

Ruimtelijke onderbouwing

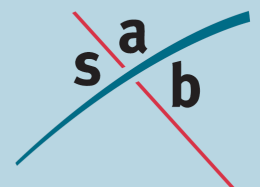
# Willem de Zwijgerstraat 20, Bodegraven

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Datum: 8 februari 2018

Projectnummer: 170473

ID: NL.IMRO.1901.wdezwijgerstraat20-AB80





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	4
1.4	Strijdigheid	5
1.5	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Inpassing	11
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
<b>4</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>22</b>
4.1	Archeologie	22
4.2	Bedrijven en milieuzonering	25
4.3	Behoeft	31
4.4	Bodem	33
4.5	Cultuurhistorie	34
4.6	Ecologie	35
4.7	Externe veiligheid	37
4.8	Geluidhinder	40
4.9	Luchtkwaliteit	42
4.10	Mer-beoordelingsplicht	45
4.11	Verkeer en parkeren	47
4.12	Water	48
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>52</b>
<b>6</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
6.1	Overleg	53
6.2	Terinzagelegging ontwerp	53

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Richtwaarden kwaliteitskaart
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 4: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 5: Quick scan natuur
- Bijlage 6: Asbestonderzoek

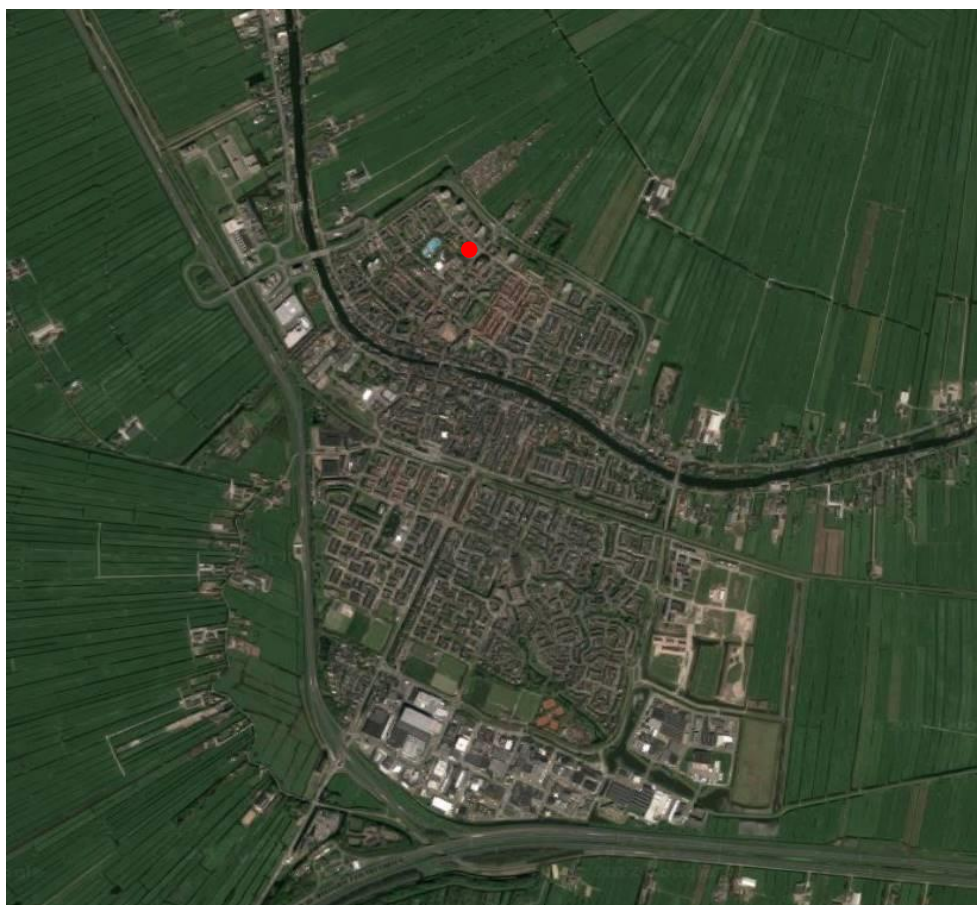
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Burgemeester en wethouders hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van zorgappartementen op het perceel Willem de Zwijgerstraat 20 te Bodegraven. Het bouwplan is in strijd met de bouwregels en de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Om planologisch medewerking te kunnen verlenen, is een afwijking van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk. Dit artikel vereist voor het afwijken van het bestemmingsplan dat het project vergezeld gaat van 'een goede ruimtelijke onderbouwing'. Voorliggend document is deze ruimtelijke onderbouwing.

## 1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied betreft het gehele perceel Willem de Zwijgerstraat 20 te Bodegraven. Naast de beoogde nieuwbouw zal het besluitgebied worden gebruikt voor infrastructuur (ontsluiting en parkeren) en groen (tuin). De navolgende afbeeldingen tonen de ligging binnen Bodegraven en, op een lager schaalniveau, de ligging aan de Willem de Zwijgerstraat.



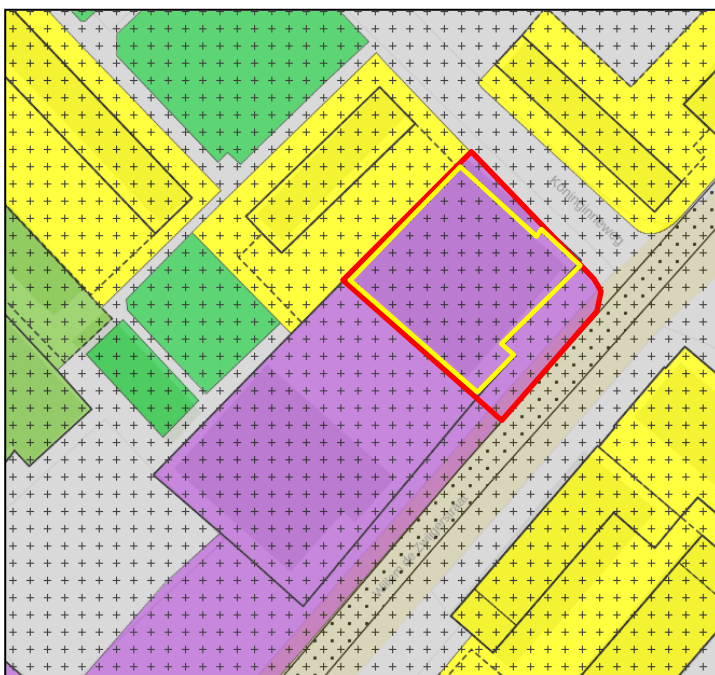
*Ligging besluitgebied (rode stip) in Bodegraven*



*Ligging besluitgebied (rood omlijnd) aan de Willem de Zwijgerstraat*

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan “Kern Bodegraven”, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 mei 2010. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming Bedrijf en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



*Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan. Het besluitgebied betreft bestemmingsvlak Bedrijf (paarse kleur) binnen het met een rode kleur omlijnde gebied. Binnen het rood omlijnde vlak is het bouwvlak met gele lijnen aangegeven.*

De gronden met de bestemming Bedrijf mogen ter plaatse van het besluitgebied worden gebruikt voor:

- 1 Bedrijven (milieucategorie 1 en 2);
- 2 detailhandel (ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen);
- 3 kantoren (niet-zelfstandig);
- 4 buitenopslag (ter plaatse van de aanduiding bouwvlak).

Voor het grootste deel van het besluitvlak is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen een bouwhoogte van maximaal 12 m geldt. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m. Er is geen bebouwingspercentage opgenomen, waardoor het bouwvlak volledig mag worden bebouwd.

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 regelt dat, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), de gronden mede bestemd zijn voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van enkele werkzaamheden in de grond. Hierbij geldt een onderzoeksplicht om in een rapport de archeologische waarden van de gronden waarop de werkzaamheden betrekking hebben in voldoende mate vast te stellen. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

## 1.4 Strijdigheid

Het bouwplan is beschreven in paragraaf 2.2. In deze paragraaf zijn de strijdigheden van het bouwplan met het geldende bestemmingsplan beschreven.

### ***Bestemming Bedrijf***

Het bouwplan is in strijd met de gebruiksregels van de bestemming Bedrijf, omdat geen zorgappartementen zijn toegestaan. Ook is de inrichting van de buitenruimte ten behoeve van het gebruik voor de zorgappartementen niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

De footprint van de nieuwbouw blijft binnen de geldende bouwvlakgrenzen. De totale bebouwde oppervlakte van de nieuwbouw is kleiner dan de toegestane bebouwde oppervlakte op basis van de geldende bouwregels en wijkt daarmee dus niet af. De maximale bouwhoogte bedraagt 14,1 m. Dit wijkt met 2,1 m af van de maximaal toegestane bouwhoogte op basis van het geldende bestemmingsplan.

De uitweg op de Koninginneweg is niet in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er hoeft voor de uitweg niet van het bestemmingsplan te worden afgeweken.

### ***Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3***

In paragraaf 4.1.2 is nader beschreven op welke wijze de archeologische waarde van de gronden waarop de omgevingsvergunningaanvraag betrekking heeft zijn vastgesteld.

## 1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een kaart met het besluitgebied en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven waarin de bestaande situatie en het bouwplan worden toegelicht. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde. Gevolgd door hoofdstuk 4 waarin de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft diverse haalbaarheidsaspecten zoals milieu, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

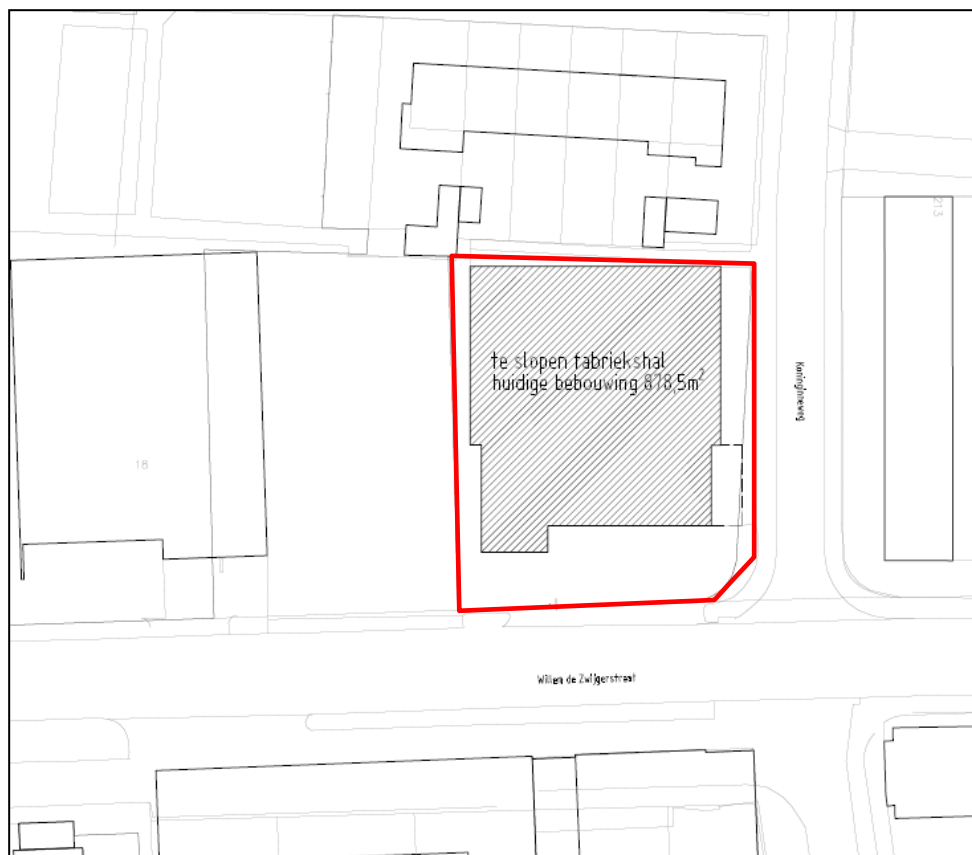


## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied is momenteel in gebruik als bedrijfsperceel. Ter plaatse is sprake van een kaaspakhuis met bijbehorende bedrijfsbebouwing. De bebouwde oppervlakte is circa 880 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van het bedrijfsgebouw varieert en is langs de Willem de Zwijgerstraat iets lager dan bij de rest van het gebouw. Naast bebouwing is het overige deel van het besluitgebied verhard ten behoeve van parkeren en het laden en lossen. Er is geen sprake van relevante groenstructuren in het besluitgebied.

De navolgende afbeelding toont de situatieschets van de bestaande situatie. De navolgende foto toont het aanzicht vanaf de Willem de Zwijgerstraat.



*Situatieschets van de bestaande situatie*



Foto van de bestaande bebouwing (bron: Google)

## 2.2 Toekomstige situatie

De omgevingsvergunningaanvraag voorziet in een functiewijziging en nieuwbouw. Deze ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op de bouwtekeningen van Architectenbureau Cor Mastenbroek, d.d. 20 oktober 2017.

### 2.2.1 *Bouwen*

De bebouwing wordt gerealiseerd in een bebouwingsbeeld dat bestaat uit drie bouwlagen met een kap. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 9,7 m en 14,1 m.

Om de entree aan de Willem de Zwijgerstraat te accentueren, is een bebouwingsaccent ontworpen door de goothoogte ter plaatse te doorbreken. Dit bebouwingsaccent en de andere gevelbeelden zijn op de navolgende afbeelding weergegeven.



Gevelaanzichten van de nieuwbouw

## 2.2.2 Gebruik

Het gebouw dient ter huisvesting van bewoners (patiënten) met dementie verdeeld over 23 zorgappartementen en de verzorgers van deze bewoners. Er is 24 uur per dag verzorging aanwezig in de vorm van dag- en nachtdienstrooster. Er is sprake van intramurale zorg: is gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in onder andere een zorginstelling, verpleeghuis, verzorgingshuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten.

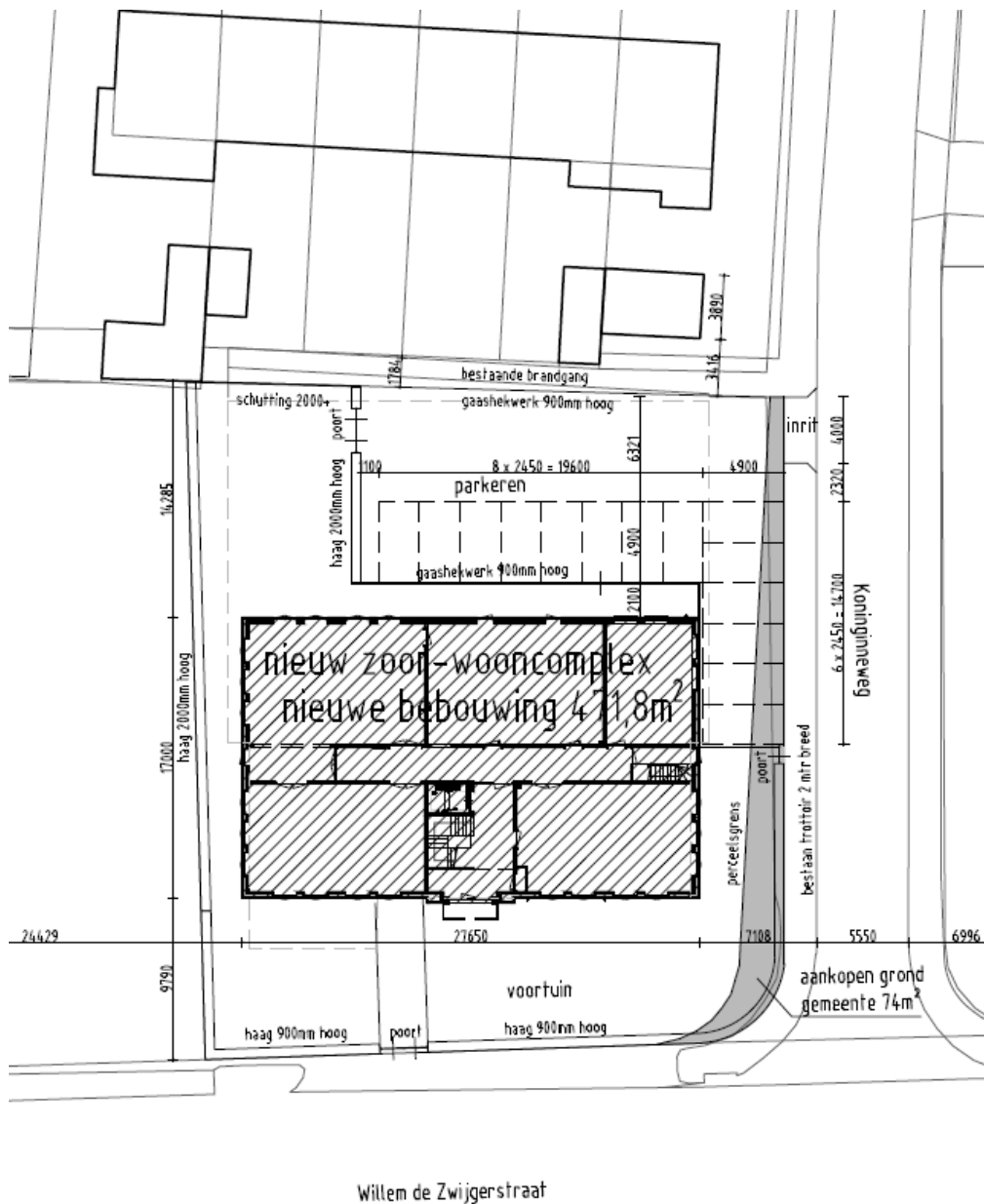
Op de begane grond zijn gemeenschappelijke woonkamers, een eetkamer, een keuken, opslagruimte en een aantal zorgappartementen voorzien. De eerste en tweede verdieping herbergen zorgappartementen en voor een klein deel ook opslagruimte. De derde en laatste verdieping herbergt naast zorgappartementen en opslagruimte tevens een logeerruimte voor slaapplek bezoekers van patiënten of incidenteel voor verzorgers.

Er is geen sprake van een regulier woonfunctie, maar van verzorgd wonen. Verzorgd wonen is een vorm van wonen waarbij de bewoners terug kunnen vallen op (vanuit particulier of overheidsinitiatief) sociaal-medische zorg, actief geboden begeleiding en/of zorg, waarbij sprake is van een niet geheel zelfstandige woning. De zorgappartementen zijn dan ook te kwalificeren als onzelfstandige wooneenheid, omdat een keuken ontbreekt. Bovendien is zorg 24 uur per dag beschikbaar in het gebouw en wordt deze zorg ook afgenomen door de beperkt zelfredzame bewoners. De zorgappartementen komen dan ook niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar, maar op basis van een zorgindicatie via een van overheidswege gehanteerd systeem.

De buitenruimte rondom het gebouw is aan de noordzijde ingericht voor het parkeren en de ontsluiting daarvan op de Koninginneweg. Het overige deel van het buitenterrein wordt ingericht als tuin. Het parkeerterrein wordt afgeschermd met een hekwerk in het noorden en westen van respectievelijk 0,9 m en 2 m bouwhoogte. Langs het resterende deel van de erfgrans met Willem de Zwijgerstraat 18 evenals langs de Willem de Zwijgerstraat zelf en een deel van de Koninginneweg wordt een haag aangeplant.

Het achterpad direct ten zuiden van de woningen Koninginneweg 204 t/m 214 blijft behouden. Dit achterpad dient ter ontsluiting van de woningen ten noorden van het besluitgebied.

De navolgende afbeelding toont de toekomstige situatie in het besluitgebied.



Toekomstige situatie besluitgebied

## **2.3 Inpassing**

In paragraaf 1.4 is de strijdigheid van het project met het geldende bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 3, 4 en 5 is onderbouwd dat het project past binnen de beleidsdoelstellingen van overheden op uiteenlopend schaalniveau en is onderbouwd dat het project inpasbaar is vanuit diverse onderzoeksaspecten. In deze paragraaf is onderbouwd dat het project past binnen de stedenbouwkundige structuur, zowel wat functie als bebouwing betreft.

### **2.3.1 Functie**

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van een zone langs de Willem de Zwijgerstraat waar, in aanloop richting het centrum, sprake is van functiemenging. In het gebied ten noordwesten en zuidoosten van de straat is hoofdzakelijk sprake van een woongebied. De beoogde maatschappelijke voorziening is geen reguliere woonfunctie, maar biedt wel woongelegenheid aan bewoners met een zorgbehoefte. Deze gemengde functie past binnen het karakter van de Willem de Zwijgerstraat en het daar achter gelegen woongebied.

Naast dat het toekomstig gebruik past binnen de directe omgeving, is de locatie zelf ook geschikt voor het toekomstig gebruik. Het besluitgebied ligt op circa 275 m afstand van het centrum. Dit maakt dat de centrumvoorzieningen goed bereikbaar zijn voor de bewoners, de begeleiders en bezoekers. Ook de ligging nabij het buitengebied biedt gelegenheid voor een wandeling naar bijvoorbeeld het volkstuincomplex.

### **2.3.2 Bebouwing**

De bouwhoogte van de nieuwbouw is met 4 bouwlagen circa 2 m hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan. Echter, de bouwhoogte van de nieuwbouw sluit wel aan bij de bouwhoogte van de overige woongebouwen met woonvoorzieningen langs dit deel van de Willem de Zwijgerstraat. Het woongebouw direct tegenover de nieuwbouw bestaat grotendeels uit 4 bouwlagen en een halfverdiepte parkeerkelder en voor een deel is sprake van 5 bouwlagen.

De bovenste bouwlaag van de nieuwbouw betreft een bewoonbare verdieping in een kap, waardoor voor het beeld sprake is van 3 bouwlagen met een kap. Dit geeft aansluiting op het woongebied direct ten noorden en westen van het besluitgebied, waar 2 bouwlagen met kap de heersende bouwvorm is.

De nieuwbouw is geprojecteerd op een met de bestaande situatie vergelijkbare afstand tot de bebouwing ten oosten, zuiden en westen van het besluitgebied. Alleen de afstand tot de bebouwing ten noorden van het besluitgebied neemt fors toe. Hierdoor wordt meer afstand gecreëerd tot de woningen aan de Koninginneweg 204 t/m 214. Dit komt de lokale ruimtelijke beeldkwaliteit aan deze zijde van het besluitgebied ten goede.



*Bebouwing in het besluitgebied (links) en het woningblok Koninginneweg 204 t/m 214 (rechts). De bestaande afstand bedraagt ongeveer 13 m en wordt verdubbeld tot ongeveer 26 m*

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

#### **Toetsing**

Voor dit (kleinschalige) initiatief in het stedelijk gebied is in de SVIR geen specifiek ruimtelijk beleid van toepassing. Het initiatief is niet in strijd met de uitgangspunten uit de SVIR.

#### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd, dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### **Toetsing**

Artikel 2.10 van het Barro schrijft voor dat bij provinciale verordening gebieden worden aangewezen die de ecologische hoofdstructuur (EHS, thans NatuurNetwerkNederland) vormen. In paragraaf 3.2 is hieraan nader getoetst. Uit deze toets blijkt dat geen belemmeringen bestaan. Voor het overige zijn er ook geen belemmeringen vanwege het Barro.

#### 3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### **Toetsing**

In paragraaf 4.3 is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Visie Ruimte en mobiliteit**

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

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

De provincie stuurt bij deze thema's op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Bij dit gebiedsgerichte beleid wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Bij het handelingskader ruimtelijke kwaliteit wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

#### *Inpassing*

Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

#### *Aanpassing*

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



### *Transformatie*

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

### **Toetsing**

In de navolgende paragraaf is het project getoetst aan de relevante regels uit de verordening ruimte, waaronder de regels over ruimtelijke kwaliteit. Hieruit blijkt dat het project in overeenstemming is met de verordening en daarmee ook de visie.

#### **3.2.2 Verordening Ruimte 2014**

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

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland. Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten). De Verordening Ruimte beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen.

Voor dit project zijn specifiek de volgende regels van belang:

- a de ladder voor duurzame verstedelijking;
- b de integrale kwaliteitskaart.

## Toetsing

### Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

In paragraaf 4.3 is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Bro. In deze betreffende paragraaf wordt geconcludeerd dat sprake is van een concrete behoefte binnen het bestaand stads- en dorpsgebied zoals dit ook door de provincie op kaart is aangewezen en overeenkomt met de feitelijke omstandigheden. Toetsing aan trede c is niet aan de orde, aangezien aan de eerste treden wordt voldaan.



Uitsnede kaart 'Transformeren, herstructureren en verdichten', Programma Ruimte. Het bestaand stads- en dorps-gebied is met een roze kleur aangegeven. De ligging van het besluitgebied is met een rode stip aangegeven.

### *Ruimtelijke kwaliteit*

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

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

Op grond van artikel 2.2.1 moet de ontwikkeling worden getoetst aan de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de algemene richtpunten die volgen uit de kwaliteitskaart. Niet alle richtpunten zijn van belang voor het project, omdat bijvoorbeeld geen sprake is van de beschreven kwalitatieve waarden zoals reliëf, oppervlaktewater, weidsheid van het landschap.

Belangrijke richtpunten zijn de verkavelingsstructuur en behoud van stedenbouwkundige patronen door waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd. De nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen de bestaande verkaveling langs de Willem de Zwijgerstraat. Er is geen sprake van een opgave voor landschappelijke inpassing gezien de ligging binnen de bebouwde kom van Bodegraven. Er is sprake van inpassing, die geen wijziging geeft op structuurniveau. De genoemde ambities van het gebiedsprofiel zijn niet in het geding.

### *Overige regels*

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

### **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 de vitaliteit van de kernen in stand te houden en te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving.

#### **3.3.2 Regionale Agenda Wonen**

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

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

### **Toetsing**

De regionale RAW zet specifiek in op afstemming in het aanbod aan intramurale woonvoorzieningen. Is nader getoetst in paragraaf 4.3. Hieruit blijkt dat de actuele behoefte op regionaal niveau ruimte biedt voor de ontwikkeling van de beoogde zorgappartementen.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie 'Bodegraven 2010-2020'**

De structuurvisie 'Bodegraven 2010-2020' (vastgesteld op 15 juni 2011) is een overkoepelende ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader geformuleerd, welke de basis vormt voor de ruimtelijke projecten tot 2020 en met een doorkijk tot 2030.

Bodegraven is een unieke gemeente met veel ruimtelijke kwaliteit in het hart van Nationaal Landschap het Groene Hart. De centrale ligging in een groene omgeving is dan ook een belangrijke kwaliteit voor het woon- en werkklimaat en de gezondheid van mens en dier. Het grondgebied van de gemeente kenmerkt zich als open polderlandschap waarin de kernen Bodegraven, Nieuwerbrug en Meije zich hebben ontwikkeld langs de structurerende waterlopen de Oude Rijn en de Meije.

De gemeente heeft de ambitie om de Bodegraafse huishoudens en huishoudens die zich van buiten de gemeente in een van de kernen willen vestigen nog beter te bedienen met een kwalitatief goed woningaanbod. Dat wil de gemeente bereiken met een strategische woningbouwprogrammering voor de in- en uitbreidingslocaties. De gemeente wil zich de komende jaren actief bemoeien met ontwikkelingen op de woningmarkt en een actieve rol vervullen bij nieuwbouw, herstructurering en transformatie. Het doel is om te voorzien in de kwalitatieve behoefte en om - mede daardoor - de doorstroming op de woningmarkt zoveel mogelijk te stimuleren.

Het is van groot belang dat het aanbod van nieuwe woningen op de woningbouwlocaties goed aansluit bij de lokale behoefte en bovenlokale vraag.

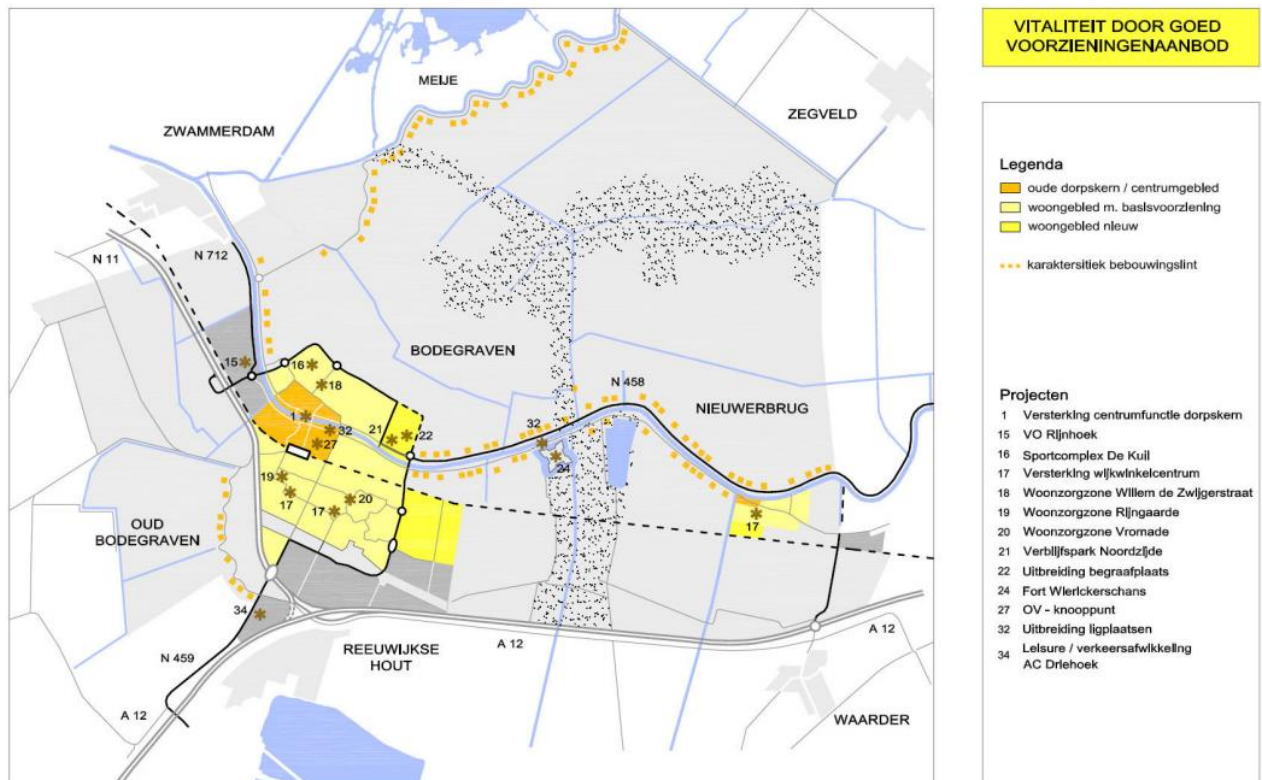
Waar de focus de afgelopen decennia met name op uitbreidingslocaties lag, wil de gemeente nu in Bodegraven de komende jaren een kwalitatieve slag maken in de bestaande kernen, onder andere door middel van revitalisering van een aantal binnenstedelijke locaties. Op die manier wil de gemeente niet alleen de kwaliteit van het wonen in de kern en in het Groene Hart een impuls geven, maar tevens tegemoet komen aan de woonwensen van de groeiende groep senioren en kleine huishoudens die voor een belangrijk deel graag in de buurt van voorzieningen willen wonen.

Het wonen voor senioren en mensen met een zorgvraag heeft speciale aandacht in de structuurvisie. Er zijn enkele woonzorgzones aangewezen in Bodegraven. Een woonzorgzone stelt inwoners in staat om oud te worden in de eigen kern. Bij toenemende zorgvraag kunnen zij in hun eigen wijk of kern de benodigde zorg blijven ontvangen en zijn de daarvoor benodigde condities voor wonen met welzijn en

zorg aanwezig. Om te voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen, zorgen welzijnsvoorzieningen en ontmoetingsplekken spant de gemeente zich samen met de partners in voor de ontwikkeling van woonzorgzones in Noord (omgeving Willem de Zwijgerstraat) en Zuid (omgeving Rijngaarde/Dronenplein en Vromade). De planperiode hierbij reikt tot 2030.

### Toetsing

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van een aangewezen woonzorgzone (zie navolgende afbeelding).



Kaart met projecten binnen woongebieden uit de structuurvisie. Het besluitgebied ligt in de woonzorgzone langs de Willem de Zwijgerstraat (nr. 18 op de kaart).

Het project draagt op een inbreidingslocatie bij aan de ontwikkeling van de woonzorgzone langs de Willem de Zwijgerstraat en sluit daarmee aan bij de gemeentelijke structuurvisie en de beoogde kwaliteitsverbetering. De locatie leent zich vanwege de nabijgelegen omliggende voorzieningen (waaronder het zwembad) en de afstand tot het centrum goed voor de beoogde zorgfunctie.

### 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 doelkracht 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**

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van zorgappartementen in Bodegraven. Hiermee wordt aangesloten bij pijler 1, 2 en 4 uit de woonvisie. Nadere toetsing aan de behoefte is opgenomen in paragraaf 4.3.

### **3.4.3 Parkeerbeleid**

Op 10 maart 2015 is parkeerbeleid vastgesteld. 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 kwantitatieve parkeernormen: eenheden die worden gebruikt voor het berekenen van de parkeereis. De kwantitatieve basis bestaat uit een tabel met 'parkeernormen'.
- 2 vaststellen van de parkeereis: parkeernormen worden gebruikt om de parkeereis vast te stellen. De factoren die daarbij een rol spelen zijn: mogelijkheden tot dubbelgebruik, de maatgevende vraag (piek gedurende verschillende momenten van de week), benutten van restcapaciteit en vrijstellingen.

Omdat de parkeervraag tevens afhangt van de gebiedstypologie (dichtheid, aanwezigheid openbaar vervoer) is de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, mede op basis van het aantal adressen per km<sup>2</sup> ingedeeld in de volgende categorieën:

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

### **Toetsing**

De parkeernormen worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317. Het plangebied ligt in de categorie 'matig stedelijk', rest bebouwde kom. In paragraaf 4.11.2 is het plan nader getoetst aan de Nota parkeernormen. Hieruit blijkt dat aan de parkeernorm kan worden voldaan.

## 4 Onderzoek

### 4.1 Archeologie

#### 4.1.1 Algemeen

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

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

#### 4.1.2 Onderzoek

##### 4.1.2.1 Te verwachten archeologische waarden op basis van beleid

Voor de te verwachten archeologische waarden zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' uit het geldende bestemmingsplan (2010) en de recentere Archeologische beleidsadvieskaart bij de gemeentelijke Kadernota Erfgoed (2012) en geraadpleegd.

##### *Dubbelbestemming geldende bestemmingsplan*

Het besluitgebied heeft in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hierbij geldt een onderzoeksplicht (archeologisch onderzoek) bij ingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup>. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

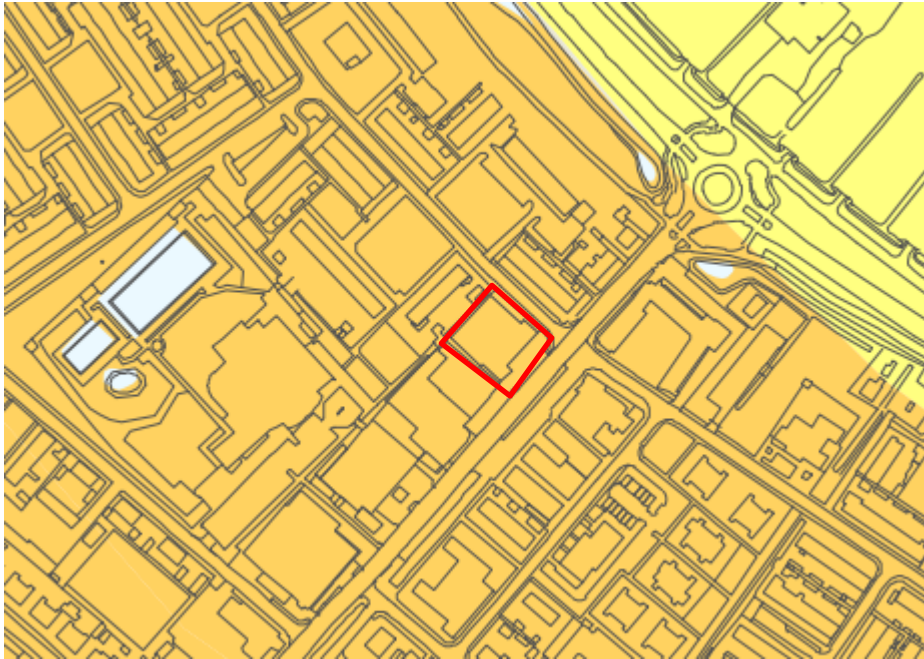
Tevens geldt een vergunningplicht en onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan 1 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

##### *Archeologische beleidsadvieskaart*

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Archeologische beleidsadvieskaart. Het plangebied is aangewezen gebied met 'te Verwachten Archeologische Waarden-1'. Deze categorie betreft de meandergordel en de oeverwallen van de Oude Rijn binnen de bebouwde kom. Bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld moeten worden vermeden (in de dubbelbestemming van het geldende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 1 m). Indien dit niet mogelijk is, is bij



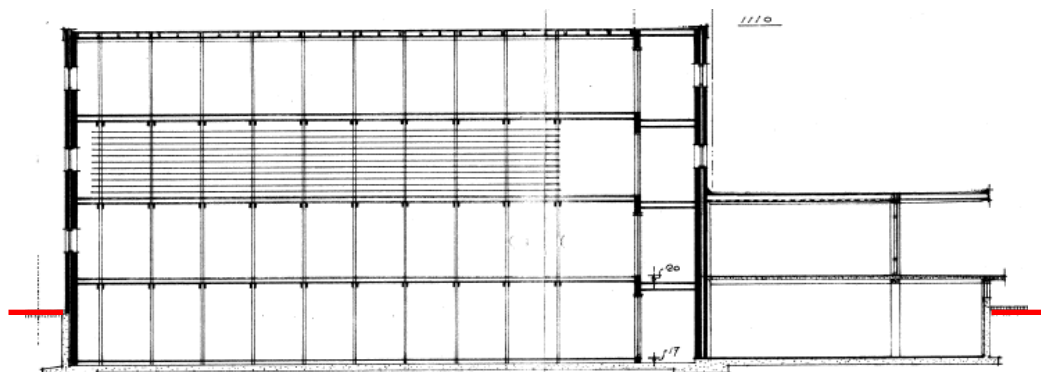
bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> voorafgaand aan ruimtelijke planvorming een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de aanwezigheid van archeologische resten.



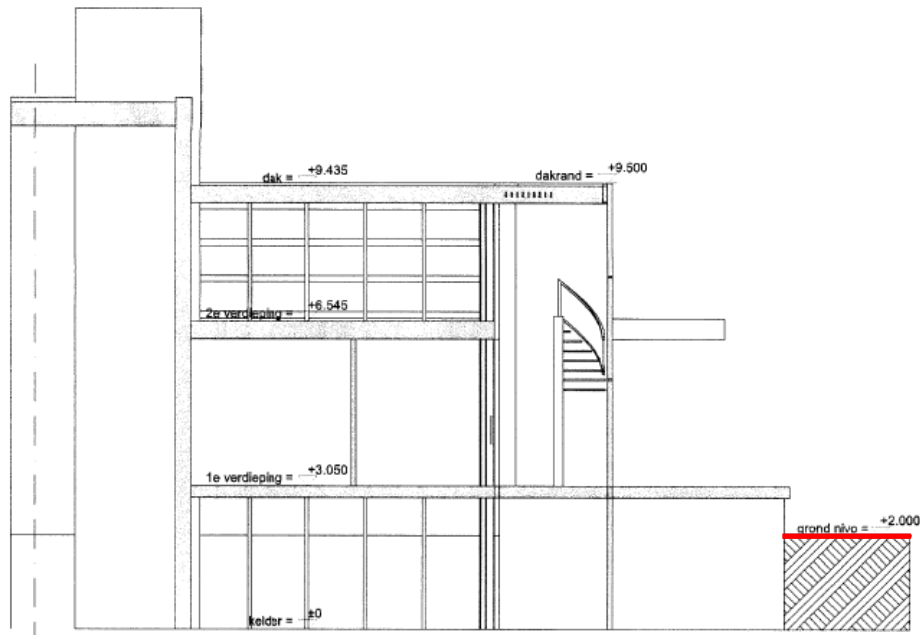
*Uitsnede van de Archeologische beleidsadvieskaart.*

#### 4.1.2.2 Te verwachten archeologische waarden op basis van de situatie in het besluitgebied

De bestaande bebouwing in het besluitgebied is voor een groot deel voorzien van een kelder. De navolgende afbeeldingen geven hierin meer inzicht. Daarnaast is de grond in het besluitgebied grotendeels geroerd door de aanleg van verharding, waaronder de lichtverdiepte verharding ter plaatse van de laad- en losperrons aan de zijde van de Willem de Zwijgerstraat. De grond in het besluitgebied is grotendeels verstoord door bouw- en aanlegwerkzaamheden in het verleden.



*Doorsnede (noord-zuid, respectievelijk van links naar rechts op de tekening) bebouwing zoals bestaand in 1963. Het maaiveld is met een rode lijn aangegeven. Circa 1,3 m onder maaiveld.*



*Doorsnede (noord-zuid, respectievelijk van links naar rechts op de tekening) van het in 1999 verbouwd gebouwdeel langs de Willem de Zwijgerstraat. De kelder is gehandhaafd op hetzelfde niveau onder maaiveld (rode lijn).*

Door de bestaande bebouwing en verharding is de grond in het plangebied grotendeels verstoord tot een diepte van circa 1,3 m onder maaiveld.

De beoogde nieuwbouw wordt grotendeels op de locatie van de bestaande bebouwing en de ruimte voor het laad- en losperron gerealiseerd. De nieuwbouw bevat géén kelder.

#### 4.1.2.3 Advies archeologie voor de planontwikkeling

Geconcludeerd wordt dat de grond in het besluitgebied reeds is verstoord en door de nieuwbouw niet verder zal worden verstoord. De kans op het aantreffen van archeologische resten is beperkt. De bebouwing is nog in gebruik voor de bedrijfsmatige functie. Er is daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Deze paragraaf is afgestemd met de Omgevingsdienst Midden-Holland. Zij concludeert dat archeologisch onderzoek op basis van de paragraaf niet nodig is. De voorgestelde motivering is voldoende reden om af te zien van het verplichte onderzoek uit het vigerende bestemmingsplan. Er zullen dan geen voorwaarden in de vergunning worden opgenomen gericht op de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

Indien bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen geldt te allen tijde een meldingsplicht bij het bevoegde gezag. Dit is in eerste instantie de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

#### **4.1.3 Conclusie**

Dit aspect vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

### 4.2.1 Algemeen

Indien door middel van een project 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. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van gevoelige functies (wonen) en functies die milieuhinder met zich kunnen meebrengen, waaronder bedrijven en centrumfuncties.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>1</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied', 'gemengd gebied' en 'functiemengingsgebied'.

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. Het begrip 'functiemengingsgebied' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden zijn toegestaan.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het

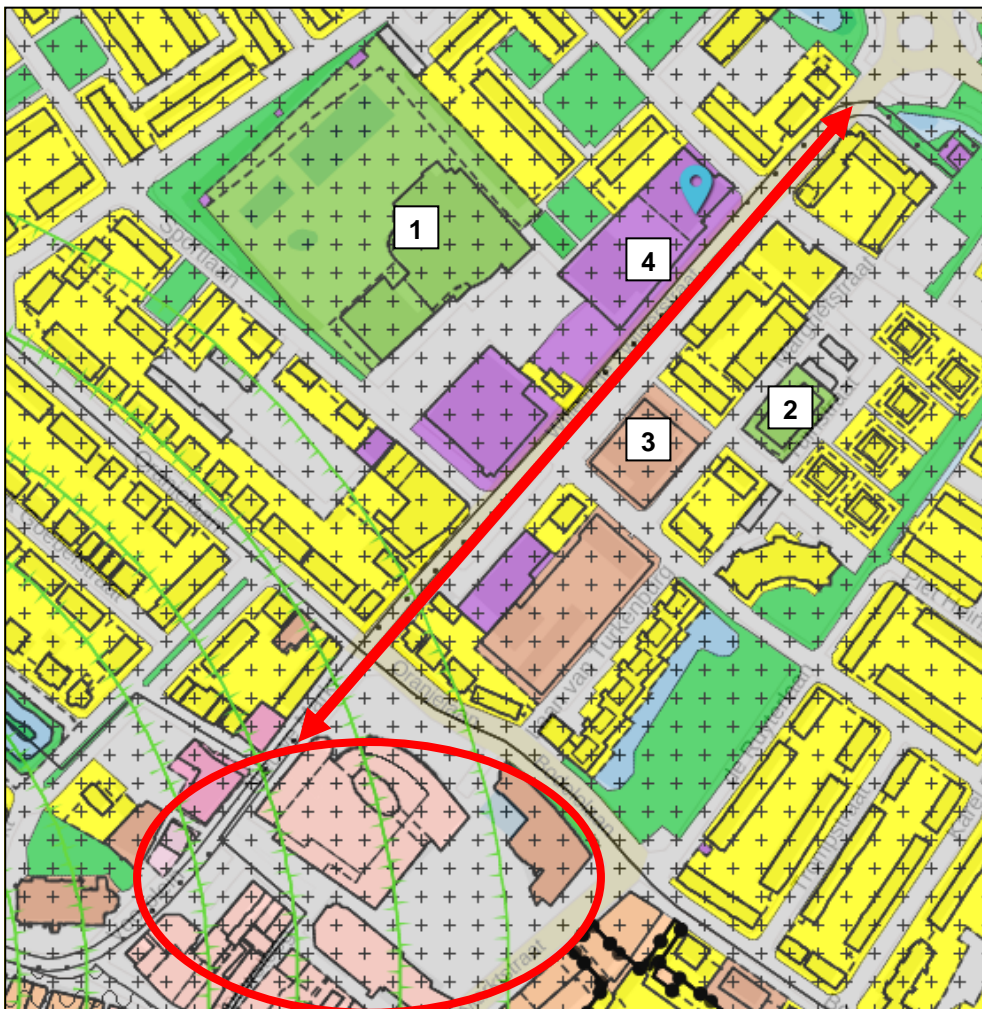
---

<sup>1</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object (inclusief vergunningsvrije bouw mogelijkheden).

#### 4.2.2 Onderzoek

Het besluitgebied ligt langs de Willem de Zwijgerstraat. Deze straat verbindt het centrum met de rondweg N458 en wordt naast deze verkeerskundige gebiedontsluitingsfunctie gekenmerkt door functiemenging met uiteenlopende functies. Gezien deze omstandigheden is uitgegaan van de ligging in een gemengd gebied. De navolgende afbeelding geeft een beeld van de gemengde functies langs de Willem de Zwijgerstraat en de relevante milieuhindergevende functies rondom het besluitgebied.



Ligging besluitgebied (ter hoogte van de blauwe marker) langs de Willem de Zwijgerstraat (rode pijl) en ten opzichte van het centrum (globaal aangeduid met een rode cirkel). Niet-woonfuncties langs de Willem de Zwijgerstraat zijn met een paarse of bruine kleur aangeduid. De in verband met het woon- en leefklimaat in het besluitgebied beoordeelde bedrijven en instellingen zijn genummerd.

#### 4.2.2.1 Nummer 1: Zwembad (overdekt en onoverdekt)

Dit bedrijf betreft Sportcentrum de Kuil. De nieuwbouw in het besluitgebied ligt op circa 55 m van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Sport' bij dit bedrijf (zie navolgende afbeelding).

De toegestane planologische mogelijkheden met de grootste richtafstand betreft niet overdekt zwembad (categorie 4.1, richtafstand 100). Dit buitenzwembad is ook feitelijk aanwezig. Geluid is de maatgevende hinderfactor. De nieuwbouw ligt op circa 100 m van de ligweide bij het buitenzwembad. Aangezien tussen de ligweide en de nieuwbouw bebouwing (tot 2 bouwlagen) aanwezig is en het besluitgebied ten zuidoosten van het zwembadterrein is gelegen, is geen reden om aan te nemen dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het overdekte zwembad wordt overigens een richtafstand van 30 m (milieucategorie 3.1) aanbevolen. Het besluitgebied ligt niet binnen deze richtafstand.

Verder zijn de nieuwe zorgappartementen niet maatgevend voor de milieuruimte van het bedrijf, omdat dichterbij gelegen bestaande woningen maatgevend zijn.



*Besluitgebied (rood omcirkeld) en zwembadterrein (geel omlijnd)*

#### 4.2.2.2 Nummer 2: Sportschool

Dit bedrijf betreft een sportschool. De nieuwbouw in het besluitgebied ligt op circa 75 m van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Sport' bij dit bedrijf. De aanbevolen richtafstand bedraagt 10 m en wordt ruimschots behaald. Een nadere motivering in verband met het woon- en leefklimaat is niet noodzakelijk.

#### 4.2.2.3 Nummer 3: School

Dit bedrijf betreft een perceel met een Maatschappelijke bestemming. De nieuwbouw in het besluitgebied ligt op circa 80 m van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Maatschappelijk'. De maatschappelijke bestemming maakt functies in maximaal milieucategorie 3.1 mogelijk. De richtafstand van 30 m die daarbij behoort, wordt behaald.

#### 4.2.2.4 Nummer 4: Bedrijf

Dit bedrijf betreft een toeleverancier van onderdelen voor de bouw (perceel Willem de Zwijgerstraat 18). Het besluitgebied grenst direct aan het bedrijfsperceel. De nieuwbouw ligt op circa 2 m afstand van de perceelsgrens..

#### **Geur**

Voor geur wordt een richtafstand van 0 m in gemengd gebied aanbevolen. Hinder door geur kan, in dit geval, aan de orde zijn als de geur van opgeslagen stoffen wordt waargenomen. Gezien de aard van de opgeslagen stoffen op het buitenterrein is geurhinder niet te verwachten. De kortste afstand van de deuropening in de westgevel van het bedrijfsgebouw tot de nieuwbouw bedraagt circa 20 m. Gezien deze afstand en de aard van de opgeslagen goederen bestaat geen aanleiding tot een verdere nadere afweging.

#### **Stof**

Voor stof wordt een richtafstand van 10 m in gemengd gebied aanbevolen. Hinder door stof kan aan de orde zijn bij de buitenopslag en overslag van stuifgevoelige stoffen. Er vindt geen buitenoverslag van stuifgevoelige stoffen plaats. Wel vindt buitenopslag plaats van bouwmaterialen. De ondergrond van de opslagplaats bestaat uit stelconplaten. Bij een regenbui spoelt stof weg, waardoor stofhinder beperkt is tot de schaarse droge perioden. Bij de nieuwbouw zal een haag worden aangeplant die tevens een filterende werking zal hebben voor stof vanuit het naastgelegen bedrijfsperceel. Dit hinderaspect geen geeft aanleiding tot een verdere nadere afweging.

#### **Gevaar**

Voor gevaar wordt een richtafstand van 10 m in gemengd gebied aanbevolen. Met de opslag van bouwmaterialen is geen sprake van de in de VNG-brochure bedoelde maatgevende bronnen voor gevaar. Het aspect gevaar vergt op basis hiervan geen nadere toetsing.

#### **Geluid**

De nieuwbouw ligt op een afstand van circa 2 m van het bedrijfsperceel. Op grond hiervan zijn de akoestische gevolgen van hetgeen planologisch mogelijk wordt gemaakt onderzocht<sup>2</sup>. Het akoestisch onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Voor de beoordeling is rekening gehouden met verschillende soorten van geluidhinder, namelijk:

- geluidhinder afkomstig van de voorzieningen (directe hinder), dit is de hinder die wordt veroorzaakt door activiteiten in het gebied;

---

<sup>2</sup> Akoestisch onderzoek industrielawaai, Bodegraven, Willem de Zwijgerstraat 20, SAB, 20 november 2017, nummer 170473.

- maximale geluidhinder, dit zijn de piekniveaus die optreden door de activiteiten in het gebied;
- indirecte geluidhinder, dit is de geluidhinder afkomstig van het wegverkeer van en naar het gebied op de openbare weg.

Deze drie soorten van geluidhinder afkomstig van inrichtingen worden beoordeeld op basis van drie documenten, dit zijn het “Activiteitenbesluit”, de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” en de Schrikkelcirculaire.

#### Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) ter plaatse van het woongebouw bedraagt ten hoogste 47 dB(A) in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode vinden geen akoestisch relevante werkzaamheden plaats. Hiermee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van het stappenplan uit de VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” gerespecteerd. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening. Aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt eveneens voldaan.

#### Maximale geluidsbelastingen

Het maximaal geluidniveau ter plaatse van het woongebouw bedraagt ten hoogste 79 dB(A) in de dagperiode en heeft betrekking op de westgevel van het gebouw. Hiermee wordt de richtwaarde van 70 dB(A) uit stap 2 van het stappenplan uit de VNG-publicatie niet gerespecteerd. Ook aan de noord- en zuidgevel is dit het geval. Aangezien piekgeluiden vanwege laden en lossen in de dagperiode uitgesloten wordt van toetsing wordt aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wel voldaan.

#### Geluidsbelastingen als gevolg van indirecte hinder

De optredende indirecte hinder als gevolg van het rijden van het verkeer van en naar de inrichting, voor zover dit akoestisch aanwijsbaar tot de inrichting behoort, bedraagt maximaal 41 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee kan voldaan worden aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder.

#### Maatregelen als gevolg van de geluidssituatie

Omdat met betrekking tot het maximaal geluidniveau niet wordt voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) uit stap 2 van het stappenplan uit de VNG-publicatie moet een afweging van maatregelen plaatsvinden. De maximale geluidniveaus (piekgeluiden) worden veroorzaakt door de laad- en losactiviteiten. Het hoogst berekende maximaal geluidniveau treedt op ter plaatse van de zuidwestgevel van het nieuwe gebouw. Conform het Activiteiten besluit zijn piekgeluiden vanwege laad- en losactiviteiten uitgesloten van toetsing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ten aanzien van de overschrijdingen onderzoek gedaan naar mogelijke maatregelen. Bij het bepalen van maatregelen worden achtereenvolgens beschouwd:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in de overdracht;
- maatregelen ter plaatse van de ontvanger.

#### *Bronmaatregelen*

Aangezien het hier gaat om piekgeluidniveaus die niet te vermijden zijn bij laad- en losactiviteiten zijn bronmaatregelen niet mogelijk.

### *Overdrachtsmaatregelen*

Het treffen van maatregelen in de overdracht zijn onderzocht. Door het plaatsen van een scherm met een hoogte van 3 meter langs de erfgrans kan op de begane grond worden voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) uit stap 2, maar op de verdiepingen niet.

### *Maatregelen ontvanger*

Om overal te kunnen voldoen aan de grenswaarde van 70 dB(A) dienen dus maatregelen bij de ontvanger te worden getroffen. Er kan hierbij worden gedacht aan schermen op afstandhouders ter hoogte van de te openen delen, zodat de ramen wel deels geopend kunnen worden voor het spuien, maar dat de geluidbelasting vanwege de pieken wel wordt gereduceerd tot maximaal 70 dB(A). Ook kan er voor gekozen worden om te werken met dove gevels, waarbij dus sprake is van niet te openen delen. De gevelwering dient dan 24 dB(A) te bedragen om zodoende het binnenniveau voor piekgeluidniveaus van 55 dB(A) te waarborgen.

### Afweging maatregelen

Voor het wel of niet opleggen van maatregelen moet door het bevoegd gezag een afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden gemaakt.

- 1 Overschrijding piekniveau zuidwestgevel: De initiatiefnemer heeft het bouwplan naar aanleiding van het akoestisch onderzoek aangepast zodat de zuidwestgevel, gericht op het bedrijfsp perceel, is te beschouwen als dove gevel (geen te openen geveldelen zoals ramen of ventilatieroosters).
- 2 Overschrijding piekniveau noorwestgevel en zuidoostgevel: Er worden geen maatregelen getroffen aan deze gevel. Gezien het feit dat de optredende pieken slechts optreden in de dagperiode tijdens het lossen op het achterterrein, en dit niet elke dag aan de orde is, kan het bevoegd gezag oordelen dat toch sprake is van een aanvaardbaar geluidklimaat. Des te meer, omdat het langtijd-gemiddelde beoordelingsniveau slechts 47 dB(A) bedraagt. Overwogen kan worden om een schermmaatregel van 3 meter hoogte te treffen. Hiermee wordt een visuele afscheiding van het opslagterrein gerealiseerd en wordt het niveau op de begane grond tot onder de grenswaarde gereduceerd. Op begane grond niveau bevinden zich een aantal algemene ruimten zoals woonkamer, eetkeuken en buitenruimte. Hier kunnen de bewoners zich begeven indien de piekgeluidniveaus vanwege het laden/lossen door de geopende delen hen teveel wordt. Bovendien is een dergelijk scherm stedenbouwkundig onwenselijk in het straatbeeld.

### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt, na afweging van maatregelen en een goede ruimtelijke ordening zoals die in het besluit over de omgevingsvergunning terugkomen, geen belemmering voor het initiatief.



## 4.3 Behoefte

### 4.3.1 Algemeen

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

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.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan, is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

### 4.3.2 Onderzoek

Voor de toets aan artikel 3.1.6, lid 2 moeten voor de ontwikkeling van het DIC zijn de volgende vragen beantwoord:

- 1 is sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling en zo ja, welke ontwikkeling?
- 2 wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- 3 is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- 4 A. zo ja: wordt de behoefte in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd?  
B: zo nee: waarom kan niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

Vraag 1: is sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling en zo ja, welke ontwikkeling?

Met de nieuwbouw is géén sprake van uitbreiding van bestaand ruimtebeslag, omdat de bebouwde oppervlakte aanzienlijk wordt beperkt. De aard en omvang van de functiewijziging is niet beperkt. Het initiatief voorziet in een maatschappelijke

woonvoorziening voor dementerende ouderen (23 onzelfstandige wooneenheden en bijbehorende gezamenlijke voorzieningen, waaronder 24-uurszorg). De locatie is op dit moment in gebruik en nagenoeg volledig bebouwd ten behoeve van een bedrijfsfunctie. Deze bedrijfsfunctie zal komen te vervallen. Het besluitgebied krijgt een maatschappelijke functie en wordt daarom gezien als een 'andere stedelijke voorziening' zoals in het Bro genoemd staat. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dus noodzakelijk.

#### Vraag 2: wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De voorliggende ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte aan zorgappartementen. De primaire marktregio bestaat in eerste instantie uit Bodegraven en vervolgens de gehele gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Daarnaast vindt er dynamiek plaats met de gemeenten Gouda, Woerden, Alphen aan den Rijn en Waddinxveen. Deze gemeenten vormen de secundaire marktregio. De primaire en secundaire marktregio vormen tezamen de totale marktregio. Diverse mogelijke bewoners hebben zich reeds ingeschreven bij Stichting September.

#### Vraag 3: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

#### ***Regionale Agenda Wonen (RAW, 2013)***

In de RAW wordt voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen in de periode 2012-2019 geconstateerd dat wat betreft beschut wonen (binnen een woonservicezone of woonzorgcomplex) in de regio sprake is van een balans in vraag en aanbod. Vanzelfsprekend is dit een momentopname en moet bij huisvesting van mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking, dementerenden en soortgelijke groepen sprake zijn van een evenwichtige spreiding van het aanbod over de regio, aansluitend bij de lokale behoefte. Een aandachtspunt bij de huisvesting voor deze groepen is de mate waarin de voorzieningen in een gemeente aansluiten bij de lokale behoefte. Zorginstellingen zoeken huisvesting voor deze groep en zullen deze realiseren waar dit het makkelijkste of onder de meest gunstige condities mogelijk is.

Gemeenten brengen met betrokken partners het zorggerelateerde aanbod aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen structureel in beeld en delen deze informatie periodiek met elkaar. Daarnaast bespreken gemeenten initiatieven voor nieuwe zorggerelateerde huisvestingsvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen met elkaar om te beoordelen of deze bijdragen aan gesignaleerde tekorten en voldoende spreiding tussen gemeenten.

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

Voldoende intramurale capaciteit is één van de doelstellingen uit de woonvisie. In de woonvisie is geconstateerd dat voor de periode tot 2020 Op dit moment bestaat het intramurale aanbod (beschermd wonen) voor ouderen in de gemeente uit 62 plaatsen in de Vijverhof in Bodegraven, 61 plaatsen (na verbouwing oktober 2017) in de Reehorst in Reeuwijk-Brug en een Herbergier met 9 plaatsen voor dementerende ouderen eveneens in Reeuwijk-Brug. Daarnaast zijn er nog circa 30 woningen (met een groter aantal plaatsen) voor mensen met een verstandelijke beperking, twee Thomashuizen met elk 9 plaatsen voor dezelfde groep en circa 20 plaatsen voor mensen met een psychiatrische beperking.

### **Actuele afstemming**

De initiatiefnemer van het project, Stichting Wonen bij September, heeft meerdere woonzorglocaties in de Randstad en enkele locaties daar buiten. De locatiekeuze voor Bodegraven onderbouwd vanuit de constatering dat dat in de Randstad een grote vraag aanwezig is alternatieven voor reguliere woonvormen voor mensen met dementie. Een steeds grotere groep mondige ouderen en hun kinderen zoekt naar alternatieven. Stichting Fundis<sup>3</sup>, een reguliere aanbieder, herkent deze trend ook en heeft actief toenadering tot Wonen bij September gezocht om ook deze doelgroep te bedienen in de regio Holland-Midden. Herbestemming kan een optie zijn maar in de eerste plaats is een vestiging realiseren prioriteit. Als herbestemming daar een goede rol bij kan spelen dan is dat mooi, maar geen doel op zichzelf. De vrijgekomen bedrijfslocatie is geschikt voor de beoogde doelgroep. Het gebouw is echter niet geschikt en wordt daarom gesloopt. In november 2017 hebben zich reeds 10 potentiële bewoners aangemeld (wachtlIJst).

#### Vraag 4: binnen/buiten bestaand stedelijk gebied?

Besluitgebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit wordt duidelijk vanwege de ligging binnen de stedenbouwkundige bebouwde kom en de functie en bebouwing van de omliggende percelen. De behoefte wordt binnen de bebouwde kom gerealiseerd door middel van transformatie.

#### **4.3.3 Conclusie**

Het project voorziet in een concrete behoefte door transformatie binnen bestaand stedelijk gebied.

### **4.4 Bodem**

#### **4.4.1 Algemeen**

Wanneer in een ruimtelijk plan milieugevoelige functies worden mogelijk gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde functie.

#### **4.4.2 Onderzoek**

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning wordt in een latere fase een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden in deze paragraaf of in een separate bijlage verwoord. Er is reeds is een verkennend asbestonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. De resultaten zijn navolgend beschreven.

---

<sup>3</sup> Fundis participeert in bedrijven die zorg en diensten leveren aan chronisch zieken en kwetsbare ouderen in de regio's Zoetermeer, Midden Holland en West Utrecht. (bron: <https://www.fundis.nl/ons-netwerk/>).

<sup>4</sup> Asbestinventarisatie, Jongejan Asbest Inventarisatie, 8 augustus 2017, nummer 17.430.

#### *Verkennd asbestonderzoek*

Uit het asbestonderzoek blijkt dat op enkele locaties in het gebouw asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen. Hiermee dient bij de sloop rekening te worden gehouden. Het is wettelijk verplicht eerst het asbesthoudende materiaal uit een te slopen bouwwerk of object te laten verwijderen en vervolgens pas aan te vangen met de overige sloopwerkzaamheden. Alleen bedrijven met een SCA-procescertificaat asbestverwijdering (Bijlage XIIIa) zijn bevoegd om asbest, ingedeeld in risicoklasse 2 en/of 2A, te verwijderen.

Er zijn geen effecten voor het ruimtelijk besluit.

#### **4.4.3 Conclusie**

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden in deze paragraaf verwerkt of in een separate bijlage opgenomen. Het verkennend asbestonderzoek heeft geen beperkingen voor het ruimtelijk plan en heeft uitsluitend betrekking op de uitvoering daarvan.

## **4.5 Cultuurhistorie**

### **4.5.1 Algemeen**

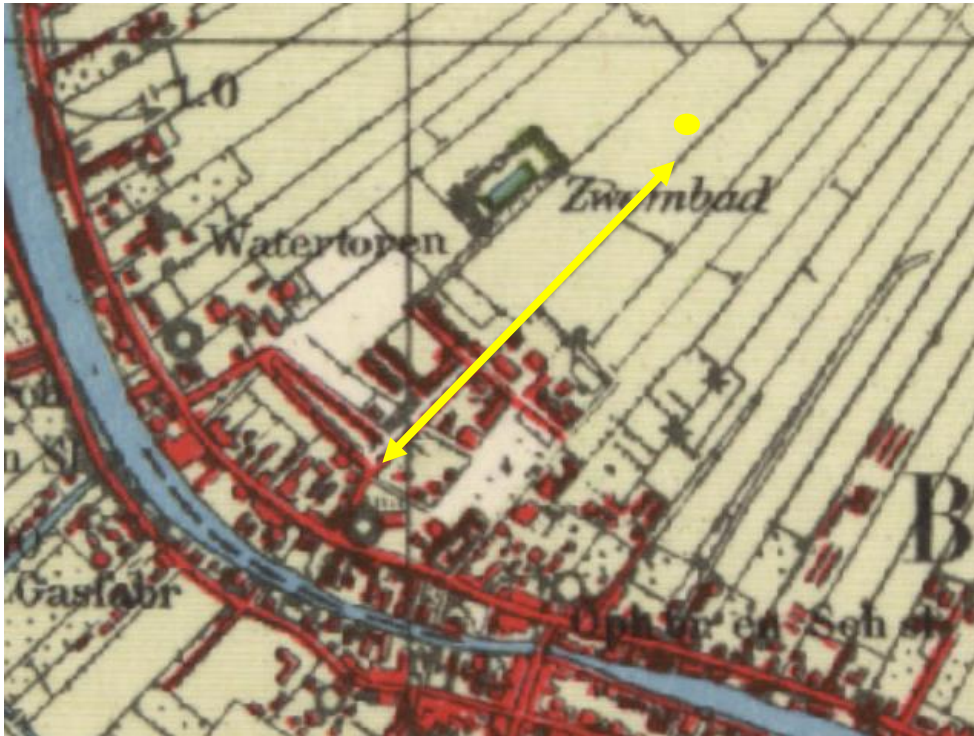
In het kader van het Rijksbeleid Modernisering van de Monumentenzorg is het sinds 1 januari 2012 wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met cultuurhistorie. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. De ruimtelijke ordening krijgt zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden/verbeteren van cultuurhistorische waarden. In de toelichting van een ruimtelijk plan moet op dit aspect worden ingegaan.

### **4.5.2 Onderzoek**

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland zijn in er geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren in het besluitgebied of de directe omgeving aanwezig.

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de naoorlogse uitbreidingen van Bodegraven. Van de oorspronkelijke verkaveling van het cultuurlandschap van voor de uitbreiding is in de huidige verkaveling niet veel meer terug te vinden. De Willem de Zwijgerstraat is nog wel herkenbaar (zie navolgende afbeelding). Langs deze straat ontwikkelde zich in de loop der tijd diverse bedrijfspercelen en woongebieden. De planontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande verkaveling langs de weg en tast de bestaande verkavelingsstructuur niet aan.

De bestaande bebouwing in het besluitgebied of de directe omgeving daarvan is niet aangewezen als monument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De kadernota Erfgoed biedt verder geen specifieke kaders waarmee vanuit cultuurhistorie bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden.



*Kaartbeeld van Bodegraven vlak na de oorlog (bron:www.topotijdreis.nl) met daarop globaal aangegeven de ligging van de huidige Willem de Zwijgerstraat (gele pijl) en de globale ligging van het besluitgebied (gele stip).*

#### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie geeft geen randvoorwaarden voor de verdere planontwikkeling en vormt geen belemmering voor het initiatief.

### **4.6 Ecologie**

#### **4.6.1 Algemeen**

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

#### **4.6.2 Onderzoek**

Voor de planontwikkeling is een quick scan natuur uitgevoerd<sup>5</sup>. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. In de quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied.

##### ***Gebiedsbescherming***

Uit het onderzoek blijkt dat er enkele Natura 2000-gebieden in de buurt van het besluitgebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het besluitgebied te verwachten. Doordat het een kleinschalige ontwikkeling betreft en door de afstand tussen het besluitgebied en beschermde gebieden zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt verder dat het besluitgebied in niet het Natuurnetwerk Nederland, Belangrijk weidevogelgebied of Strategische reservering natuur ligt. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van deze gebieden hebben. De bescherming van het deze gebieden staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

##### ***Soortenbescherming***

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten rugstreeppad, platte schijfhoren, enkele vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het besluitgebied voor. Uit het veldbezoek in het besluitgebied is duidelijk geworden dat essentiële elementen (zoals verblijf- of nestplaatsen) niet aanwezig zijn. Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kunnen deze beschermde soorten worden uitgesloten in het besluitgebied. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van deze soorten is daarom niet noodzakelijk.

##### ***Aanbevelingen***

Rugstreeppad: Als het besluitgebied in een later stadium uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de rugstreeppad zich in het besluitgebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Eventueel kan een amfibiescherm rondom het terrein worden geplaatst. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Broedperiode: Van alle van nature in Nederland in het wild levende vogels mag het nest tijdens het broeden (van start van nestbouw tot en met het uitvliegen van de jongen) niet worden beschadigd of vernield. De periode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn gewoon beschermd. Uit het onderzoek blijkt dat in en direct rond het besluitgebied vogels kunnen gaan broeden. Geadviseerd wordt om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten.

---

<sup>5</sup> Quick scan natuur Bodegraven, Willem de Zwijgerstraat 20SAB, 15 december 2017, nummer 170473.

Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het besluitgebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is. Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk. Kort voor de start van de werkzaamheden dient dan door een ecooloog met kennis van vogels door middel van één veldbezoek onderzocht te worden of broedende vogels in en direct rond het besluitgebied aanwezig zijn. Als deze niet aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden starten. Als wel een broedende vogel aanwezig is, mogen de werkzaamheden niet starten. Er dient dan met een ecooloog met kennis van vogels naar een oplossing gezocht te worden.

Zorgplicht: Iedereen dient volgens artikel 1.11 van de Wnb voldoende zorg in acht te nemen voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen.

Vleermuizen in de omgeving van het besluitgebied: aanwezigheid van vleermuizen in de omgeving van het besluitgebied is niet uit te sluiten. Verlichting kan verstorend zijn voor vleermuizen. Daarom is in het onderzoek een aantal maatregelen ter voorkoming van verstoring opgenomen.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het ruimtelijk plan. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan moet, ter voorkoming van een overtreding van een verbodsbepaling uit de Wnb, een aantal aanbevelingen in acht worden genomen:

- houd rekening met lichtverstoring van vleermuizen;
- voorkom vestiging van de rugstreeppad;
- houd rekening met broedende vogels;
- houd rekening met de zorgplicht.

## **4.7 Externe veiligheid**

### **4.7.1 Algemeen**

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een contour van  $10^{-6}$  per jaar. Het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor inrichtingen geldt dat binnen de  $10^{-6}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  per jaar plaatsgebonden risicocontour als richtwaarde. Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de  $10^{-6}$  per jaar PR-contour voor nieuwe situaties voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Voor de bestaande situaties geldt de  $10^{-5}$  per jaar PR-contour als grenswaarde en de  $10^{-6}$  per jaar PR-contour als een streefwaarde voor (beperkt) kwetsbare objecten.

Bij het groepsrisico is het niet een vaste norm (contour) die bepalend is. Bij het groepsrisico gaat het om de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Een beschouwing van het bevoegde gezag ten aanzien van deze kwantitatieve waarde is een van de elementen uit de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Binnen deze verantwoording kan het bevoegd gezag van deze waarde afwijken. Er bestaat een oriëntatiewaarde voor inrichtingen en een oriëntatiewaarde voor transport van gevaarlijke stoffen.

#### **4.7.2 Onderzoek**

Voor de planontwikkeling is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd<sup>6</sup>. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. In het onderzoek is onderzocht of op het gebied van de externe veiligheid knelpunten kunnen voordoen en of voldaan kan worden aan de geldende wet en regelgeving. In deze paragraaf zijn de bevindingen uit de het onderzoek kort samengevat.

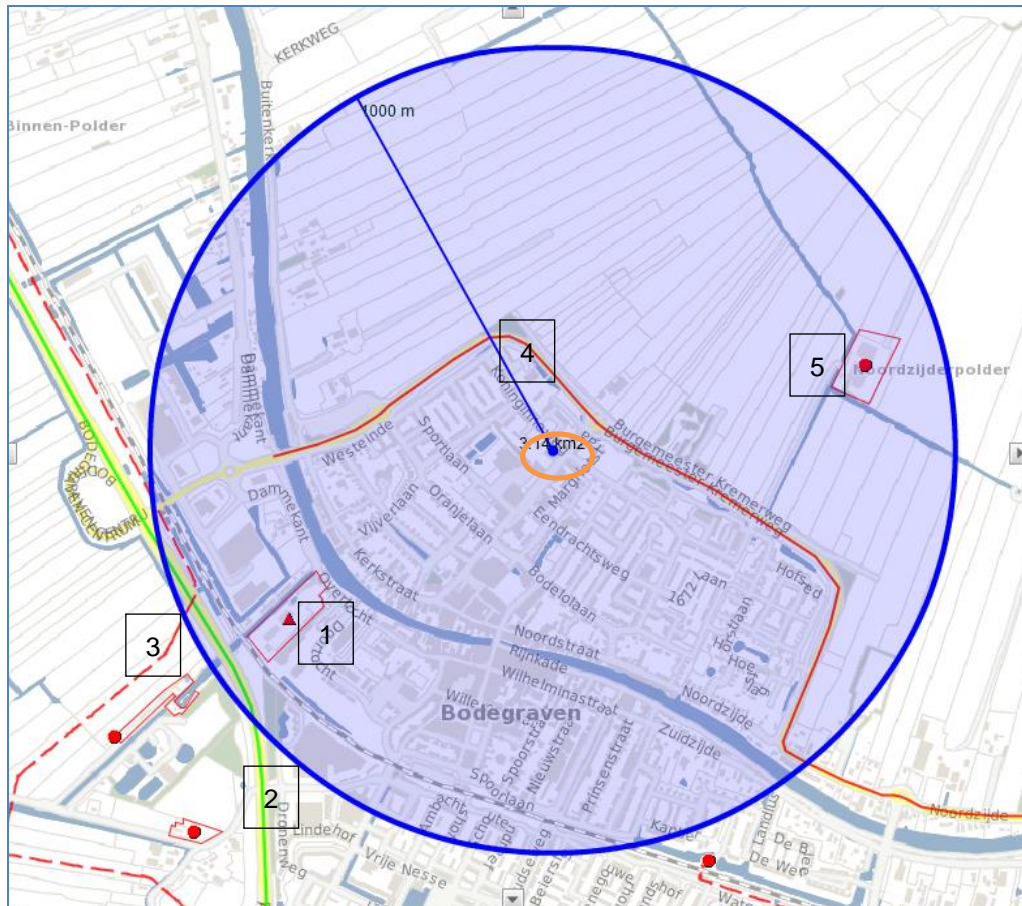
##### **4.7.2.1 Risicobronnen**

Voor het onderzoek is onder andere de risicokaart Nederland geraadpleegd. Hierbij is gekeken naar mogelijke risicobronnen binnen een afstand van 1.000 m uit het hart van het besluitgebied. De globale ligging van het besluitgebied is aangeduid met een oranje kader.

---

<sup>6</sup> Onderzoek externe veiligheid Bodegraven, Willem de Zwijgerstraat 20, SAB, 13 november 2017, nummer 170473.





*Uitsnede risicokaart met globale aanduiding besluitgebied (oranje cirkel), 1 LPG station, 2 Basisnetweg N11, 3 buisleiding, 4 provinciale weg met transport van gevaarlijke stoffen N458, 5 Kaasboerderij van Dieijen VOF met opslag brandbaar gas bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)*

### Stationaire bronnen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er een 2-tal stationaire bronnen aanwezig zijn binnen de omgeving van het besluitgebied:

- 1 Bedrijf 1 betreft een LPG opslag bij Versluys Garage vastgoed bv. De grootste afstand van de  $PR10^{-6}$  contour ligt op 45 m. Het invloedsgebied is 150 m. De afstand tot het besluitgebied is meer dan 600 m. De LPG opslag vormt voor het besluitgebied geen knelpunt op het gebied van externe veiligheid.
- 5 Bedrijf 5 betreft een opslag voor brandbaar gas bij Kaasboerderij van Dieijen. De grootste afstand van de  $PR10^{-6}$  contour ligt op 10 m. Het besluitgebied is gelegen op circa 700 meter. De opslag voor brandbaar gas vormt voor het besluitgebied geen knelpunt op het gebied van externe veiligheid.

Geconcludeerd kan worden dat nadere toetsing aan stationaire bronnen (inrichtingen) niet noodzakelijk is.

### Mobiele bronnen

Op basis van de risicokaartuitsnede blijkt er een basisnet weg (N11) en een provinciale route voor gevaarlijke stoffen aanwezig is. Conform het Bevt hoeft er geen onderzoek plaats te vinden naar het groepsrisico wanneer een ontwikkeling zich buiten 200 meter van deze routes plaatsvindt. De afstand van het besluitgebied tot de N11 bedraagt circa 900 meter, dit is meer dan 200 meter, tevens is dit groter dan het invloedsgebied voor GF3 van 355 meter. Verder onderzoek of verantwoording van het risico is voor de N11 niet noodzakelijk.

De N458 is gelegen op minder dan 200 meter van het besluitgebied . Hierdoor is onderzoek naar het groepsrisico en verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

#### Buisleidingen

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er een buisleiding aanwezig is binnen de omgeving van het besluitgebied. Uit de gegevens van de risicokaart blijkt de kortste afstand vanaf het besluitgebied tot de buisleidingen meer dan 900 meter te zijn. Het invloedsgebied van de buisleiding is circa 430 meter. Hiermee vormt de buisleiding geen knelpunt met het besluitgebied op het gebied van externe veiligheid.

#### 4.7.2.2 Nader onderzoek risicobronnen

Zoals uit voorgaande paragraaf is gebleken, is de N458 mogelijk relevant voor het groepsrisico in het kader van de externe veiligheid. Nader onderzoek naar het groepsrisico en een verantwoording van het groepsrisico is daarom noodzakelijk. Naar aanleiding van het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen plaatsgebonden risicocontouren van  $10^{-5}$  en  $10^{-6}$  zijn voor de N458. Tevens wordt de oriëntatiewaarde en 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden. Nader onderzoek met RBMII is daarom niet noodzakelijk. Wel dient het risico van de N458, vanwege de ligging binnen 200 meter (invloedsgebied) van het besluitgebied, beperkt verantwoord te worden.

Nieuwe bouwwerken moeten worden uitgevoerd met afschakelbare ventilatie zodat wordt voorkomen dat toxische gassen naar binnen worden gezogen (zie ook paragraaf 3.6 van de gemeentelijke Visie externe veiligheid).

#### 4.7.2.3 Beperkte verantwoording

Uit de beperkte verantwoording van het groepsrisico zoals opgenomen in het onderzoek volgt dat bij een ongeval geen sprake is van onaanvaardbare belemmeringen van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt op basis van het onderzoek geen belemmering voor het project. De veiligheidsregio dient door het bevoegd gezag nog om advies inzake de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te worden gevraagd.

### **4.8 Geluidhinder**

#### **4.8.1 Algemeen**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door geluidgezoneerde industrieterreinen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh).

#### **4.8.2 Onderzoek**

Voor de planontwikkeling is uitsluitend wegverkeerslawaai van belang. Geluid van nabijgelegen bedrijven is behandeld in paragraaf 4.2.

Het bouwplan voorziet in een geluidgevoelige functie binnen de onderzoekszone van enkele wegen. Er is daarom een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd<sup>7</sup>. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Voor dit project zijn de volgende wegen met de daarbij aangegeven maximum snelheden van belang:

- 30 km/uur: Koninginneweg;
- 50 km/uur: Willem de Zwijgerstraat;
- 60 km/uur: Burgemeester Kremerweg.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- 1 De geluidbelasting vanwege de Willem de Zwijgerstraat bedraagt maximaal 55 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Maatregelen zijn derhalve onderzocht (zie punt 4);
- 2 De geluidbelasting vanwege de Koninginneweg bedraagt maximaal 49 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Aangezien het een 30 km/uur weg betreft is toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Wel zijn eventuele maatregelen beschouwd (zie punt 4). Tevens is de geluidbelasting betrokken in de cumulatieve berekening ter bepaling van de benodigde gevelwering;
- 3 De geluidbelasting vanwege de Burgemeester Kremerweg is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Onderzoek naar maatregelen is voor deze weg niet noodzakelijk;
- 4 Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en stedenbouwkundig niet mogelijk zijn. Er dient derhalve een hogere grenswaarde te worden aangevraagd waarbij tevens maatregelen aan de ontvanger zijde moeten worden getroffen om zodoende de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen. Een nader gevelwering onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning bouwen dient dit te bevestigen;
- 5 Toetsing aan de "Beleidsregel Hogere waarden, Regio Midden-Holland" leert dat kan worden voldaan aan de eis van een geluidluwegevel;
- 6 Voor het plan dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd van maximaal 55 dB voor de Willem de Zwijgerstraat.

#### **4.8.3 Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor het plan dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd van maximaal 55 dB voor de Willem de Zwijgerstraat. De procedure voor vaststelling van hogere grenswaarden loopt gelijktijdig met de procedure voor afwijking van het bestemmingsplan.

---

<sup>7</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Bodegraven, Willem de Zwijgerstraat 20, SAB, 13 november 2017, nummer 170473.

## 4.9 Luchtkwaliteit

### 4.9.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit 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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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. Ook moet getoetst worden aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt.

Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is (onder andere) niet noodzakelijk voor:

- woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling);
- kantoorlocaties bij minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Indien een plan "in betekenende mate"(NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, dient te worden getoetst aan de grenswaarden uit Wm.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### 4.9.2 Onderzoek

#### *Toets NIBM*

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van zorgappartementen. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor voorliggend plan. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van de extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken. Bij de berekening is uitgegaan van een worst-case scenario. Er is, uitgaande van worstcase, uitsluitend rekening gehouden met de verkeersgeneratie van de toekomstige functie en dus niet van de

geldende functie. Er is geen rekening gehouden met ruimtelijke ontwikkelingen op direct omliggende gronden omdat deze voor zover bekend niet aan de orde zijn.

De verkeersgeneratie van het plan wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteiten waarin het plan voorziet. Om de verkeersbijdrage te bepalen, is gebruikgemaakt van de kengetallen van het CROW<sup>8</sup>. Bij de bepaling van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een “matig stedelijk gebied” in het gebied “rest bebouwde kom” voor de ligging van het besluitgebied.

In het besluitgebied worden 23 onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Hoewel het geen aanleunwoning of serviceflat betreft, zijn voor de verkeersgeneratie de kengetallen voor ‘aanleunwoning en serviceflat’ gebruikt.

In navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het plan weergegeven.

Functie	Omschrijving	Eenheid	Verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie [mvt/etmaal]
Onzelfstandige wooneenheden	Aanleunwoning en serviceflat	23 Onzelfstandige wooneenheden	2,8 per woning*	65
Totaal				65

Tabel 1. Verkeersgeneratie plan

\*kental CROW

De berekende verkeersgeneratie bedraagt circa 65 voertuigbewegingen per etmaal (weekdaggemiddelde), inclusief vrachtverkeer. De verkeersgeneratie van het plan wordt voornamelijk veroorzaakt door auto's. Vanuit een worst case benadering is uitgegaan van 1% vrachtverkeer.

Met behulp van de NIBM-rekentool<sup>9</sup> is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) meer is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Wanneer een plan “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk. 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.

Standaard gaat de NIBM-rekentool ervan uit dat het rekenpunt ligt op 5 meter van de wegrand. Op basis van de gewijzigde Handreiking Rekenen aan luchtkwaliteit, Actualisatie 2011, mag worden gerekend met een afstand van het rekenpunt tot de wegrand van 10 meter. In dit onderzoek is dan ook gerekend op 10 meter uit de wegrand. In de navolgende tabel is de berekening met de NIBM-tool weergegeven. In de navolgende tabel is de berekening met de NIBM-tool weergegeven.

<sup>8</sup> CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

<sup>9</sup> Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en geraadpleegd op 17 oktober 2017.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		65
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Het plan zal 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### *Toets grenswaarden Wm*

Voor de toetsing aan de grenswaarden uit de Wm is de monitoringstool<sup>10</sup> uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2.5</sub> en PM<sub>10</sub>) in het besluitgebied voor de jaren 2015, 2020 en 2030. In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool.

Het betreffen concentraties langs de Willem de Zwijgerstraat, nabij de kruising met de Koninginneweg. De maximum concentratie van alle rekenpunten is in de tabel opgenomen. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen en in de directe omgeving van het besluitgebied. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het besluitgebied.

	Concentraties (rekenpunten 15827702 en 15827666)						
	Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ), Jaargem. concentratie			fijn stof (PM <sub>10</sub> ), jaargem. concentratie			fijn stof (PM <sub>2.5</sub> ), jaargem. con- centratie
	NSL- monitorings- tool	NIBM-tool	Totaal	NSL- monitorings- tool	NIBM-tool	Totaal	
2015	20,8 µg/m <sup>3</sup>	0,04 µg/m <sup>3</sup>	20,8 µg/m <sup>3</sup>	18,8 µg/m <sup>3</sup>	0,01 µg/m <sup>3</sup>	18,8 µg/m <sup>3</sup>	11,3 µg/m <sup>3</sup>
2020	17,6 µg/m <sup>3</sup>	0,04 µg/m <sup>3</sup>	17,6 µg/m <sup>3</sup>	20,3 µg/m <sup>3</sup>	0,01 µg/m <sup>3</sup>	20,3 µg/m <sup>3</sup>	12,6 µg/m <sup>3</sup>
2030	13,1 µg/m <sup>3</sup>	0,04 µg/m <sup>3</sup>	13,1 µg/m <sup>3</sup>	18,6 µg/m <sup>3</sup>	0,01 µg/m <sup>3</sup>	18,6 µg/m <sup>3</sup>	10,9 µg/m <sup>3</sup>
Grenswaarde			40,0 µg/m <sup>3</sup>			40 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

*Tabel met grenswaarden en concentraties op rekenpunten nabij het besluitgebied*

Uit de tabel blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie zichtjaren. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015

<sup>10</sup> <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>

in het besluitgebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit geeft geen nadere uitgangpunten voor het plan en vormt zowel vanuit de Wet Milieubeheer als in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen belemmering voor het plan.

### **4.10 Mer-beoordelingsplicht**

#### **4.10.1 Algemeen**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de "moederprocedure". Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure of de procedure voor een omgevingsvergunning milieu.

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

In volgorde van frequentie van voorkomen:

- Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.): toetsing of het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:
  - a het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
  - b het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 "gevallen", van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 "plannen" geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-) m.e.r.-plicht;
  - c het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
  - d de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.
- In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig;

- Toetsing aan de provinciale omgevingsverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die leiden tot m.e.r.-plicht.

#### **4.10.2 Onderzoek**

In dit plan is sprake van het verdwijnen van een tot nu toe in functie zijnde bedrijfsperceel waarbij nieuwbouw voor 23 zorgappartementen wordt gerealiseerd.

De Wet natuurbescherming en de provinciale verordening leiden in casu niet tot een m.e.r.-plicht. Provinciale Staten van Zuid-Holland heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten aan te wijzen die tot een zekere m.e.r.-plicht leiden. En in paragraaf 4.6 wordt geconcludeerd dat het niet nodig is een passende beoordeling uit te voeren voor onderhavig plan.

De planologische wijziging in dit ruimtelijk plan is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage. Het project blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 100 hectare of 2.000 woningen. Om die reden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Een dergelijke beoordeling wordt een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd.

##### *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van verderop gelegen milieubelastende activiteiten. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde locatie.

##### *Plaats van het project*

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van het verderop gelegen Natura 2000-gebieden. Het plangebied is weliswaar van archeologisch belang, maar deze waarden worden niet geschaad.

##### *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.



### **4.10.3 Conclusie**

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije M.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

### **4.11.1 Verkeer**

Op basis van de berekende functie-specifieke parkeervraag van 14 parkeerplaatsen is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie. Conform opgave worden de boodschappen eens per 3 dagen bezorgd (2 ritten per 3 dagen). Het laden en lossen vindt plaats op eigen terrein. Bezoekers (60% van de parkeerbewegingen) aan de bewoners maken 2 ritten (heen en terug). Personeel maakt ten minste 2 ritten per etmaal, maar mogelijk meer.

Als wordt aangenomen dat elke parkeerplaats per etmaal 4x vol staat, bedraagt de maximale verkeersgeneratie circa 110 mvt/etmaal. Op 23 zorgappartementen betekent dat een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,9 mvt/etmaal per appartement. Dat komt overeen met de verkeersgeneratie van een regulier (goedkoop) appartement en kan gezien worden als een worst casesituatie.

Een verkeersgeneratie van circa 110 mvt/etmaal is dermate beperkt dat dit niet leidt tot waarneembare effecten voor de omgeving (verspreid over de dag (dus exclusief nacht) geeft dat een verkeersbelasting van maximaal 11 mvt/uur). Dit is dermate beperkt dat dit niet leidt tot waarneembare effecten voor de omgeving.

### **4.11.2 Parkeren**

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk beschikt over een Nota Parkeernormen (maart 2015). De parkeernormen uit de nota zijn afgestemd op de CROW-publicatie 317. Op basis van de gebiedsindeling uit de Nota Parkeernormen ligt het plangebied in het gebiedstype 'matig stedelijk', rest bebouwde kom.

De keuze voor het parkeerkcijfer wordt onder andere bepaald door het gemiddeld aantal personenauto's per huishouden. Uitgangspunt is het gemiddelde ken-cijfer. Voor de functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' leiden bovenstaande uitgangspunten tot een CROW parkeerkcijfer van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit is inclusief parkeren voor bezoeker (60%, doorgaans overdag) en personeel (zowel overdag als 's nachts). Als gevolg van hun aandoening (dementie) bezitten de bewoners geen auto. Geen van de bewoners genereert derhalve een zelfstandige parkeervraag. Overdag ontstaat de maatgevende parkeervraag op het moment dat de medewerkers aanwezig zijn en het bezoek dient te parkeren.

Op grond van het voorgaande wordt volgens het beleid een parkeereis van, naar boven afgerond, 14 parkeerplaatsen aangehouden. Mocht het in een incidenteel geval gebeuren dat de parkeervraag van het personeel overdag toeneemt, waardoor de parkeervraag hoger wordt dan noodzakelijkerwijs gefaciliteerd moet worden, zal hierdoor in de woonwijk nagenoeg geen hinder van ondervonden worden. In de dagperiode is de parkeerdruk in een woonwijk over het algemeen lager dan

tijdens de nachtperiode, omdat de bewoners overdag elders werken en in de nachtperiode thuis zijn.

In het bouwplan, zoals gepresenteerd in paragraaf 2.2 van deze toelichting, zijn 14 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte.

#### **4.11.3 Conclusie**

Het voorliggende plan is verkeerskundig goed in te passen in de omgeving. Ook kunnen er voldoende parkeerplaatsen binnen het besluitgebied worden gerealiseerd. Er hoeven geen belemmeringen te worden verwacht.

### **4.12 Water**

#### **4.12.1 Algemeen**

Voor alle ruimtelijke plannen moet een watertoets uitgevoerd worden. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In deze paragraaf is het waterbeleid van de relevante overheden kort samengevat. Het beleid van hogere overheden is doorvertaald in het beleid van lagere overheden. Voor de watertoets is uiteindelijk het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden van belang. In de volgende paragraaf is het project getoetst aan dit beleid.

#### ***Nationaal Waterplan 2016-2021***

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

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

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

#### ***Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015***

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

De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. Bescherming tegen overstromingen blijft dan

ook onverminderd belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers maken de verdeling van zoet water tot een heus maatschappelijk vraagstuk. De chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater moet verbeterd worden. Het watersysteem vereist aanpassingen om deze effecten de baas te blijven.

Er zijn vier kernopgaven voor de provincie Zuid-Holland:

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

### **Waterkoers 2016-2021**

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft zijn 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.

De Keur bevat de juridisch bindende regels ten aanzien van onder andere de bescherming van waterkeringen, onderhoudszones langs oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

## **4.12.2 Onderzoek**

### *Digitale watertoets*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het al bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project 170473 is op 16 oktober 2017 digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) en als bijlage toegevoegd. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg op de hoogte gebracht van het plan.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill be-

ginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

*Basisprincipes omgaan met water:*

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

*Beleid hemel- en afvalwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

*Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling*

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het huidige watersysteem. In het kort gaat het om:

- het verhard oppervlak neemt gering toe (zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen;
- het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast;
- water wordt niet buiten het plangebied geborgen;
- er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie of rioolpersleiding.

*Afvoer hemelwater*

Hemelwater wordt in principe geïnfiltreerd in de bodem, tenzij hiervoor geen geschikte mogelijkheden bestaan. Dit wordt verder uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor aansluiting op de riolering. In het besluitgebied is voldoende water aanwezig om eventuele waterberging te realiseren in dit verband.

*Afvalwater*

Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool.

*Toekomstige ontwikkelingen*

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuis-

houding niet te verslechteren, moet deze versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Toekomstige ontwikkelingen zullen klimaatbestendig worden gerealiseerd.

#### *Aanbevelingen*

Het Hoogheemraadschap geeft in het wateradvies de volgende aanbevelingen mee:

- Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling weinig gevolgen heeft voor het huidige watersysteem, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving (omgaan met extremen als wateroverlast, hitte en droogte). Wij adviseren bijvoorbeeld om bij alle nieuwbouw goed te kijken naar het juiste vloerpeil om wateroverlast te voorkomen, groene daken aan te leggen om hittestress te voorkomen en de juiste beplanting te kiezen afhankelijk van de grondwaterstand tijdens droge perioden. Conform gemeentelijk beleid dient u schoon hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). Voor straten of parkeerplaatsen kunt u halfverharding aanleggen of groenvoorzieningen gebruiken voor tijdelijke waterberging. Meer informatie op [ruimtelijkeadaptatie.nl](http://ruimtelijkeadaptatie.nl);
- Wij adviseren om de nieuwbouw aan te leggen met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte;
- Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem adviseren wij om zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Om wateroverlast en -schade in woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren.

#### **4.12.3 Conclusie**

Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

## 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een afwijking van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In verband met het afwijkingsbesluit hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins is geregeld of in het geval geen sprake is van voor de exploitatie te verhalen kosten. Dit is het geval bij onderhavig project.

Het project wordt verder op particulier initiatief gerealiseerd en bekostigd. De benodigde gronden voor het initiatief zijn reeds grotendeels verworven. Een klein grondstuk langs de Koninginneweg zal door de ontwikkelaar van de gemeente worden aangekocht. Gezien het voorgaande bestaan geen redenen om te twijfelen aan de financiële uitvoerbaarheid.

Op grond van het bovenstaande is de financieel-economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

## **6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1 Overleg**

De initiatiefnemers hebben op 24 oktober 2017 een informatieavond georganiseerd waarin buurtbewoners en andere belangstellende zijn geïnformeerd over het bouwplan.

### **6.2 Terinzagelegging ontwerp**

Het ontwerpbesluit wordt na bekendmaking gedurende zes weken ter visie gelegd. In deze paragraaf, of in een separate bijlage worden te zijner tijd eventueel ingediende zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.