



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Waarder, Molendijk / Kerverland

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Datum: 16 december 2019

Projectnummer: 160254.01

ID: NL.IMRO.1901.molendijkwaarder-BP40

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Milieueffectrapportage	21
4.2	Bodem	22
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Water	32
4.8	Natuur	37
4.9	Archeologie	39
4.10	Cultuurhistorie	39
4.11	Verkeer en parkeren	40
5	Wijze van bestemmen	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Dit bestemmingsplan	42
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

- Bijlage 1: toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: quick scan luchtkwaliteit
- Bijlage 6: quick scan gebiedsbescherming
- Bijlage 7: archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de locatie Molendijk / Kerverland te Waarder (westzijde deelgebied 3a van de Maximalocatie) een kleinschalige woonzorgvorm te realiseren, bestaande uit maximaal 32 onzelfstandige wooneenheden met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen. Deze wooneenheden zullen worden ingericht voor ouderen met een zorgvraag. Het voormalig seniorencomplex 'Kerverland' was sinds de jaren '70 gevestigd in het plangebied. Recent is de bebouwing gesloopt, waardoor de huidige inrichting van het plangebied onbebouwd is.

Voor deze locatie is op 21 november 2017 een wijzigingsplan vastgesteld: 'Maxima fase 3a'. Met het wijzigingsplan is een bouwtitel voor 15 grondgebonden woningen bewerkstelligd. De nu voorgenomen zorgontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van dit wijzigingsplan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich centraal in de kern Waarder behorende bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door een braakliggend terrein waar het voormalig seniorencomplex 'Kerverland' gevestigd was. Aan de westzijde ligt de Molendijk, aan de noordzijde de Prins Willem Alexanderstraat en aan de zuidzijde het Kerverlandsepad. 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.



Globale ligging plangebied (rode cirkel) bron: pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het wijzigingsplan 'Maxima fase 3a', vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk op 21 november 2017. Op grond van dit wijzigingsplan hebben de gronden van het plangebied de enkelbestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen - 2'.



Uitsnede vigerend wijzigingsplan 'Maxima fase 3a' met globale aanduiding plangebied (rood) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de gronden bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en bij deze functie behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, paden en terrassen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf en verplaatsing, fiets- en voetpaden en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen en bruggen. Op deze gronden mogen enkel lichtmasten, verkeers- en verwijsborden, bruggen en duikers, speelvoorzieningen, (ondergrondse) afvalinzamelsystemen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van voorgenoemde bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat voor lichtmasten de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen en -paden, tuinen en water. Hoofdgebouwen (inclusief balkons en dakterrassen) mogen enkel binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak worden gebouwd. De voorgevel van hoofdgebouwen wordt in of maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak gebouwd. Het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste de op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met bijbehorende aanduidingen.

De beoogde nieuwbouw binnen het plangebied past niet binnen de ter plaatse geldende gebruiksregels van het geldende wijzigingsplan. Het initiatief voorziet immers in een maatschappelijke voorziening en past daarmee niet binnen de woonbestemming. Aangezien de ontwikkeling buiten het bouwvlak beoogd is en de maximale bouwhoogte overstijgt, past het plan eveneens niet binnen de bouwregels. Dit tezamen maakt dat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

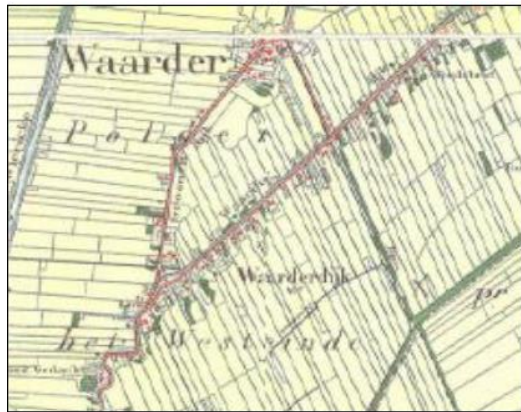
Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten.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

2 Planbeschrijving

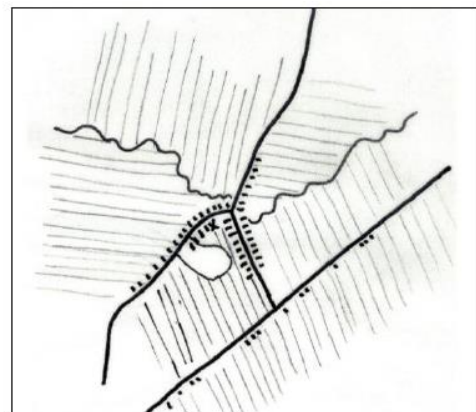
2.1 Huidige situatie

2.1.1 *Geschiedenis*

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



Historische kaart



Verkavelingsrichtingen en ontginningsbases Waarder

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

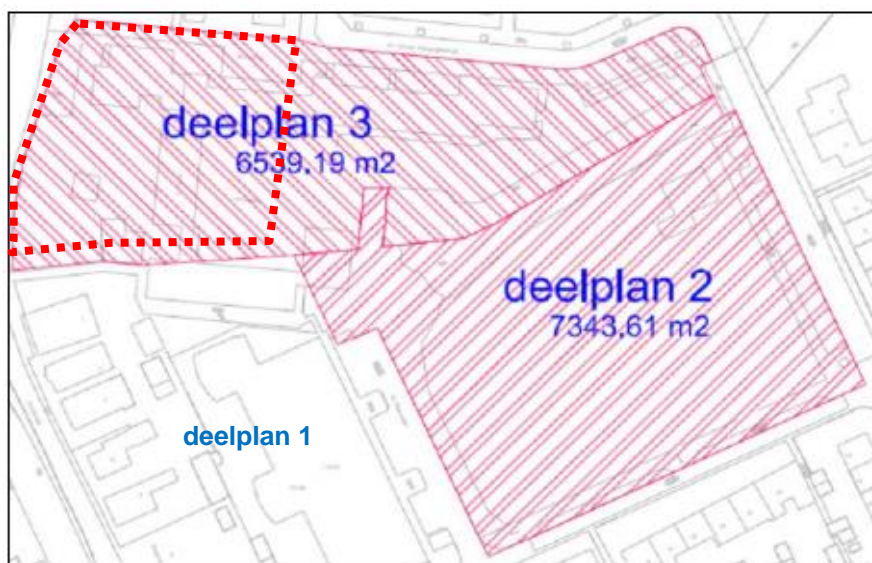
noord-zuid oriëntatie heeft. De beëindiging van de ontginning wordt gevormd door een veenstroompje.

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

2.1.2 **Maximalocatie**

De afgelopen decennia is de kern Waarder stapsgewijs gegroeid. Aanvankelijk bestond de bebouwing uit agrarische bedrijven en twee kerken rond de Dorp en de Kosterdijk. Tegenwoordig ligt de nadruk op de woonfunctie met grondgebonden eengezinswoningen. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de (her)ontwikkeling van 'de Maximalocatie'. Project 'De Maximalocatie' voorziet in de realisatie van het nieuwe dorpshart van Waarder en omvat het gebied waar seniorencomplex Kerverland gevestigd was, evenals één basisschool en een aantal woningen. Het complex Kerverland was sinds de jaren '70 het belangrijkste herkenningspunt bij de entree van de kern Waarder. Het complex is gesloopt ten behoeve van het nieuwe dorpshart van Waarder. 'Kerverland' vormde samen met de nieuwbouw van de eerste fase van de Maximalocatie-ontwikkeling de enige gestapelde woningbouw in Waarder. De overige bebouwing in de kern Waarder bestaat hoofdzakelijk uit twee lagen met een kap.

De herontwikkeling van de Maximalocatie is opgedeeld in 3 deelplannen, al dan niet wederom opgedeeld in een aantal fasen. Voorliggend bestemmingsplan legt de laatste hand aan de ontwikkeling van de Maximalocatie en omvat een deelontwikkeling van deelplan 3 van de Maximalocatie. De navolgende figuur toont de globale ligging van de deelplannen, inclusief aanduiding van het plangebied van dit bestemmingsplan (rode stippellijn).



Indicatieve ligging deelplannen Maximalocatie, inclusief aanduiding huidig plangebied (rode stippellijn) bron: wijzigingsplan 'Maxima fase 3a'

Deelplan 1, bestaande uit de nieuwbouw van de Prins Willem Alexanderschool, een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en 14 appartementen (deelplan 1a) is in 2009 gerealiseerd. In 2012 zijn 8 appartementen opgeleverd in deelplan 1b. Deelplan 2 bestaat uit 28 huurappartementen waar senioren zelfstandig kunnen wonen. In deelplan 2 is eveneens welzijnsruimte 'De Huiskamer van Waarder', een fysiotherapie c.q. fysiofitness en commerciële huurruimte opgenomen. Verder zijn er 5 grondgebonden woningen aan de Prins Bernhardstraat gerealiseerd. Tot slot geldt dat in deelplan 3 nog een aantal grondgebonden woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat wordt gerealiseerd. De navolgende foto's, uit het wijzigingsplan 'Maxima fase 3a', geven een beeld van de bestaande bebouwing in de verschillende omliggende deelplannen.



Impressie nieuwbouw deelplan 1



Impressie nieuwbouw deelplan 2

Een belangrijke structuurdrager van de Maximalocatie betreft de realisatie van een breed stuk open water; de Kerverse Wetering. Het meanderende water vormt de weerslag van een oude wetering die ooit door het gebied liep en die in feite de drager vormt van de oude kern Waarder. Rond het water hebben de verschillende voorzieningen die deel uit maken van de ontwikkeling van de Maximalocatie elk hun eigen plek gekregen. Daarbij is sprake van een faseringsplan en van een zorgvuldig samenspel van functies. Aan alle vier de kanten is een heldere relatie tot stand gekomen met de rest van het dorp.

2.1.3 Plangebied

Het plangebied zelf betreft de westzijde van deelplan 3. Het plangebied ligt aan de kromming van de Molendijk en kent een prominente plek in het dorpshart van Waarder. Na de voltooiing van de sloop van het voormalig seniorencomplex is het plangebied momenteel geheel onbebouwd. Navolgende afbeelding geeft dit weer.

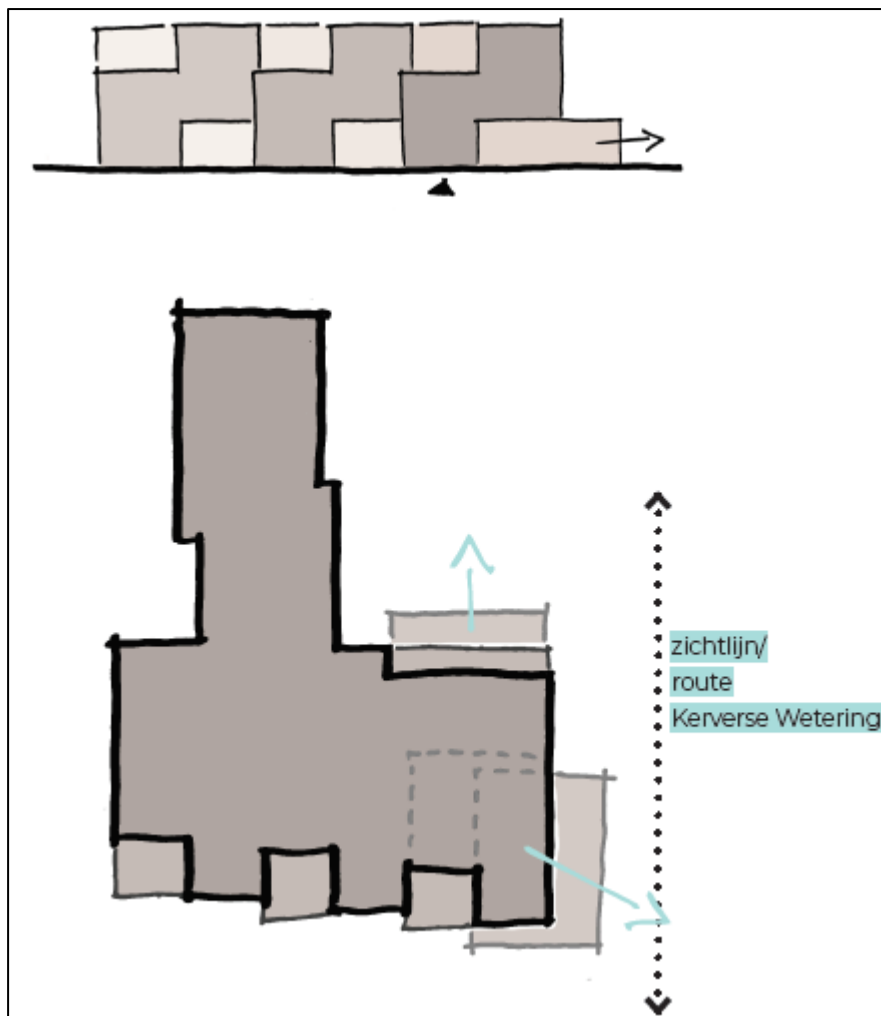


Huidige situatie plangebied (bron: De Koning nieuwbouw)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om in het plangebied nieuwbouw te realiseren ten behoeve van een kleinschalige en eigentijdse woonzorgvorm, bestaande uit maximaal 32 onzelfstandige wooneenheden met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen. Deze beoogde ontwikkeling zal worden ingericht voor 65-plussers met een blijvende, intensieve zorgbehoefte en beschikken over een WLZ-indicatie (zzp 4 of hoger). Navolgend wordt ingegaan op de beschrijving van het bouwplan. Het bestemmingsplan is op deze situatie gebaseerd. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt het ontwerp op zorgwoningniveau verder uitgewerkt, binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

De beoogde woonzorgvorm bestaat uit een gebouw van maximaal drie bouwlagen met een plat dak. Het gebouw kent een verfijnde schaalverdeling, welke aansluit bij de omliggende woningbouw. Door de vertrapping in de voorgevel ontstaat een levendige gevel die de hoofdingang aanduidt. Verder wordt de zichtlijn richting de Kerverse Wetering behouden. Onderstaande schets geeft deze karakteristieken globaal weer.



Globale weergave karakteristieken beoogde ontwikkeling (bron: Arcom Architectuur en Bouwmanagement)

Op de begane grond zijn 10 woonzorgeenheden mogelijk met een ruime fietsenstalling, kantoor en een gemeenschappelijke leefruimte met uitzicht op de Molendijk/het Dorp en de Kerverse Wetering. Aan de noordzijde wordt voorzien in 20 parkeerplaatsen en aan de zuidoostzijde wordt een tuin beoogd. Ter plaatse van de Prins Willem Alexanderstraat trapt de vleugel zich af conform de oostelijke nieuwbouwwoningen, waarmee er ruimte ontstaat voor een eigen ingang voor de wooneenheden in de oostvleugel. Op de eerste verdieping zijn nog eens 15 woonzorgeenheden mogelijk, als ook een berging. Op de tweede verdieping zijn ten slotte nog eens 7 eenheden mogelijk. Het voorgenomen functionele programma bestaat in totaal uit 6 eenheden (30 m²) in het sociale segment, 22 studio's (40 m²) en 4 echtparenkamers (50 m²). Laatstgenoemde woningen zijn minimaal 50 m² en hebben de optie voor een aparte slaapkamer. Dit programma wordt verdeeld over de drie bouwlagen. In navolgende afbeeldingen wordt globaal een overzicht gegeven van de plattegronden van de verschillende bouwlagen.



Globale weergave plattegrond en programma van eisen (bron: Arcom Architectuur en Bouwmanagement)

Wat betreft inpassing in de omgeving voegt de nieuwbouw zich als een markering aan de straat 'Het Dorp'. Aan deze zijde wordt de hoofdingang beoogd. De woonkamer wordt gemarkeerd door een uitgebouwde serre in een lichter gekleurde baksteen. De vertrapping in de voorgevel geeft de indruk van drie woningen. Tegelijk lopen er ter plaatse van de verdiepingvloeren twee horizontale 'spekbanden' die als kaders

dienen voor de gevelopeningen en tevens het geparceerde gebouw een uniformiteit geven. De vorm biedt meer ruimte voor groen aan de achterzijde van het beoogde gebouw en de zichtlijn naar de Kerverse Wetering wordt in stand gehouden. De ontwikkeling zet met de vertrapping van de voorgevel, het behouden van zichtlijnen, verspreide parkeergelegenheid en de beoogde materialisering in op een kleinschalig en dorps karakter en sluit daarmee aan op de omgeving. Tevens sluit het bouwplan aan op de kenmerken van de Maximalocatie. Zo wordt voor het beoogde gebouw ingezet op een 'landmarkstatus' waarbij het beoogde gebouw een duidelijke relatie kent met het dorp. Denk hierbij aan de eerder genoemde positionering van de bouwmassa en de optimalisering van zichtlijnen. Verder is de tuin direct gesitueerd aan de Kerverse Wetering, waarbij deze belangrijkste structuurdrager goed wordt benut in de inrichting, bijvoorbeeld door een vlonder aan het water en een aldaar gesitueerde jeu de boules baan. Tevens wordt met dit plan een functioneel passende ontwikkeling gerealiseerd na de eerdere ontwikkelingen op het gebied van wonen en maatschappelijke voorzieningen van de Maximalocatie. Al met al is sprake van een ontwikkeling die ruimtelijk en functioneel aansluit bij haar omgeving. Navolgende afbeeldingenreeks geeft een impressie van het beoogde bouwplan, alsook het inrichtingsplan.



Impressie toekomstige bebouwing, gezien vanaf, achtereenvolgens, het Dorp, het Kerverlandsepad en de Prins Willem Alexanderstraat (bron: Arcom Architectuur en Bouwmanagement)



Inrichtingsplan van de buitenruimte (bron: Imoss)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

Toetsing

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

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

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

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangezien met voorliggend plan wordt voorzien in nieuw maatschappelijk ruimtebeslag van meer dan 500 m² bvo, is sprake van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro (in de huidige situatie is het plangebied onbebouwd). Daarom is door SAB een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ 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 richtinggevendende ambities, te weten:

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

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

Toetsing

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

¹ SAB (2019). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Waarder, Molendijk/Kerverland. Projectnummer: 160254.01. 27 mei 2019.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

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

Toetsing

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

Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

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

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

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

- verbetering van de noord-zuidverbinding door ontwikkeling van de N207-corridor;

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

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

Toetsing

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de regiovisie en de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland. In het bijzonder wordt tegemoet gekomen aan de wens om centrale voorzieningen te vervangen. Onderhavig plan voorziet in de nieuwbouw van een woonzorgvoorziening centraal in de dorpskern ter plaatse van het inmiddels gesloopte seniorencomplex 'Kerverland'. Tevens wordt met dit plan beantwoord aan het speerpunt 'verbeterde voorzieningen'. Waarder is een kleine woonkern met een landelijk woonmilieu. Voor deze categorie staat dorpsvernieuwing en het versterken van de (nog) aanwezige voorzieningen centraal, om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te vergroten. Daarmee is onderhavig plan in overeenstemming met de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

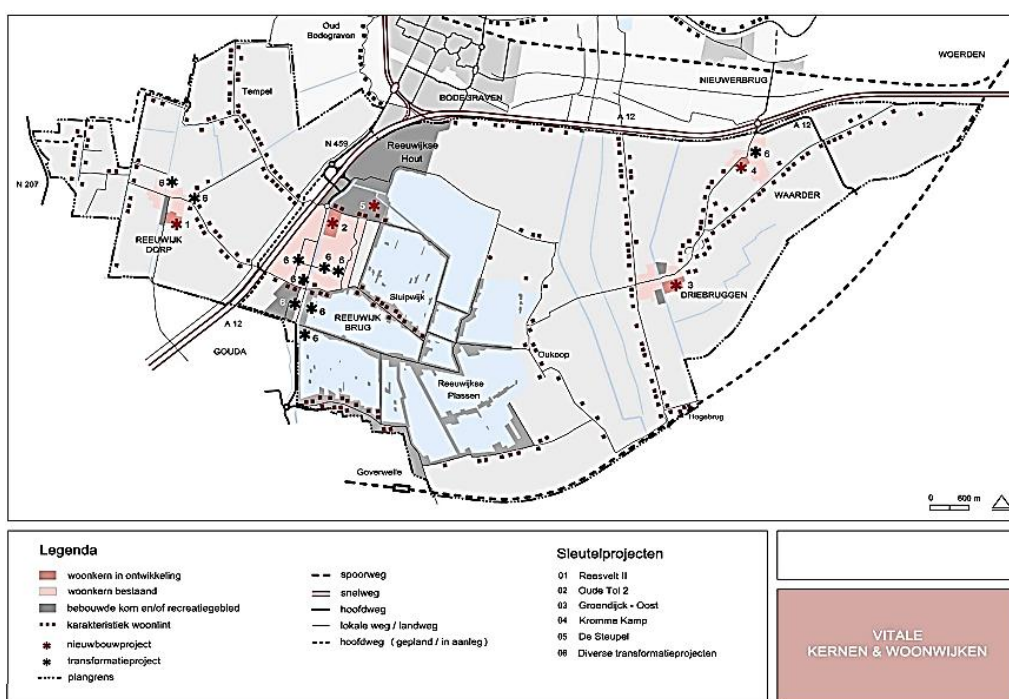
3.4.1 *Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020'*

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

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

De zeven kernambities zijn:

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



Toetsing

Binnen de kernambitie vitale dorpskernen en woonwijken is het plangebied aangemerkt als sleutelproject. De opsomming van alle sleutelprojecten vormen het uitvoeringsprogramma. De Maximalocatie, waar het plangebied deel van uitmaakt, is onderdeel van het uitvoeringsprogramma en sluit daarmee automatisch aan bij de gemeentelijke structuurvisie. Volledigheidshalve kan gesteld worden dat uit de structuurvisie naar voren komt dat de gemeente nadrukkelijk actie onderneemt om haar inwoners in staat te stellen om oud te worden in de eigen kern. Het middel hiervoor is het ontwikkelen van woonservicezones. Bij een toenemende zorgvraag kunnen desbetreffende mensen de benodigde zorg blijven krijgen en zijn de daarvoor benodigde condities voor wonen met welzijn en zorg aanwezig. Voorliggend initiatief sluit met de beoogde kleinschalige woonzorgvorm aan bij deze gemeentelijke ambities.

3.4.2 Woonvisie 2015-2020

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

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

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

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

Toetsing

In de gemeentelijke woonvisie van Bodegraven-Reeuwijk wordt geconstateerd dat de groeiende groep ouderen in de gemeente vraagt om voldoende geschikte woningen en voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen. Ten tijde van de vaststelling van de gemeentelijke woonvisie bestond het kwantitatieve aanbod intramurale zorg (beschermde wonen) in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk uit de Vijverhof (62 plaatsen) in Bodegraven en in Reeuwijk-Burg de Reehorst (57 plaatsen) en Herbergier (9 plaatsen). Aangegeven wordt dat het aanbod in principe voldoende is, maar dat wel nodig is om de intramurale capaciteit op organische wijze te laten groeien met de behoefte. Tevens wordt geconstateerd dat ouderen graag in het eigen dorp oud willen worden. Senioren met een zwaardere zorgbehoefte kunnen momenteel daarom alleen terecht in Bodegraven en Reeuwijk-Brug. In de kleinere kernen is een dergelijk aanbod niet aanwezig, terwijl hier sprake is van een hechte sociale structuur. In de woonvisie worden daarom kansen gezien om nieuwe woonzorgconcepten te realiseren. Met voorliggend plan wordt een dergelijke kans benut en wordt met de beoogde kleinschalige woonzorgontwikkeling op organische wijze antwoord geboden aan de kwantitatieve woonzorgbehoefte. Dit maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de ambities uit de gemeentelijke woonvisie van Bodegraven-Reeuwijk.

3.4.3 Nota Parkeernormen

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

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

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

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

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

Toetsing

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

3.4.4 Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035

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

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

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

De ambitie van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk is om toe te werken naar klimaatneutraliteit in combinatie en samenhang met het behalen van doelstellingen op andere gebieden. Dit zal gedaan worden door technologische en maatschappelijke ontwikkelingen te volgen en daarop te anticiperen. Gedurende de looptijd van dit actieplan zal gekeken worden of en hoe op deze ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Dit zal plaatsvinden door jaarlijks de voortgang te monitoren en tweejaarlijks te evalueren.

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

Toetsing

De locatie voldoet minimaal aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Gestreefd wordt naar een energieneutraal gebouw. In de verdere uitwerking van het bouwplan wordt gekeken naar het technisch en financieel mogelijk maken van meer ambitieuze duurzaamheidsambities, waarbij rekening wordt gehouden met total cost of ownership.

Conclusie

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een kleinschalige woonzorgvorm, bestaande uit maximaal 32 onzelfstandige woonzorgeenheden op de locatie Molendijk/Kerverland te Waarder. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 0,65 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling² uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalifice-

² SAB (2019). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Waarder, Molendijk/Kerverland. Projectnummer: 160452.01. 25 oktober 2019.

ren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

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 het verleden is reeds een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat de grond licht verontreinigd is met lood, PAK, PCB, kobalt, kwik, nikkel, zink en molybdeen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Ten slotte is geen asbest aangetoond. De aangetoonde lichte verontreinigingen betreffen (natuurlijke) achtergrondwaarden. De aangetroffen waarden overschrijden het criterium voor nader onderzoek niet. Daarmee kan worden geconcludeerd dat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar is tegen het beoogde gebruik. Daarnaast geldt uit eerder onderzoek uit 2015 dat ter plaatse van een voormalige sloot in het plangebied in 2 boringen asbest is aangetroffen. Ter plaatse van 1 boringen is in de bodemlaag van 1,5 tot 2,0 m –mv een sterke verontreiniging met barium en lood aangetroffen. Geen van deze verontreinigingen is afgeperkt. Het is dus onbekend of hier sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit verder onderzocht worden.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem 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.

³ Milieutechniek Rouwmaat (2016). Verkennend bodemonderzoek Kerverland 1-45 te Waarder. Rapportnummer: MT.16310. 13 september 2016.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functie in de vorm van een maatschappelijke woonzorgfunctie. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door SAB⁴. Uit het onderzoek is gebleken dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt overschreden door de Rijksweg A12 en de Molendijk/Dorp. De hoogste berekende geluidbelasting bedraagt:

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

De maximale ontheffingswaarde wordt hiermee niet overschreden.

Voor de nabijgelegen Kosterdijk, Prins Bernhardsstraat en Prins Willem Alexanderstraat geldt een maximale snelheid van 30 km/uur, waardoor deze wegen niet onderzoeksplichtig zijn op grond van de Wgh. De normen uit de Wgh zijn daardoor niet van toepassing. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde (68 dB voor vervangende nieuwbouw) uit de Wgh voor een vergelijkbare, gezoneerde, 50 km/uur weg. Op deze manier wordt getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Kosterdijk, Prins Bernhardstraat en de Prins Willem Alexanderstraat niet meer bedraagt dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Als gevolg kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van de omliggende 30 km/uur wegen er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden als gevolg van de Rijksweg A12 en de Molendijk/Dorp. In het kader van de Wgh dienen de cumulatieve geluidbelastingen inzichtelijk te worden gemaakt. De hoogste cumulatieve geluidbelasting (L_{cum}) bedraagt 66 dB. Om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden de geluidbelastingen vergeleken met de berekende geluidbelasting voor de maatgevende bronsoort (i.c. de Molendijk/Dorp). De hoogste geluidbelasting vanwege de Molendijk/Dorp bedraagt 64 dB, exclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Vanwege de overige geluidbronnen neemt de geluidbelasting toe met 2 dB ten opzichte van de geluidbelasting vanwege de Molendijk/Dorp. Daarmee is sprake van een beperkte toename vanwege de cumulatie ten opzichte van de afzonderlijke geluidbelastingen.

Een cumulatieve geluidbelasting (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) van 66 dB, komt overeen met een GES-score⁵ van 6, wat wordt vertaald in een milieugezondheidskwaliteit van “Onvoldoende”. Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die die geluidbelastingen op de gevel terugbrengen. Op grond van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de akoestische binnenwaarde bij woonfuncties ten gevolge van wegverkeerslawaai. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woningen) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit 2012. Bij het bepalen van de vereiste

⁴ SAB (2019). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Waarder, Molendijk / Kerverland. Projectnummer: 160254.01. 23 oktober 2019.

⁵ Gezondheidseffectscreening Milieu en gezondheid in ruimtelijke planvorming, opgesteld door GGD Nederland, Versie 1.7, d.d. januari 2018.

gevelgeluidwering dient rekening te worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelastingen op de gevels van het plan. In een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen de benodigde gevelmaatregelen worden gedimensioneerd. Wanneer de gevelmaatregelen worden afgestemd op de gecumuleerde geluidbelastingen kan een goed woon- en leefklimaat in de wooneenheden worden gerealiseerd.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk wordt een hogere waarde aangevraagd voor de woonzorgontwikkeling. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk beleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk maakt hiervoor gebruik van “Beleidsregel Hogere waarden, 2018, regio Midden-Holland” van de Omgevingsdienst Midden-Holland (Versienummer 3, d.d. 8 oktober 2018). Vanuit de “Beleidsregel Hogere waarden, 2018, regio Midden-Holland” moeten de woonzorg-eenheden waar de geluidbelasting vanwege een zoneplichtige weg meer bedraagt dan 53 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh) beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. In het akoestisch onderzoek is het voorgenomen bouwplan getoetst en volgt dat het ontwerp hieraan voldoet. Voor onderhavige ontwikkeling dienen de volgende hogere waardes te worden opgenomen:

- 63 dB als gevolg van de A12 voor de noordelijke gevel
- 59 dB als gevolg van de Molendijk/Dorp voor de westelijke gevel.

In de regels van dit bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen in het plangebied enkel verleend kan worden indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan kan tonen dat het bouwplan voorziet in tenminste één geluidluwe gevel en één geluidluwe buitenruimte. Ook is aangegeven dat sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan indien beide elementen niet in stand worden gehouden.

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor maatschappelijke functies. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk gemaakt moet worden dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In dit kader is een quick scan luchtkwaliteit⁶ opgesteld door SAB. De belangrijkste conclusies worden navolgend gepresenteerd.

Met behulp van de NIBM-rekentool (versie maart 2019) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. Als uitgangspunt

⁶ SAB (2019). Quick scan luchtkwaliteit Molendijk / Kerverland te Waarder. Kenmerk: 160254.01. 1 augustus 2019.

is genomen dat 2% van de verkeersbewegingen bestaat uit vrachtverkeer. In de navolgende tabel is het resultaat van de NIBM-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	96
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,09
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. Daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is er verder geen nader onderzoek nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. In de onderstaande tabel worden de hoogste concentraties binnen het onderzochte gebied gepresenteerd. Indien de concentraties voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen het plangebied.

Zichtjaar	Concentraties wegen direct rondom het plangebied		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2017	22,1 µg/m ³	18,6 µg/m ³	11,1 µg/m ³
2020	17,9 µg/m ³	19,2 µg/m ³	11,4 µg/m ³
2030	11,3 µg/m ³	16,4 µg/m ³	9,0 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie jaren (2017, 2020 en 2030) liggen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁷ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Onderhavig plangebied kan worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Het plangebied ligt direct aan de hoofdinfrastructuur van de kern Waarder. Daarmee mogen de richtafstanden, zoals gehanteerd in de VNG-publicatie, met één afstandsstep worden verminderd (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). Met voorliggende woonzorgontwikkeling wordt zowel voorzien in een hinderveroorzakende als een hindergevoelige functie.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan leidt tot hinder voor hindergevoelige functies. Met voorliggend bestemmingsplan krijgen de gronden de bestemming 'Maatschappelijk' toegewezen. Op grond van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor zorgwoningen. Uitgegaan wordt van de richtafstanden voor de functie 'verpleeghuizen' (milieucategorie 2). In onderstaande tabel zijn de richtafstanden voor deze functie weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Woonzorggebouw	Verpleeghuizen	0	0	10	0

⁷ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

In de directe omgeving van het plangebied is aan alle zijdes sprake van gronden met een woonbestemming. Voor het aspect geluid kan niet worden voldaan aan de richtafstand, zoals gepresenteerd in de tabel. Kijkend naar de voormalige functie, een seniorencomplex, kan gesteld worden dat de toekomstige functie, onzelfstandige wooneenheden, vergelijkbaar is en dat daarmee in algemene zin geen sprake is van een verhoging van overlast. Daarbij komt dat de huidige wet- en regelgeving, onder andere in het Activiteitenbesluit, voorziet in strengere milieunormen. Tot slot geldt dat de beoogde woonzorgfunctie past in de omgeving, waar reeds op diverse plekken sprake is van een combinatie van wonen met maatschappelijke voorzieningen. Verondersteld wordt dat de voorgenomen woonzorgontwikkeling niet zal zorgen voor hinder voor omliggende gevoelige functies.

Interne werking

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

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Dienstencentrum, deelplan 2	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	0	0
Fysiotherapie, deelplan 2	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	0	0
Onderwijs, deelplan 1	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	10	0

De afstand tussen het plangebied en de omliggende functies geeft geen aanleiding tot verder onderzoek. Er wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstanden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

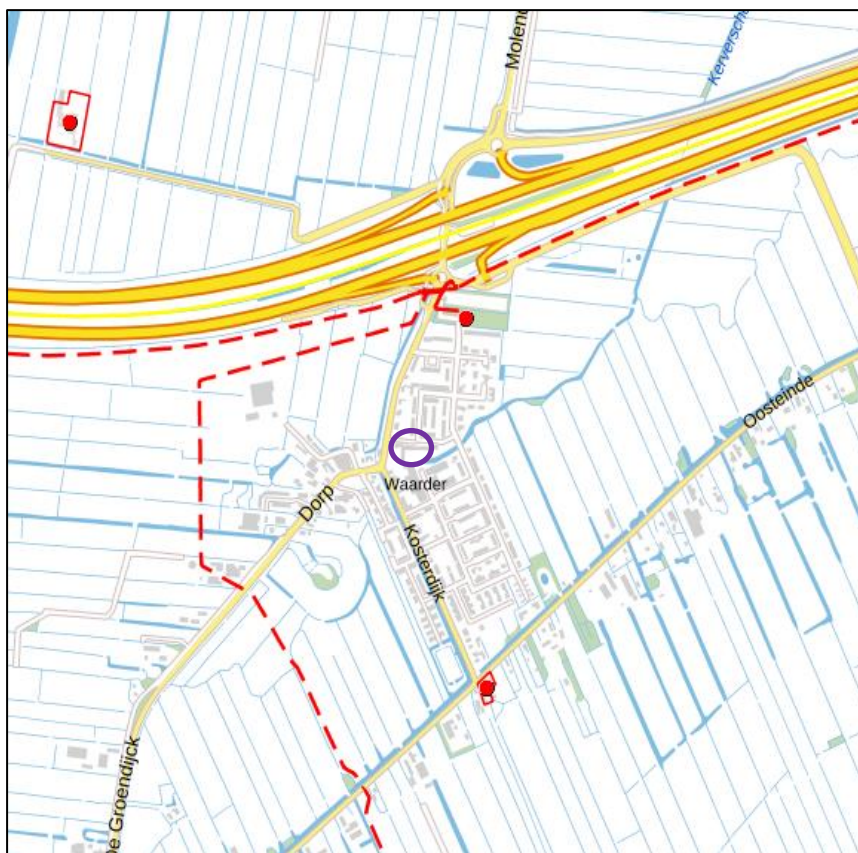
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid 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 (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

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 drie inrichtingen, twee buisleidingen en de A12. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied globaal paars aangeduid. Tevens is voor de modaliteit spoor en weg gekeken naar een straal van 4 kilometer rondom het plangebied.



Uitsnede digitale risicokaart met daarop het plangebied globaal paars gearceerd (bron: risicokaart.nl)

Stationaire bronnen

In een straal van één kilometer zijn drie stationaire risicobronnen gelegen, namelijk een gasontvangstation aan de Prinses Amaliastraat 2 (280 meter ten noorden), een propaantank aan Oosteinde 2 (500 meter ten zuiden) en een propaantank aan de Molendijkerdwarsweg 2 (950 meter net noordwesten). Bij alle bronnen is geen sprake van een Bevi-inrichting. Daarmee vallen de risicobronnen onder het Activiteitenbesluit, waarmee gesteld kan worden dat de veiligheidsrisico's worden opgelost binnen het eigen terrein. Een nadere beschouwing van de risicobronnen is niet noodzakelijk.

Mobiele bronnen

In een straal van één kilometer zijn drie mobiele risicobronnen gelegen, namelijk aardgasbuisleiding W-501-12 (230 meter ten noorden), aardgasbuisleiding W-501-01 (300 meter ten noorden) en de rijksweg A12 (400 meter ten noorden). De aardgasbuisleiding W-501-12 heeft een invloedsgebied van 77,5 meter. Voor W-501-01 geldt een invloedsgebied van 144 meter. Aangezien het plangebied op respectievelijk 230 en 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 400 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 Graaf Albrechtstraat, de Graaf Florisweg, de Korte Waarder en de Molendijk 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 Waarschuwings Alarmerings Systeem (WAS) palen.

Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen wegleiden. Voor de ontwikkellocatie geldt dat er voldoende vluchtwegen moeten worden gemaakt. Hierin zal worden voorzien.

Conclusie

p.m. advies Veiligheidsregio

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 hoofdoggaven:

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

In het 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.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden – De Waterkoers 2016

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

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

Toetsing

Waterkeringen

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

Grondwater en ontwatering

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

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

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

Oppervlaktewaterkwantiteit

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

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

In het kader van de eerdere planvorming voor de Maxima-locatie is in overleg met het hoogheemraadschap een overzicht opgesteld van alle ruimtelijke ontwikkelingen en de te dempen en te graven oppervlakte aan waterberging. Daarbij zijn de (diverse) verleende watervergunningen gerelateerd aan de ruimtelijke plannen. Uit het betreffende overzicht volgde dat op basis van de destijds geldende plannen geen bergingsopgave meer overblijft. Het overzicht is opgenomen in de navolgende figuur.

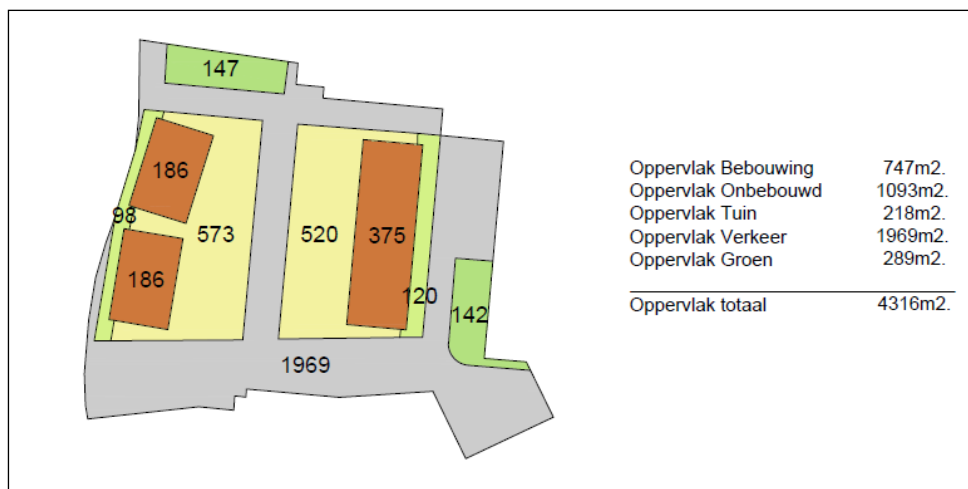
jaar	Vergunningnr	Keurlocatie	Dempen (m2)	Compensatie verhard (m2)	Graven (m2)	Saldo (m2)
2004	Woningbouw volkstuinten Amaliastraat (demping lengte 95m1) (graven 380m2)	04.9680	108445	-380	-106	0
				-380	-106	0
2006	Natuurstrook Verlengde Tuurluur (demping lengte 50m1) (graven 150m2) (verbreiding watergang 160m1)	155062	KL1.53236	-75 -115		253 93 160 964
				-190		1470
2006	ANWB Tankstation Verlengde Tuurluur (demping lengte 127m1) (graven 650m2) (graven lengte 240m1)	153937	KL1.51702	-575 -72	-134	201 33 513 102
				-647	-134	849
2007	Maxima-locatie (demping 334m2) (graven en comp.verh 567,5m2)	179924	KL1.75478	-560 (herberekend)	-233,5	0
				-560	-233,5	0

68,5

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

Met voorliggend bestemmingsplan zal een deel van de Maxima-locatie een gewijzigde invulling krijgen. Om te kunnen beoordelen of deze gewijzigde invulling ook zorgt voor een noodzakelijke watercompensatie omdat de uitgangspunten uit de waterbalans wijzigen, is een vergelijking gemaakt tussen de verhardingssituatie op basis van het nu geldende bestemmingsplan 'Maxima fase 3a' en voorliggend bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap De Stichtse 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



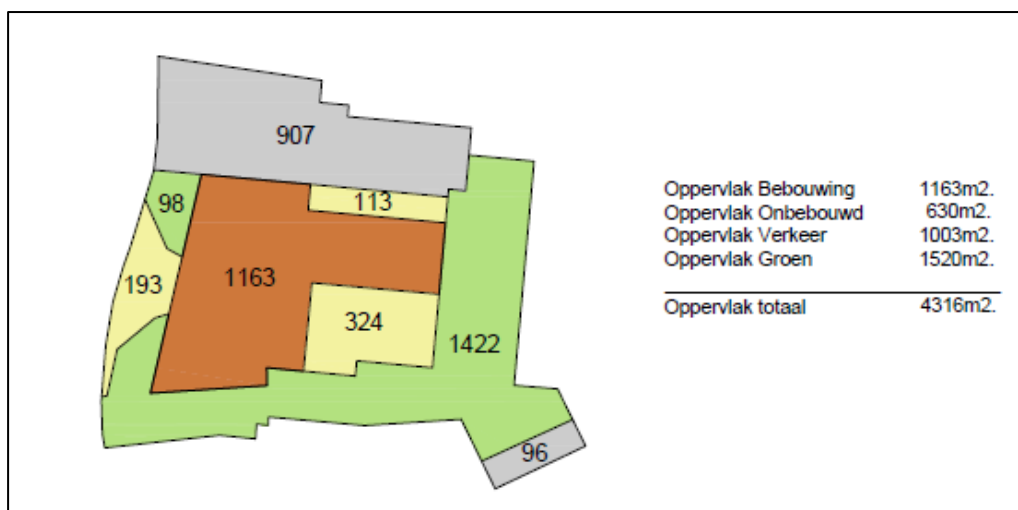
Verhardingssituatie vigerend bestemmingsplan 'Maxima fase 3a' (Bron: SAB).

De hiervoor opgenomen afbeelding bevat een overzicht van de beoogde situatie binnen het vigerende bestemmingsplan 'Maxima fase 3a'. Op basis van de uitgangspunten van het hoogheemraadschap is sprake van de volgende hoeveelheid verharding:

- Dakoppervlak: 747 m²
- Tuinen/onbebouwd erf: 786,6 m² (60% van 1.311 m²)
- Openbare verharding (zoals wegen en parkeerplaatsen): 1.969 m²
- Totaal verhard oppervlak: 3.502,6 m²

Wanneer dezelfde uitgangspunten van het hoogheemraadschap op voorliggend bestemmingsplan 'Waarder, Molendijk / Kerverland' worden getoetst, ontstaat de volgende hoeveelheid verharding:

- Dakoppervlak: 1.163 m²
- Onbebouwd erf: 378 m² (60% van 630 m²)
- Openbare verharding (zoals wegen en parkeerplaatsen): 1.003 m²
- Totaal verhard oppervlak: 2.544 m²



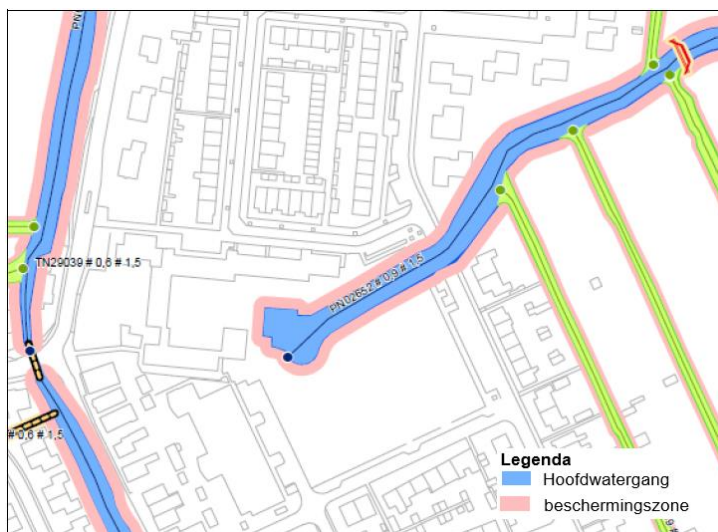
Verhardingssituatie vigerend bestemmingsplan 'Waarder, Molendijk / Kerverland' (Bron: SAB).

In het vigerende plan werd een verhard oppervlak van circa 3.502,6 m² beoogd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een situatie mogelijk gemaakt waarbij sprake is van een verhard oppervlak van circa 2.544 m². Dit maakt dat met de nieuwe situatie een afname van 958,6 m² aan verhard oppervlak zal plaatsvinden. Hiermee kan worden gesteld dat de waterhuishouding in de beoogde situatie minder belast zal worden dan in de vigerende situatie. Aanvullende watercompenserende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Onderhoudszone

De Kerverwetering, die zich binnen de herontwikkelingszone van de Maximalocatie bevindt, is een primaire watergang, waarvan de onderhoudsplicht bij het hoogheemraadschap ligt. Dit betreft groot onderhoud; baggeren en vervangen van beschoeiingen. Het regulier maaionderhoud van bodem (waterplanten) en talud is voor de aanliggende eigenaren. Langs het water ligt aan weerszijden een 5 meter brede beschermingszone. Activiteiten in de zone zijn ook vergunningplichtig op basis van de

Keur (graven, bouwen, beplanting). De watergang blijft ongewijzigd met voorliggend plan. Een detail uit de leggerkaart is opgenomen in navolgende figuur.



Detail uit Leggerkaart oppervlaktewateren 2012

Riolering

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

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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

SAB heeft met een quick scan gebiedsbescherming⁸ onderzocht of beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebieden op meer dan 3 kilometer afstand zijn gelegen 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 vermesting 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.

Verder blijkt uit de quick scan dat 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. In het kader van eerdere planvorming voor het plangebied is reeds onderzoek verricht ten aanzien van soortenbescherming. Hieruit bleek dat verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van gebouwbewonende vleermuizen verloren zou gaan met de sloop van het voormalig zorgcomplex. Een ontheffing Wet natuurbescherming is hiervoor verkregen. Onderdeel van de ontheffing betreft een activiteitenplan waarin de mitigerende maatregelen beschreven staan. Deze mitigerende maatregelen bestaan onder andere uit het realiseren van nieuwe permanente voorzieningen voor vleermuizen in de beoogde nieuwbouw. Als gevolg van de voorliggende planvorming zullen de benodigde permanente voorzieningen op een andere wijze worden gerealiseerd. Hiervoor zal de ontheffing Wet natuurbescherming op een aantal punten worden aangepast. In de beoogde nieuwbouw is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde nieuwe permanente voorzieningen te kunnen realiseren. Ook is de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid reeds op de hoogte van deze situatie en heeft aangegeven geen extra eisen te stellen aan het wijzigen van de ontheffing. De verwachting is daarmee gerechtvaardigd dat de aanpassing van de lopende ontheffing Wet natuurbescherming zonder meer mogelijk is.

Tevens is rekening houden met de rugstreepdood noodzakelijk om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Aanbevolen wordt om eventuele natte plekken te dempen (na controle op individuen en eisnoeren) en het plangebied zo kort mogelijk braak te laten liggen. Ook kan ervoor gekozen worden om tijdens de bouwfase een

⁸ SAB (2019). Quick scan gebiedsbescherming Natuur. Waarder, Molendijk / Kerverland. projectnummer: 160254.01. 25 oktober 2019.

amfibiescherm rond het plangebied te plaatsen. Als deze voorzorgsmaatregelen genomen worden, zijn negatieve effecten van de beoogde ontwikkelingen op vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde amfibieën niet te verwachten.

Conclusie

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

Voor het plangebied en omgeving is in mei 2006 een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁹. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een indicatie op de aanwezigheid van archeologische waarden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zal maximaal tot 0,9 m - mv ontgraven worden. De kans dat daarbij archeologische waarden vernietigd worden, wordt op basis van de verkregen resultaten gering geacht.

Conclusie

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

4.10 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.

⁹ Jacobs & Burnier archeologisch projectbureau (2006). Inventariserend veldonderzoek Maxima-locatie te Waarder. Kenmerk: star 102. Mei 2006.

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 CROW¹⁰ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van onzelfstandige woonzorgeenheden. Op basis van de nota parkeernota van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is Waarder aan te merken als 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor 'aanleunwoning en serviceflat', aangezien er voor de categorie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' geen verkeersgeneratiecijfers bekend zijn. Voor de ontwikkeling van maximaal 32 onzelfstandige woonzorgeenheden volgt uit deze kencijfers dat er maximaal 96 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

Voor de benodigde parkeerplaatsen geldt de Nota Parkeernormen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, vastgesteld op 16 juli 2013. Dit aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend per wooneenheid. Ook hier worden de kencijfers bepaald op basis van 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van maximaal 32 onzelfstandige woonzorgeenheden volgt uit deze kencijfers dat er gemiddeld 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid nodig zijn. Op basis van 32 woonzorgeenheden betekent dit een behoefte aan 20 extra parkeerplaatsen (naar boven afgerond). In de beoogde inrichting van het perceel is hier rekening mee gehouden. 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.

¹⁰ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

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

stemmingsplan 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', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

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.

Maatschappelijk

De gronden van het plangebied hebben grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend gekregen. Binnen deze bestemming zijn maximaal 32 zorgwoningen toegestaan. Een zorgwoning is in dit bestemmingsplan een woning of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven. Daarnaast is vastgelegd dat minimaal 6 zorgwoningen in de sociale huursector gerealiseerd moet worden. Zo zal ook een deel van het aanbod in het plangebied in de verhuur gaan met een lage huurprijs voor mensen met een smallere beurs met een zorgvraag. 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. Tevens is met een voorwaardelijke verplichting geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het plangebied enkel verleend kan worden indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan kan tonen dat het bouwplan voorziet in tenminste één geluidluwe gevel en één geluidluwe buitenruimte. Tot slot is een specifieke gebruiksregel opgenomen waarin is vastgelegd dat sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan indien beide elementen niet in stand worden gehouden.

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.

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 overige regels is de parkeerregeling opgenomen uit het geldende paraplubestemmingsplan ten aanzien van parkeren. In de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor parkeren en laden en lossen wordt verwezen naar het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het gebruik van gronden dat is toegelaten op grond van het bestemmingsplan is slechts toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en dit ook in stand wordt gehouden. Hierbij wordt aan de op dat moment van toepassing zijnde beleidsnota 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. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst 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

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

6.2.2 Zienswijzen

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