 24-06-2020
- Bijlage 8: notitie CH maatregelen ontdooven gevel tbv spuiventilatie mbt Zoutmansweg 68-70 d.d. 18-10-2022;
- Bijlage 9: aanvulling Cauberg Huygen op notitie maatregelen ontdooven gevel b.v. spuiventilatie Zoutmansweg 68-70, Reeuwijk d.d. 07-11-2022
- Bijlage 10: nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Zoutmansweg 68-70 d.d. 15-02-2023

# 1 Inleiding

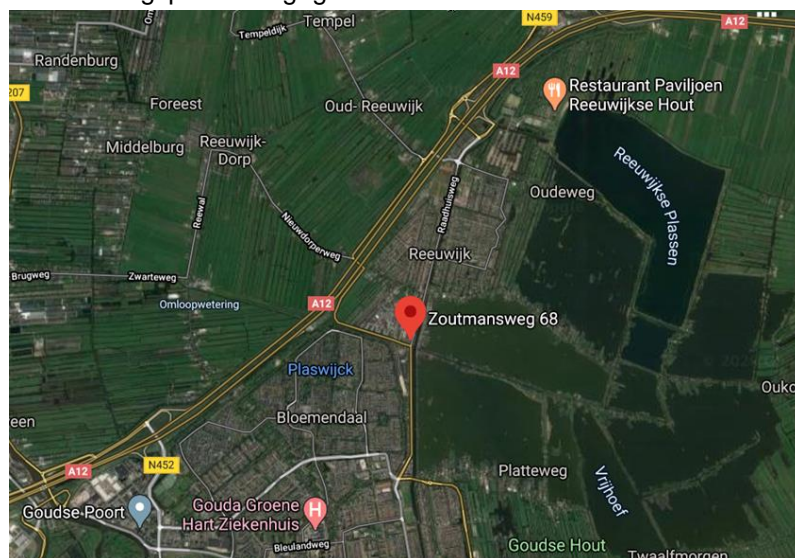
## 1.1 Aanleiding

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 m<sup>2</sup>. 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.

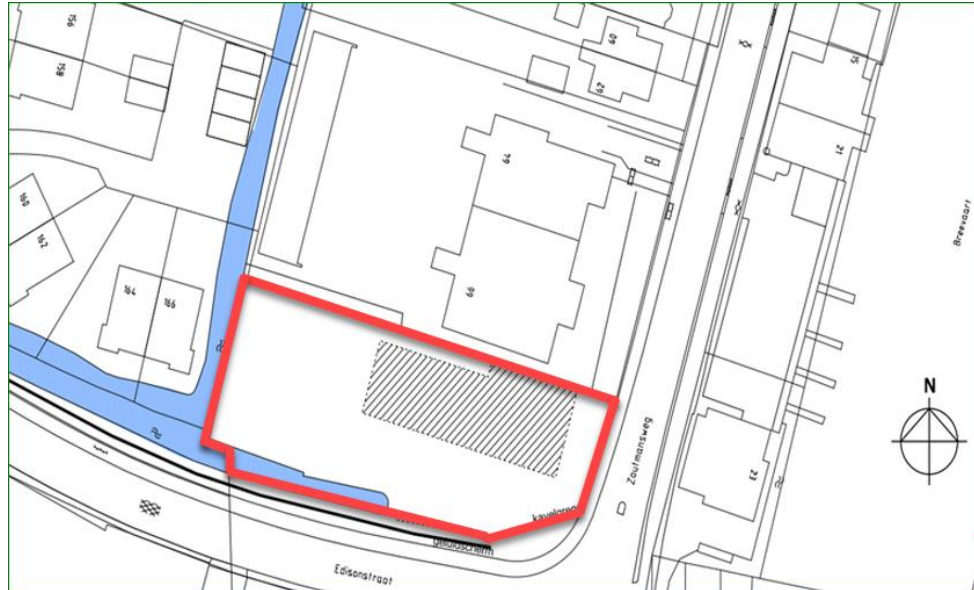
De initiatiefnemer wil op de locatie Zoutmansweg 68 70 te Reeuwijk een appartementengebouw realiseren, bestaande uit 15 sociale huurappartementen. Dit past volledig in het raadsprogramma Eerlijk aan de slag voor de raadsperiode 2022-2026 waarin staat opgenomen dat de raad zich o.a. inzet op binnenstedelijke locaties. Bij binnenstedelijke locaties wordt gezocht naar verdichten, vervallen locaties op te knappen en/of de hoogte in te gaan. Dit onder de voorwaarde dat een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is.

## 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.



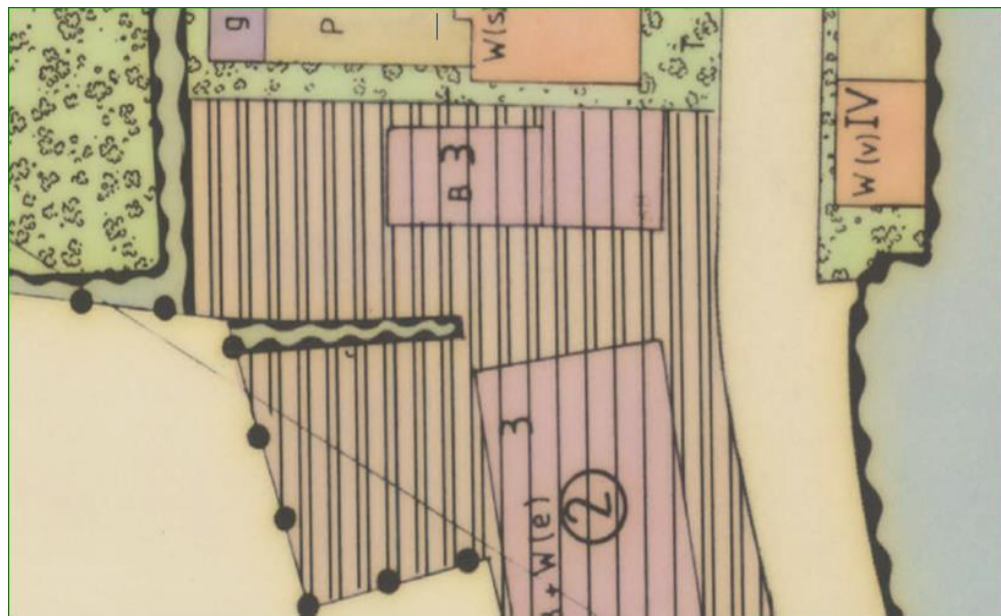
Afbeelding 1: globale ligging plangebied (rode cirkel) bron: pdokviewer.pdok.nl



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).

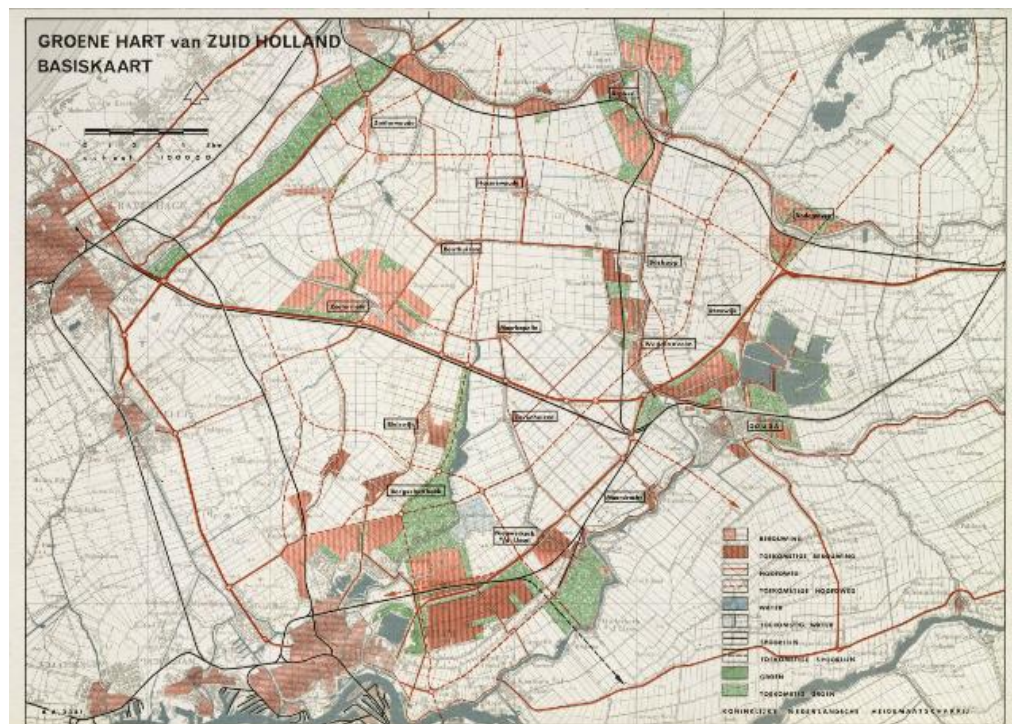
## 2 Planbeschrijving

### 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 Kalverenbroek, 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 plangebied. 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 (bedoeld voor jonge starters en herstarters) met een gemeenschappelijke tuin, een parkeerterrein met 20 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 geluidsscherm langs het perceel is destijds geplaatst vanwege het geluid van de Reeuwijkse Randweg. Voor het bouwplan is het nodig dit geluidsscherm te verlengen. Door het (verlengde) geluidsscherm wordt bij de woningen op de begane grond en de naastgelegen gemeenschappelijke tuin voldaan aan de geluidgrenswaarde. Dat betekent dat het voldoende geluidsluw is om er te wonen. Hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is ook vastgelegd in de vastgestelde gemeentelijke beleidsregel.

Het kavel biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen waar grote behoefte aan is. Door hier kleine betaalbare woningen te bouwen kunnen specifieke doelgroepen worden bediend, zoals jongeren, (her)starters en senioren. Ook de woningbouwvereniging zet hierop in. Zij bouwt voor verschillende doelgroepen en wil deze doelgroepen zo goed mogelijk bedienen. De huidige woningportefeuille bestaat voornamelijk nog uit van traditionele eengezinswoningen. Inmiddels bouwt zij in de regio ook (levensloopbestendige). driekamerwoningen. In Reeuwijk-Brug zijn echter maar weinig compacte huurwoningen en hier is gelet op de huidige woningvoorraad een grote behoefte aan compacte en betaalbare huurwoningen voor jonge starters. Als er zich kansen aandienen wil de woningbouwvereniging voor deze doelgroepen bouwen. Met de tweekamerwoningen in onderhavig plan kan hierin worden voorzien. De locatie wordt dus als kans gezien om een bijdrage te leveren aan de maatschappelijke behoefte en opgave.

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.



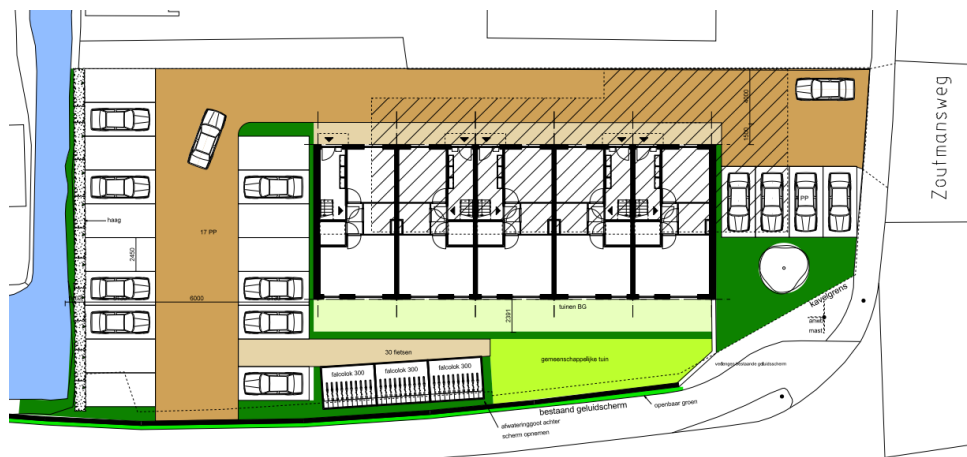
Afbeelding 6: gevelaanzichten beoogde ontwikkeling (bron: Venster Architecten)

Op de begane grond zijn 5 sociale huurappartementen (opp. 46,4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per appartement) gepland en op de tweede verdieping zijn tevens 5 sociale huurappartementen (opp. 47,7 m<sup>2</sup> 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 *Nationale Omgevingsvisie 2020*

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

In NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

#### *De vier prioriteiten*

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

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

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

#### *Drie afwegingsprincipes*

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit.

Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

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

#### *Relatie tot bestemmingsplan*

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

#### **Conclusie**

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

### **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 bedrijven- terrein 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 nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De 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 Agenda Verstedelijking Ruimtelijk Kwaliteit**

Een goede basis voor groei Midden-Holland gaat bijdragen aan de duurzame verstedelijking van Zuid-Holland.

Midden-Holland is een bijzonder gebied: veel ruimte, groen, prachtige natuurgebieden, maar ook de historische stad Gouda, volop stedelijke ontwikkeling en een goede bereikbaarheid. In hoofdstuk 2 is een portret met al deze kwaliteiten genoemd. Het gebied is ook kwetsbaar: voor bodemdaling, verstopping en een overdruk uit omliggende steden. Daarom is het cruciaal dat de gemeenten in de regio de krachten bundelen en opgaven integraal bekijken. Geen woningen zonder oog voor de bereikbaarheid en voldoende werkgelegenheid dicht bij huis. Geen ontwikkeling van woningen zonder oog op groen en klimaat, niet bouwen zonder de sociale kwaliteit te versterken. In de integraliteit ligt de kracht van de gemeente in de regio.

Groei is hard nodig:

- De woningmarkt staat enorm onder druk, door nieuwkomers die groen en betaalbaar willen wonen, maar ook onze eigen inwoners die er willen blijven. Om sterke sociale gemeenschappen sterk te houden, is een stevige, evenwichtige groei voor de gehele regio nodig;
- Goed bereikbaar, maar ook kwetsbaar. De toenemende mobiliteit als gevolg van groei zet de bereikbaarheid onder druk. Maar we hebben een hele goede kans om de verkeersdruk goed te verdelen. Enkele slimme aansluitingen erbij en investeringen in OV kunnen de bereikbaarheid naar de toekomst borgen;
- De regio kent grote opgaven ten aanzien van bodemdaling en klimaatadaptatie. Als regio wordt de urgentie gevoeld om deze opgaven gezamenlijk op te pakken;  
Nieuwe stedelijke en economische dynamiek worden aangegrepen om deze opgaven aan te pakken. De regio is bij uitstek de leerschool in het omgaan met de grote transformaties van deze tijd;

- Veel van de bedrijven zijn sterk verbonden met de regio, zijn vaak lokaal ontstaan, maar lopen tegen hun grenzen aan of liggen op lastig bereikbare locaties. Er is schuif- en groeiruimte nodig om de economie sterk en stabiel te houden. Leerschool voor verantwoorde, duurzame groei Midden-Holland wil een leerschool zijn voor verantwoorde, duurzame groei; groei die bijdraagt aan de sociale kwaliteit van wijken en dorpen. Groei die gelijk opgaat met de bereikbaarheid op lange termijn. En daarvoor heeft Midden-Holland ruimte!

Dat is de koers voor de regiogemeenten. Er zijn zes ambities centraal gesteld, welke de wijze van verstedelijking en de bereikbaarheid van de regio centraal stellen. De regio kiest voor:

1. Een evenwichtige groei met een zwaartepunt op de best bereikbare plekken;
2. Onderscheidende woonmilieus;
3. Het beter benutten en verbeteren van verbindingen;
4. Een netwerkregio, met Gouda als belangrijkste multimodale knooppunt;
5. Ruimte voor een krachtige lokaal gebonden economie;
6. Een innovatieve omgang met de bodem en het landschap bij nieuwe ontwikkelingen.

Om de koers te realiseren zijn ruim 30 projecten benoemd. Een vijftal speerpunten die cruciaal zijn voor de integrale, verantwoorde ontwikkeling van Midden-Holland zijn:

- Een gemengd (hoog)stedelijk gebied in historisch Gouda
- Groene suburbane woonlandschappen rond lokale knopen
- Slim ontvlechten van verkeersstromen bovenregionale werkgebieden
- Groei in krachtige lokale gemeenschappen
- Lokale schuif- en groeiruimte voor bedrijvigheid

### **Conclusie**

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

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld met het oog op de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 juli 2023 in werking treedt. Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst.

De toekomstvisie geeft aan hoe de gemeente zich in de toekomst ziet en hoe zij omgaat met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen. De Toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie;



- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen;
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker;
- Meer mensen en vraag naar ruimte;
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting.

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

#### *Gezonde dorpen*

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

#### *Bouwen naar behoefte en op logische plekken*

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

#### *Toetsing planinitiatief*

Dit plan levert een bijdrage aan de opgave 'Meer mensen en vraag naar ruimte'. Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente en in de regio groeit de komende jaren. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens neemt sterk toe. Er is een groot en groeiend tekort aan (betaalbare) woningen en de gemeente bouwt te weinig. De locatie ligt op een logische plek om het oprichten van vijftien huurwoningen voor de doelgroepen starters en senioren mogelijk te maken. Deze ontwikkeling past bij het dorpse karakter van Reeuwijk-Brug. Hiermee wordt ingespeeld op de groeiende vraag naar dit type woningen. De woningen worden duurzaam gebouwd zoals nader toegelicht in paragraaf 3.4.5.

## **Conclusie**

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van 15 woningen voor de doelgroepen starters en senioren in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

### **3.4.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025**

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

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

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

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

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

1. Hoofdlijn 1, bouwen aansluitend op de verschillen: een meer dorpsgericht woonbeleid;
2. Hoofdlijn 2, de juiste woning een eigen stek: meer regie op het woningbouwprogramma en meer aandacht voor specifieke doelgroepen;
3. Hoofdlijn 3, verbouwen = bouwen: meer aandacht voor de bestaande voorraad;
4. Hoofdlijn 4, meer dan alleen wonen: meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

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

#### *Stimuleren doorstroming huursector*

De ervaringen met Nieuw-Westveen en Nieuw-Rijngaarde laten zien dat het bouwen van goede voor ouderen geschikte appartementen een groot doorstromingseffect heeft in de sociale huursector. Zo leidde de oplevering van Nieuw-Rijngaarde in 2017 tot een duidelijke toename van de slaagkansen voor doorstromers en een afname van de zoektijd voor eengezinswoningen. In de periode 2020-2029 bouwen de corporaties volgens planning ruim 150 (ook) voor ouderen geschikte appartementen op locaties nabij centra (naast 40 appartementen specifiek voor starters en 40 appartementen op buitencentrumlocaties). Samen met de corporaties, huurdersverenigingen, welzijnsorganisatie SAM en ouderen(organisaties) stellen wij een pakket aan maatregelen samen om de doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen naar deze nieuwbouw te stimuleren.

Onderdeel hiervan is aanpassing van de regeling uit Fonds Volkshuisvesting voor huurgewenningsbijdragen bij nieuwbouwcomplexen. Om de doorstroming van starters te bevorderen starten wij een experiment met het behoud van starterspunten (leeftijdsscore) bij kleine starterswoningen. Is onderdeel van: Hoofdlijn 1, Bouwen aansluitend op de verschillen.

#### *Meer regie voeren op het woningbouwprogramma*

Om meer regie te voeren op het woningbouwprogramma staat in de Woonvisie opgenomen dat er bij nieuwe projecten eisen de volgende minimale eisen gelden (aansluitend op RAW en Woningmarktverkenning ZH):

25% sociale huur (< € 735);

10% middeldure huur (€ 735-€ 950);

10% betaalbare koop (< € 225.000);

op geschikte locaties 40% gelijkvloerse woningen (koopsector)

#### **Conclusie**

Het toevoegen van vijftien gelijkvloerse woningen in de huursector voor de sociale doelgroep bevordert de doorstroming en betekent een toevoeging van een segment, waaraan veel behoefte is. De planontwikkeling wordt door herprioritering opgenomen in het woningbouwprogramma overeenkomstig hoofdlijn 1 en 2 van de Woonvisie. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

#### **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 km<sup>2</sup> 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 broeikas effect. Dit is enerzijds door directe uitstoot (voornamelijk CO<sub>2</sub>) en anderzijds door indirecte uitstoot (voornamelijk overige broeikasgassen, zoals fluorverbindingen, methaan en lachgas). Door te kiezen voor deze tien thema's worden alle onderwerpen die bij zullen moeten dragen aan klimaatneutraliteit meegenomen en wordt de integraliteit in de aanpak naar klimaatneutraliteit geborgd. Met de routekaart en het actieplan worden alle thema's zichtbaar gemaakt waar de gemeente aan wil werken om klimaatneutraliteit te behalen.

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 gemeentewil 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 Eerlijk aan de slag 2022-2026**

In het raadsprogramma staat bij de paragraaf Woningbouw het volgende opgenomen. De raad geeft prioriteit aan het versnellen van woningbouw. De raad spreekt de forse ambitie uit om de woningbouwproductie op te voeren van 180 naar ruim 250 woningen per jaar. Passend bij de behoefte van onze dorpen. Zo worden de dorpen vitaal gehouden, bijvoorbeeld met seniorenappartementen of door het splitsen van woningen. Er wordt ingezet op binnenstedelijke locaties, maar ook met nieuwe uitleglocaties. Bij binnenstedelijke locaties wordt gezocht naar mogelijkheden om te verdichten, vervallen locaties op te knappen en/of de hoogte in te gaan. Dit onder de voorwaarde dat een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is.

#### ***Conclusie***

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

### **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 huisuitzettingen 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 <sup>2</sup> 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 geluidsgevoelige 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 geluidsluw op de begane grond en de noordgevel is geluidsluw 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 geen overschrijding op.

#### *Maximale geluidniveaus*

De maximale geluidniveaus  $L_{Amax}$  bedragen in de immissiepunten bij de nieuwe woningen hooguit 73 dB(A) overdag, 63 dB(A) in de avond en 73 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richt- en grenswaarden overdag met 3 en in de nacht met hooguit 13 dB(A) overschreden. Bij bestaande woningen (Einsteinstraat 166 en 162) punten 6 en 7) treedt eveneens een overschrijding op in de nacht van 10 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 noordelijke entree oostwaarts en toevoegen van de routes I en II t.b.v. personenauto's (dus de aanvullingen 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. Ook op de bestaande woningen (Einsteinstraat 166 en 162) kan m.b.t. de maximale geluidniveaus in de nacht niet aan de eisen worden voldaan t.g.v. zowel de vrachtwagens en personenauto's aan de noordzijde. Volgens de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening (paragraaf 3.2) kan worden afgeweken van de grenswaarden tenzij er technische dan wel organisatorische maatregelen mogelijk zijn.

#### *Maatregelen*

De overschrijdingen van de richt- en grenswaarden op de nieuwe woningen ontstaan vooral door de piekniveaus ten gevolge van de vrachtwagenpassages in de nacht. Wanneer deze (zouden) vervallen of verplaatst (bijvoorbeeld naar de oostzijde) kan aan de eisen (VNG en Activiteitenbesluit) worden voldaan.

Onderstaande tabel IV.1 geeft de resultaten (variant 1) uitgaande van alle vrachtverkeer over de oostelijke entree (zie figuur 3 in bijlage III). Aan de richt- en grenswaarden kan dan worden voldaan m.u.v. de langtijdgemiddelde niveaus in de nacht (1 dB(A) overschrijding). Deze overschrijding is het gevolg van de (nieuwe) rijroutes van personenauto's aan de noordzijde en kan middels maatwerkvoorschriften worden vergund.

TABEL IV.1		Resultaten in dB(A) uitgaande van vrachtwagens oostelijke route (variant 1)					
imm. Punten		L <sub>Ar,LT</sub> in dB(A)			L <sub>Amax</sub> in dB(A)		
Punt	Adres / positie	Dag	avond	nacht	Dag	avond	nacht
1	Nieuwbouw oost	38	24	31	59	59	59
2	Nieuwbouw zuid	48	34	41	60	60	60
3	Nieuwbouw zuid	47	34	41	60	60	60
4	Nieuwbouw zuid	48	34	41	59	59	59
5	Nieuwbouw west	46	31	39	57	57	57
6	Bestaande woningen	34	33	40	47	59	59
7	Bestaande woningen	35	29	37	44	56	56

Met bovengenoemde maatregelen m.b.t. de nachtelijke activiteiten voldoet Vergeer t.a.v. de piekniveaus ook op de bestaande woningen aan de eisen.

#### *Geluidwering nieuwbouw*

Om in de nieuwe woningen aan de eis voor het geluidniveau binnen (van 35 dB(A) etmaalwaarde en 55 dB(A) L<sub>Amax</sub> (dag- en etmaalwaarde) te voldoen is – uitgaande van 73 dB(A) overdag op de gevel - een geluidwering van minimaal 18 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.

### Aanvullend onderzoek

Op 18 oktober 2022 is door Cauberg Huygen een aanvullend onderzoek gedaan. Uit het geluidonderzoek blijkt dat er een overschrijding van het maximaal geluidniveau is van 13 dB(A). Deze overschrijding vindt alleen plaats tussen 6:30 en 7:00 en is ten gevolge van een optrekkende vrachtwagen bij de ontsluitingsweg van het terrein. Overdag is deze overschrijding 3 dB(A). De overschrijding is alleen aanwezig op de tweede verdieping. Op de eerste verdieping is de maximale overschrijding 10 dB(A) in de nachtperiode. Overdag is er geen overschrijding aanwezig. Op de begane grond wordt voldaan aan de grenswaarde. Daar is de maximale geluidbelasting ten hoogste 58 dB(A). In figuur 1 op de volgende pagina is de maximale geluidbelasting op de gevel aangegeven. De grenswaarde van het langtijdgemiddeld geluidniveau wordt overschreden met slechts 2 dB(A) in de nachtperiode.



Afbeelding 11: Maximale geluidbelasting op de verdiepingen. Maximale grenswaarde overdag 70 dB(A), 's nachts 60 dB(A)

Om aan deze gevel een eenzijdig georiënteerde verblijfsruimte te realiseren is op de tweede verdieping een reductie van 13 dB nodig en op de eerste verdieping 10 dB. Zonder deze reductie zijn geen te openen ramen mogelijk en kan niet voldaan worden aan de spuicapaciteit eis uit het Bouwbesluit 2012.

Met de volgende maatregelen kan spuicapaciteit in deze gerealiseerd worden zodat aan deze gevel verblijfsruimten gerealiseerd kan worden:

- Begane grond: geen maatregelen;
- 1e verdieping: Total Glas Silentair voorzetraam;
- 2e verdieping: Verglaasde loggia met een permanente opening in de afgeschermd zijgevel.

### **Conclusie**

Rekening houdend met het verlenen van hogere waarden en de te nemen maatregelen voor de woningen op de eerste en tweede verdieping 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<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste stoffen.

De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/ m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/ m<sup>3</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM<sub>10</sub> en 1 januari 2015 voor NO<sub>2</sub>. Naast de grenswaarde PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> geldt sinds 1 januari 2015 dat voor PM<sub>2,5</sub> de jaargemiddelde grenswaarde niet meer dan 25 µg/m<sup>3</sup> (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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/ m<sup>3</sup>. 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 landbouwinstallaties, spoorwegemplacementen, 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 NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide), PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool (voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) en de website van de provincie Zuid-Holland (voor PM<sub>2,5</sub>).

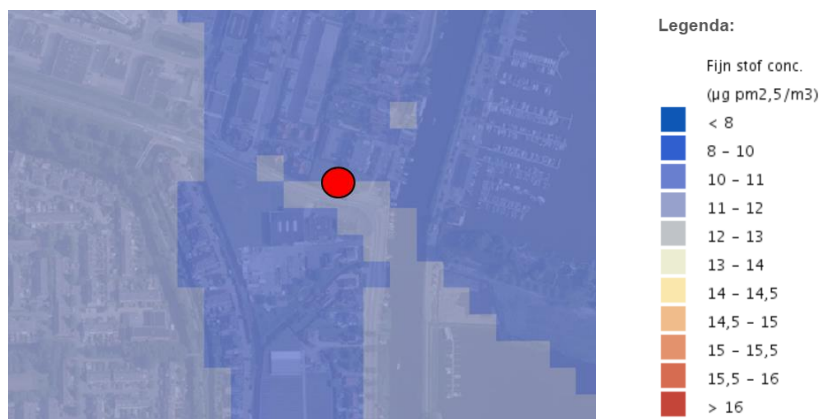
In onderstaande afbeeldingen zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> weergegeven voor het peiljaar 2017.



Afbeelding 12 : jaargemiddelde stikstofdioxide concentraties NO<sub>2</sub>: peiljaar 2017 Bron Atlas leefomgeving



Afbeelding 13 : jaargemiddelde concentraties PM<sub>10</sub>: peiljaar 2017 Bron Atlas leefomgeving



Afbeelding 14 : jaargemiddelde concentraties PM<sub>2,5</sub> peiljaar 2017 Bron Atlas leefomgeving

Uit de afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m<sup>3</sup> blijft en voor en PM<sub>2,5</sub> ruimschoots onder de 25 PM<sub>2,5</sub>.

### 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

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 een geluidsscherm. Uit bovenstaande tabel blijkt dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarom is er onderzoek naar bedrijfslawaaï uitgevoerd. In paragraaf 4.3 is reeds gemotiveerd dat bij het nieuwe appartementencomplex aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit kan worden voldaan indien er geluidswerende voorzieningen, welke in de regels zijn gebord, worden gerealiseerd en de overige delen als dove gevel worden uitgevoerd.

Door ook een maatwerkvoorschrift aan het betreffende bedrijf te verlenen, waarin vastgelegd dat het bedrijf de berekende hogere geluidswaarden op het appartementencomplex mag blijven produceren, wordt het bedrijf niet beperkt in zijn mogelijkheden.

## 4.6 Externe veiligheid

### Algemeen

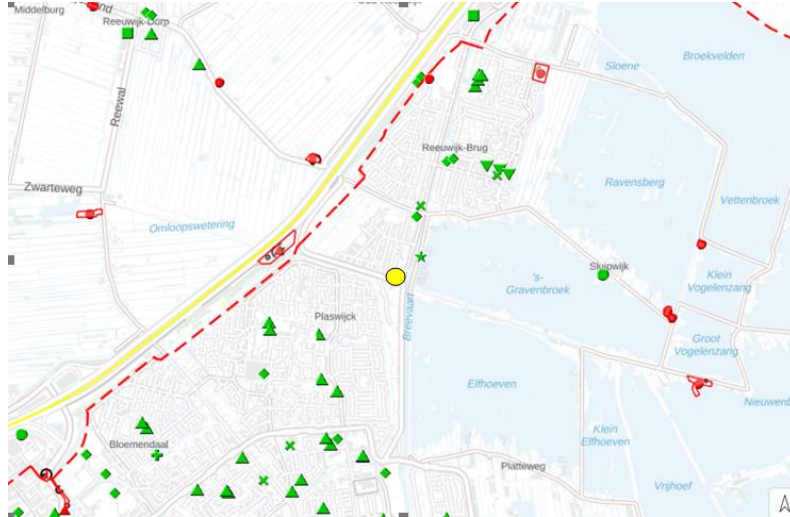
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid 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 15: 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 waarschuwing alarmeringssirene. 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 hoofdoopgaven:

- 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.

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 parkeer-capaciteit te kunnen voldoen voor de realisering van 15 appartementen.



*Afbeelding 16: 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 17: 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 m<sup>2</sup> 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 18: oude verhardingssituatie bedrijfsterrein 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 m<sup>2</sup>
- Verharding bedrijfsterrein (wegen en parkeerplaatsen): 240 m<sup>2</sup>
- Tuinen/onbebouwd erf: voor- en achtererf = 564,4 m<sup>2</sup> . 60% van 564,4 = 338,64 m<sup>2</sup>
- Totaal verhard oppervlak oude situatie: 858,64 m<sup>2</sup> is afgrond 859 m<sup>2</sup>.

### Nieuwe situatie



Afbeelding 19: 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 m<sup>2</sup>
- tuinen/onbebouwd erf: voortuin 43,5 m<sup>2</sup> + achtertuin 78 m<sup>2</sup> = 121,5 m<sup>2</sup> . 60% van 121,5 m<sup>2</sup> = 72,9 m<sup>2</sup>

- openbare verharding (zoals wegen en parkeerplaatsen):  $652,5 \text{ m}^2 - 94 \text{ (te dempen sloot)} = 558,5 \text{ m}^2$
- totaal verhard oppervlak nieuwe situatie:  $990,4 \text{ m}^2$  is afgerond  $991 \text{ m}^2$ .

In het bestemmingsplan wordt een situatie mogelijk gemaakt waarbij sprake is van een verhard oppervlak (afgerond)  $991 \text{ m}^2$ .

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  $991 \text{ m}^2$  in de nieuwe situatie een watercompensatie verplichting van 15%, wat neerkomt op  $149 \text{ m}^2$ . 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 voorgenomen 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  $149 \text{ m}^2$  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 vermisting 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 CROW<sup>1</sup> kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van een kleinschalig appartementengebouw 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 10 mei 2016. 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.

Het plan gaat uit van 15 appartementen en 20 parkeerplaatsen. Voor wat betreft afvalinzameling heeft er naar aanleiding van indiening van een zienswijze afstemming plaatsgevonden met het bedrijf dat in onze gemeente het afval inzamelt. Er wordt een gemeenschappelijke ondergrondse voorziening voor het afval gemaakt. Deze voorziening komt voor de parkeerplaatsen en naast de inrit. De voorziening bestaat uit twee containers, één voor GFT-afval en één voor restafval. In onderstaande afbeelding zijn de afvalcontainers rood omkaderd.



*Afbeelding 20: Locaties fietsenberging (blauw) en afvalcontainers (rood)*

Voor papier staan er containers bij winkelcentrum de Mierakker. De parkeernorm wordt hiermee gesteld op 1.3 p.p. per woning.

<sup>1</sup> CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

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 toelatingsplanologie. 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 uit- oefenen 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 aanleg- vergunningstelsel 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. Aan de gevel waar geluidmaatregelen worden getroffen is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende gevel' toegekend.

#### **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 is op 1 oktober 2020 ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens de ter inzage legging zijn er zienswijzen ingediend. In de 'nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Zoutmansweg 68-70' staan de zienswijzen en de reactie daarop opgenomen.