

Omgevingsvergunning

**40 TIJDELIJKE FLEXWONINGEN, 10
WOONWAGENSTANDPLAATSEN,
BURG. KREMERWEG, TEN ZUIDEN
VAN NR. 20**

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

26 juni 2025

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.Evenemententerrein-OV80

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Raadhuisplein 1
2411 BD Bodegraven

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

8 augustus 2024

27 januari 2025
26 juni 2025

VERSIE

1e versie

3e versie
1e versie

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Goede onderbouwing fysieke leefomgeving

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Inhoudsopgave

Goede onderbouwing fysieke leefomgeving	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend omgevingsplan	8
1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	9
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en directe omgeving	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Toekomstplannen Noordzijde	13
3.2 Locatieonderzoek	13
3.3 Nieuwe situatie	14
3.4 Verkeer en parkeren	17
Hoofdstuk 4 Beleidskader	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.2 Provinciaal beleid	24
4.3 Regionaal beleid	30
4.4 Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 5 Water	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Beleidskader Rijk en provincie	41
5.3 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	42
5.4 Waterhuishouding	43
Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	45
6.1 Milieu	45
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	58
6.3 Flora en fauna	61
Hoofdstuk 7 Adviesrecht raad en participatie	65
7.1 Adviesrecht raad en verplichte participatie	65
7.2 Participatie omgeving	65
7.3 Bestuurlijk vooroverleg	65
Hoofdstuk 8 Financiële haalbaarheid	67
8.1 Kostenverhaal	67
Hoofdstuk 9 Belangenafweging en conclusie	69
9.1 Toetsing initiatief aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties	69
9.2 Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning	69
9.3 Conclusie	70

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Bijlagen goede onderbouwing fysieke leefomgeving

Bijlage 1	Verkenning locaties tijdelijke woningen
Bijlage 2	Situatietekening met bouwvlakken woongebouwen en woonwagenstandplaatsen
Bijlage 3	Verkavelingsplan
Bijlage 4	Beplantingsplan en materialisatie
Bijlage 5	Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling
Bijlage 6	M.e.r.-beoordelingsbesluit
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek
Bijlage 8	Verkendend bodemonderzoek
Bijlage 9	Voortoets effecten stikstofdepositie
Bijlage 10	Ecologisch onderzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Woonvisie 2021-2025 is opgenomen om de mogelijkheden voor tijdelijke woningen te verkennen. Daarnaast staat in de Woonvisie om binnen 5 jaar 10 tot 15 woonwagenstandplaatsen te realiseren. Verder is in het coalitieakkoord de ambitie opgenomen om 40 tot 100 tijdelijke woningen te realiseren voor jonge starters, spoedzoekers en verblijfsvergunninghouders (statushouders) in samenwerking met woningcorporaties. Vervolgens is in het collegeprogramma de ambitie voor de realisatie van 10 tot 12 woonwagenstandplaatsen opgenomen.

Ter uitvoering hiervan heeft de gemeenteraad na een locatieonderzoek in zijn vergadering van 25 oktober 2023 een besluit genomen om samen met woningcorporatie Mozaïek Wonen 40 sociale huurwoningen en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar te realiseren op het huidige evenemententerrein in Bodegraven en een deel van het aangrenzend perceel. Het perceel, groot circa 8.500 m², ligt ten zuiden van de moskee aan de Burg Kremerweg 20 in Bodegraven.

De voorgenomen bouwactiviteiten en het gebruik hiervan zijn in strijd met het omgevingsplan van rechtswege, zijnde alle bestemmingsplannen en overige ruimtelijke besluiten per 1 januari 2024. Er zijn vanuit oogpunt van de fysieke leefomgeving geen beletselen om een tijdelijke functiewijziging naar wonen mogelijk te maken, omdat de functies passend zijn in de omgeving. In verband hiermede is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving opgesteld als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning, waarin wordt aangetoond dat de functiewijziging voor een periode van 10-15 jaar vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inpasbaar is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de Burg. Kremerweg. In noordelijke richting staat een moskee. In zuidelijke en oostelijke richting ligt weidegrond met aan de oostzijde de begraafplaats 'Vredehof'. Aan de overzijde van de Burg. Kremerweg ligt een woonwijk in de noordoosthoek van de kern Bodegraven. In het plangebied ligt het bestaande evenemententerrein met aan weerszijden grasland. Een situatieschets van het plangebied en omgeving is opgenomen in figuur 1.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20



Figuur 1: Situatietekening plangebied en omgeving.

1.3 Vigerend omgevingsplan

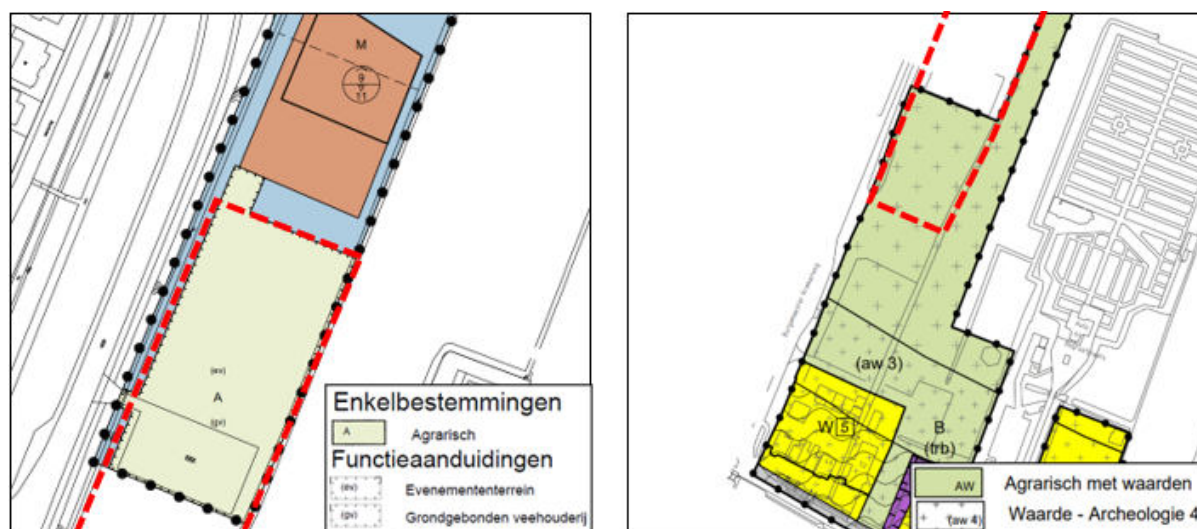
Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan van rechtswege voor haar hele grondgebied vaststellen. Gemeenten krijgen een overgangperiode om hun omgevingsplan om te vormen naar een volwaardig omgevingsplan. Deze periode loopt tot 1 januari 2032.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan ontstaat direct na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit wordt het 'omgevingsplan van rechtswege' of 'tijdelijk deel' genoemd. Feitelijk gaat het om dezelfde bestemmingsplannen die dan één omgevingsplan vormen. Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Moskee Noordzijde"	30 september 2010	n.v.t.
"Buitengebied Noord"	22 november 2017	28 augustus 2019
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	21 november 2018	n.v.t.
"Parapluplan Archeologie"	27 september 2023	n.v.t.

Het noordelijk gedeelte ligt in het bestemmingsplan 'Moskee Noordzijde' waarin het plangebied is bestemd voor 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'evenemententerrein' en 'grondgebonden veehouderij'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' is het plangebied bestemd voor 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak (figuur 2). De planontwikkeling is in strijd met de bouw- en gebruiksregels, omdat de activiteit wonen niet is toegestaan.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20



Figuur 2: Links uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Moskee Noordzijde' en rechts uitsnede plankaart 'Buitengebied Noord'.

1.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 5.1 (omgevingsvergunningplichtige activiteiten) van de Omgevingswet is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. In artikel 5.36 is opgenomen dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor een bepaalde termijn. Dit is mogelijk voor een voortdurende activiteit en een aflopende activiteit. Dit kan alleen als in de aanvraag van de vergunning de termijn staat. Er is geen maximumtermijn, behalve voor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit voor een tijdelijk bouwwerk. Deze kan voor maximaal 15 jaar worden verleend (artikel 10.23 Omgevingsbesluit).

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor de functie Wonen met 40 starterswoningen en 10 standplaatsen voor woonwagenbewoners met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar dient op grond van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen) te worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder dient het plan te worden getoetst aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. In verband hiermede is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met de fysieke leefomgeving. In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van dit plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch-planologische consequenties. Eveneens wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingsdialog. Op deze wijze wordt de haalbaarheid van deze planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie. In Hoofdstuk 3 is een planbeschrijving van de nieuwe toestand opgenomen. In Hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor deze aanvraag omgevingsvergunning relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de waterparagraaf. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten fysieke leefomgeving en milieu. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de participatie. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de financiële haalbaarheid. De belangenafweging en eindconclusie is opgenomen in Hoofdstuk 9.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en directe omgeving

Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt op de rand van de oeverwal van de Oude Rijn en is gelegen op de rand van het weidelandschap van het Groene Hart. De ondergrond bestaat uit kleigrond en gaat ten noorden van het plangebied over in klei op veen. De landschappelijke dragers in de directe omgeving van de locatie zijn de oeverwallen van de Oude Rijn en het karakteristieke slagenlandschap met een ontginningsrichting loodrecht op deze rivier. De slagen beginnen op de achterzijde van de kavels aan het lint en ten noorden van de begraafplaats en verdwijnen uiteindelijk aan de horizon. Ten oosten van de locatie ligt de begraafplaats van Bodegraven. Verheven boven zijn omgeving ligt deze als een eiland via een statige oprijlaan vanaf Noordzijde in het open weidelandschap. De begraafplaats heeft een karakteristieke omkadering met hoge populieren, dat tevens zorgt voor een in zichzelf gekeerde oriëntatie, met de kapel als ankerpunt. Door de hogere ligging ten opzichte van het omringende landschap vormt het een baken in het landschap. Eveneens is de moskee aan de Burg. Kremerweg 20 duidelijk zichtbaar.

Aan de overzijde van de Burg. Kremerweg ligt de woonkern van Bodegraven met aan de rand vrijstaande woningen aan de Wetering. Ter hoogte van de entree staan drie appartementengebouwen aan de Hoefslag en Ingelanden. Verder staan hier voornamelijk grondgebonden woningen.

Vrijstaande woningen aan de Wetering



Appartementen aan Hoefslag en Wetering.



De moskee aan de Burg. Kremerweg 20.



Oostelijk gelegen weiland met hierachter begraafplaats 'Vredehof'.

Bestaande situatie plangebied

Het onbebouwde plangebied bestaat uit grasland met middenin een verharding dat regelmatig wordt gebruikt als evenemententerrein. Rondom het plangebied liggen watergangen. In figuur 3 is een situatietekening opgenomen van de bestaande situatie.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20



Figuur 3: Situatietekening bestaande toestand.

Plangebied vanaf Burg. Kremerweg richting Moskee.



Het verharde terrein in het plangebied.



Links looppad naar Moskee.



Het plangebied gezien vanaf de noordzijde.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Toekomstplannen Noordzijde

In de Transformatievisie Oude Rijnzone wordt voor het gebied ten noordoosten van de kern van Bodegraven-Oost, groot circa 13 ha, een transformatie voorzien naar woondoeleinden. Dit gebied is aangeduid als een breed "woninglocaties lage dichtheid" met "nieuwe infrastructuur" (dit betreft een verlegde N458). Het evenemententerrein maakt onderdeel uit van deze transformatievisie. In paragraaf 4.3.1 wordt hierop nader ingegaan.

Nadien heeft de gemeenteraad van Bodegraven voor dit gebied op 17 december 2009 de 'Structuurvisie Noordzijde' vastgesteld. Deze structuurvisie voorziet in een aantal mogelijkheden, waaronder woningbouw, een park en een verlegging van de rondweg. Het voornemen is om dit gebied in de toekomst te transformeren tot een woongebied met een groen karakter en een park voor alle bewoners van Bodegraven.

Het evenemententerrein maakt onderdeel van het onderzoek naar deze toekomstige transformatie van het gebied. In de tussenliggende periode kunnen tijdelijke functies worden toegestaan die in overeenstemming zijn met het gemeentelijk beleid. Voornoemde visies zijn gedateerd en niet meer actueel. In verband hiermede wordt voor de noordzijde van bodegraven (inclusief dit gebied) een nieuwe visie voorbereid.

Zo is in de Woonvisie 2021-2025 opgenomen om de mogelijkheden voor tijdelijke woningen te verkennen. Daarnaast staat in de Woonvisie om binnen 5 jaar 10 tot 15 woonwagenstandplaatsen te realiseren. Meer concreet is in de Dorpsvisie Bodegraven 2030 opgenomen om het woningtekort aan te pakken door betaalbare woningen te bouwen aan de randen van Bodegraven. Betaalbare woningen, vooral voor starters en senioren, zijn het belangrijkste aandachtspunt voor inwoners. Inmiddels zijn veel locaties in de bebouwde kern benut voor de transformatie naar wonen (althans planologisch vastgesteld), de feitelijke realisatie laat soms op zich wachten. Daarom is uitbreiding aan de randen nodig. Ook het bestaande woningaanbod kan beter: duurzaam en levensloopbestendig. De dorpsvisie maakt onderdeel uit van de door de gemeenteraad op 15 december 2021 vastgestelde Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart'.

In de in Toekomstvisie is Bodegraven Noord benoemd als zoekgebied om daar de grotere ruimteclaims (wonen, bedrijven etc.) een plek te geven. Om hieraan richting te geven is de Gebiedsvisie Bodegraafse Oude Rijnzone opgesteld. Deze Gebiedsvisie heeft de gemeenteraad op 27 november 2024 vastgesteld. Dit beleidskader wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4.2. In bouwsteen 5 van deze Gebiedsvisie is opgenomen dat een nieuwe woonbuurt kan worden gebouwd in de noordoosthoek. Deze plannen worden binnenkort uitwerkt. In tussenliggende periode is er al behoefte aan tijdelijke flexwoningen en woonwagenstandplaatsen.

Deze uitgangspunten zijn leidraad geweest voor een onderzoek naar geschikte locaties voor tijdelijke woningen voor starters, spoedzoekers en statushouders.

3.2 Locatieonderzoek

In september 2022 is gestart met het zoeken naar een locatie die op korte termijn geschikt kan worden gemaakt voor de realisatie van tijdelijke woningen (flexwoningen). Met het oog op de wens om snel woningen te realiseren zijn met name gemeentelijke eigendomslocaties onderzocht. Ook de omvang is relevant om er voldoende woningen te kunnen plaatsen. Voor de onderlinge beoordeling van de locaties is gebruik gemaakt van de criteria van het landelijke Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). In een verkenning zijn enkele locaties afgewogen. Het locatieonderzoek is opgenomen in Bijlage 1. Hieruit kwamen het evenemententerrein en het voormalige schoolgebouw aan de Julianastraat, beiden in Bodegraven, als meest geschikt naar voren. Het college heeft vervolgens besloten om die twee locaties nader te verkennen. Naar aanleiding van de resultaten van deze verkenningstudie is het evenemententerrein aan de Burg. Kremerweg in Bodegraven als voorkeurslocatie gekozen.

3.3 Nieuwe situatie

Het plangebied betreft het huidige evenemententerrein en een perceel grasland direct ten zuiden daarvan. Het perceel is groot circa 8.500 m² (kadastraal bekend sectie B, nummer 7624). De omgevingsvergunning voor 40 startersappartementen met bijbehorende bouwwerken (vrijstaande bijgebouwen) en 10 woonwagenstandplaatsen met bijbehorende voorzieningen wordt voor een periode van 10-15 jaar gevraagd voor het afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Een situatietekening van de nieuwe toestand is opgenomen in figuur 4.

Aanvraag omgevingsvergunning 40 startersappartementen

De omgevingsvergunning voor de 40 starterswoningen met bijbehorende bouwwerken wordt aangevraagd voor het afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Op basis van deze omgevingsvergunning (planologisch basisbesluit) kan het bouwplan worden uitgewerkt met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er zijn maximaal 40 starterswoningen met bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak toegestaan, zoals opgenomen in Bijlage 2;
- b. de bouwhoogte van de starterswoningen bedraagt niet meer dan 10,5 meter;
- c. de bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt niet meer dan 4 meter;
- d. na een periode van 10-15 jaar dienen de bouwwerken te worden verwijderd en het terrein in oorspronkelijke situatie te worden teruggebracht.

De verkavelingstekening is opgenomen in figuur 4. Het volledige verkavelingsplan is opgenomen in Bijlage 3. De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit) zal op een later moment worden ingediend, waarbij dan een beoordeling kan plaatsvinden op de architectonische detaillering.



Figuur 4: Verkavelingsplan nieuwe situatie.



Artist impression van de starterswoningen, gezien vanaf Burg. Kremerweg.

Aanvraag omgevingsvergunning 10 woonwagenstandplaatsen

De omgevingsvergunning voor de 10 woonwagenstandplaatsen wordt aangevraagd voor het afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Op basis van deze omgevingsvergunning (planologisch basisbesluit) kan het bouwplan worden uitgewerkt met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er zijn maximaal 10 woonwagenstandplaatsen met bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak toegestaan, zoals opgenomen in Bijlage 2;
- b. een woonwagenstandplaats heeft een afmeting van maximaal 13x15 m (195 m²);
- c. de bouwhoogte van woonwagens aan de westzijde bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte van woonwagens aan de oostzijde bedraagt niet meer dan 6 meter en de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter;
- e. de afmetingen van een bouwvlak voor woonwagens op een standplaats zijn maximaal 7 x 13 meter;
- f. de onderlinge afstand tussen woonwagens is minimaal 5 meter in verband met (brand)veiligheid;
- g. per standplaats is één bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 3 m²;
- h. er dient een geluidsscherm te worden geplaatst van 1,5 meter hoog, zoals opgenomen in Bijlage 2.
- i. na een periode van 10-15 jaar dienen de bouwwerken te worden verwijderd en het terrein in oorspronkelijke situatie te worden teruggebracht.
- j. de woonwagens mogen niet eerder in gebruik worden genomen, nadat het geluidsscherm is geplaatst en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.

Een voorbeeld verkavelingstekening is opgenomen in figuur 4. Het volledige verkavelingsplan is in Bijlage 3 opgenomen. De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit voor plaatsen woonwagens) zal op een later moment worden ingediend, waarbij dan een beoordeling kan plaatsvinden op de architectonische detaillering.

3.3.1 Openbaar gebied

De tijdelijke flexwoningen en 10 woonwagenstandplaatsen zullen na 10-15 jaar worden verwijderd om een vervolgens een definitieve/integrale transformatie mogelijk te maken. Hiervoor wordt een nieuwe visie voorbereid voor Bodegraven Noord. Naast de nieuwbouw is er aandacht voor inpassing van het groen en water in het plangebied. Hieronder wordt nader ingegaan op de inrichting van het openbaar gebied.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

LIOR

Voor de inrichting van nieuw (permanent) openbaar gebied heeft de gemeente de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Deze richtlijnen worden gebruikt bij bijvoorbeeld woningbouwprojecten. Bij dit project is sprake van een tijdelijke situatie en wordt uitgegaan van maatwerk waarbij kan worden afgeweken van de LIOR. Het is denkbaar dat een groter (achterliggend) gebied wordt ontwikkeld. Waar mogelijk wordt dat gegeven betrokken bij de afwegingen die worden gemaakt.

Uitgangspunten:

In beginsel wordt de LIOR gebruikt, waarbij afwijken mogelijk is.

Gedeelde buitenruimte

Bij de tijdelijke woningen wordt uitgegaan van een gedeelde buitenruimte. Bij de woonwagens is op de standplaats een buitenruimte voorzien.

Bestrating openbare ruimte

Bij de reguliere inrichting van het openbaar gebied wordt voor straten en wegen de voorkeur gegeven aan: betonstraatstenen (kleur afstemmen), dubbelklinkers, betontegels (grijs), asfalt, waarbij aandacht moet zijn voor mensen met een beperking. De algemene ambities voor klimaatadaptatie en het (vertraagd) afvoeren van hemelwater geeft de ruimte om eventueel (waterdoorlatende) grastegels waar mogelijk toe te passen.

In een tijdelijke situatie kunnen stelconplaten, halfverharding en asfalt worden gebruikt. Gekeken wordt naar een passende fundering en onderhoud. Gelet op de grondslag, kunnen naast een traditionele fundering ook lichtgewicht materialen worden overwogen. Bij graafwerk in/onder halfverharding is extra aandacht/materiaal nodig voor herstel.

Uitgangspunten:

Gebruik van materialen passend bij een tijdelijke situatie en ambities bij (vertraagd) afvoeren van het hemelwater.

Groene inpassing

De LIOR heeft voor permanente situaties als uitgangspunt dat er per nieuwe woning 40-65 m² groen en een boom wordt gerealiseerd. Tevens geldt een herplantplicht indien een bestaande boom wordt gekapt. Struiken en Heesters kunnen bijdragen aan het voorkomen van hittestress. In een tijdelijke situatie (10-15 jaar) is het niet duurzaam om circa 50 nieuwe compensatiebomen (korter dan 25 jaar) te planten. Er wordt de voorkeur gegeven aan het vooral klimaattechnisch slim inrichten in plaats van compensatie te realiseren. Denk daarbij ook aan waterdoorlatende grastegels.

Uitgangspunten

De compensatieplicht voor bomen en groen is in de tijdelijke situatie niet verplicht, de voorkeur wordt gegeven aan het klimaat technisch slim inrichten, bijvoorbeeld nieuw groen overwegen wanneer dat kostentechnisch zinvol is en het een duidelijke bijdrage levert aan klimaataspecten, zoals het voorkomen van hittestress en/of wateroverlast.

Voornoemde uitgangspunten zijn uitgewerkt de tekening beplanting & materialisatie zoals opgenomen in Bijlage 4.

Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een kering. Er wordt geen water gedempt en er verandert ook niets aan de peilgebieden. Gelet op de toename van het verhard oppervlak is het naar verwachting noodzakelijk om watercompensatie (nieuw oppervlaktewater) te realiseren. Daarbij moet worden voldaan aan de regels van het Hoogheemraadschap (HDSR), te weten 'Uitvoeringsregels bij de Keur'. Dit houdt in dat tenminste 15% van de toename aan verharding als nieuw water dient te worden gegraven. Maatregelen zoals sedumdak of onverharde standplaatsen zou de compensatieomvang kunnen verminderen. Als eerste wordt verkend of een bestaande sloot kan worden verbreed. De drooglegging en bouwpeil zal onderdeel zijn van het technisch ontwerp. Overige aandachtspunten zijn:

- Watercompensatie indien mogelijk afstemmen op een bui van 70mm (of 22,5%).
- Eventuele dempingen 1 op 1 compenseren.
- Bij voorkeur hemelwater afkoppelen (en niet versneld afvoeren).

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

- Primaire en overige watergangen hebben een zone die vrij moet blijven voor onderhoud.

Uitgangspunten:

15% in stedelijk gebied (15% van toename verharding dient als nieuw water te worden gegraven) in hetzelfde peilgebied.

Spelen/recreëren

Omdat het een tijdelijke situatie betreft worden mogelijkheden voor spelen afgestemd op de verwachte bewonerssamenstelling. Gelet op het woningtype (studio's en tweekamer appartementen) wordt er niet verwacht dat er veel kinderen in de tijdelijke woningen zullen wonen. Dit vanwege de ruime urgentieregeling waar huishoudens met kinderen voor in aanmerking komen. Eventueel kunnen gezamenlijke recreatie/ontspanningsmogelijkheden (buiten) slim worden gecombineerd met eventuele kleinschalige speelvoorzieningen en groen.

Uitgangspunten:

Eventuele (kleinschalige) speelvoorzieningen slim combineren met gemeenschappelijke buitenruimte en groen.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Burg. Kremerweg (N458). Via deze rondweg rondom de bebouwde kom begeeft men zich in noordelijke richting naar de N11 (richting Leiden). In zuidelijke richting begeeft men zich via de Noordzijde naar de rotonde Burgemeester Kokplein richting Woerden. De N458 is de verbindingsweg tussen Bodegraven en Woerden. Via de rotonde Burgemeester Kokplein en Broekveldselaan is de rijksweg A12 (richting Den Haag-Rotterdam) bereikbaar. In westelijke richting rijdt men naar het centrum van Bodegraven.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

De Burg. Kremerweg.



De Noordzijde.



Vrij liggend fietspad naast Burg. Kremerweg.



Oversteekplaats naar plangebied.

Openbaar vervoer

De gemeente is goed aangesloten op de openbaar vervoervoorzieningen. De spoorlijn Utrecht-Leiden heeft een enkelzijdig spoor met een station in Bodegraven. Daarnaast zijn er busverbindingen van en naar Gouda, Woerden en Alphen aan den Rijn. Het gebruik van de fiets wordt bevorderd uit mobiliteit- en milieuoogpunt. Na realisatie van de appartementen is het mogelijk via bestaande fietspaden het NS-station (op 1,55 km fiets- en loopafstand) en het centrumgebied (op 1 km fiets- en loopafstand) te bereiken.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling van een woonbebouwing brengt een toename van de verkeersgeneratie met zich mee, in en rond het gebied. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. In de tabel 3.1 staat de te verwachten verkeersgeneratie die vanwege de ontwikkeling wordt veroorzaakt weergegeven.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Tabel 3.1: verkeersgeneratie van planontwikkelingen.

Functie wonen	CROW-categorie	aantal	CROW-verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Sociale huur	kamerverhuur zelfstandig (niet studenten)	40	2,4	96
Sociale huur	huur, huis, sociale huur (woonwagens)	10	6,0	60
Totaal		50		156

De ontwikkeling brengt een gemiddelde verkeersgeneratie van 156 voertuigbewegingen per etmaal met zich mee. Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten op de Burg. Kremerweg. De intensiteit in 2022 is 4617 (verdeeld over 2451 richting rotonde Kokplein en 2166 richting Crolesbrug). De toename vindt verspreid over de dag plaats en is verkeerskundig dermate laag dat mag worden verondersteld dat het verkeer opgaat in het reguliere verkeersbeeld en niet leidt tot (nieuwe) knelpunten op gebied van verkeersafwikkeling.

3.4.2 Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW-publicatie 381, zoals deze regeling later is opgenomen in het paraplubestemmingsplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk (2018). Hierbij kan voor het plangebied worden uitgegaan van matig stedelijk in rest bebouwde kom. De parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.2.

Tabel 3.2 Parkeerkencijfers.

Functie wonen	Norm (gemiddeld) rest bebouwde kom	aantal	Aantal parkeerplaatsen
Kamerverhuur zelfstandig (niet studenten)	0,7 per woning	40	28
Huur, huis, sociale huur (woonwagens)	1,6 per woning	10	16
Totaal		50	44 parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte van deze planontwikkeling is 44 parkeerplaatsen. Dit aantal wordt in het plangebied gerealiseerd. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen wordt door middel van het opnemen van voorwaarden in de omgevingsvergunning geborgd.

Conclusie

De verkeersbewegingen van de tijdelijke functiewijziging naar wonen kunnen worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur, omdat de maximum capaciteit ter hoogte van het plangebied nog voldoende ruimte heeft. De parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden opgevangen in het plangebied.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

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

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

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

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het Rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

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

Relatie tot het bouwplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het Rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een verplaatsing van een evenemententerrein om 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar mogelijk te maken in de dorpsrand. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies is de activiteit wonen een passende,

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

tijdelijke, vervolgfunctie op deze locatie in de dorpsrand zonder dat nabij gelegen milieubelastende activiteiten worden beperkt zoals toegelicht in paragraaf 6.1.2.

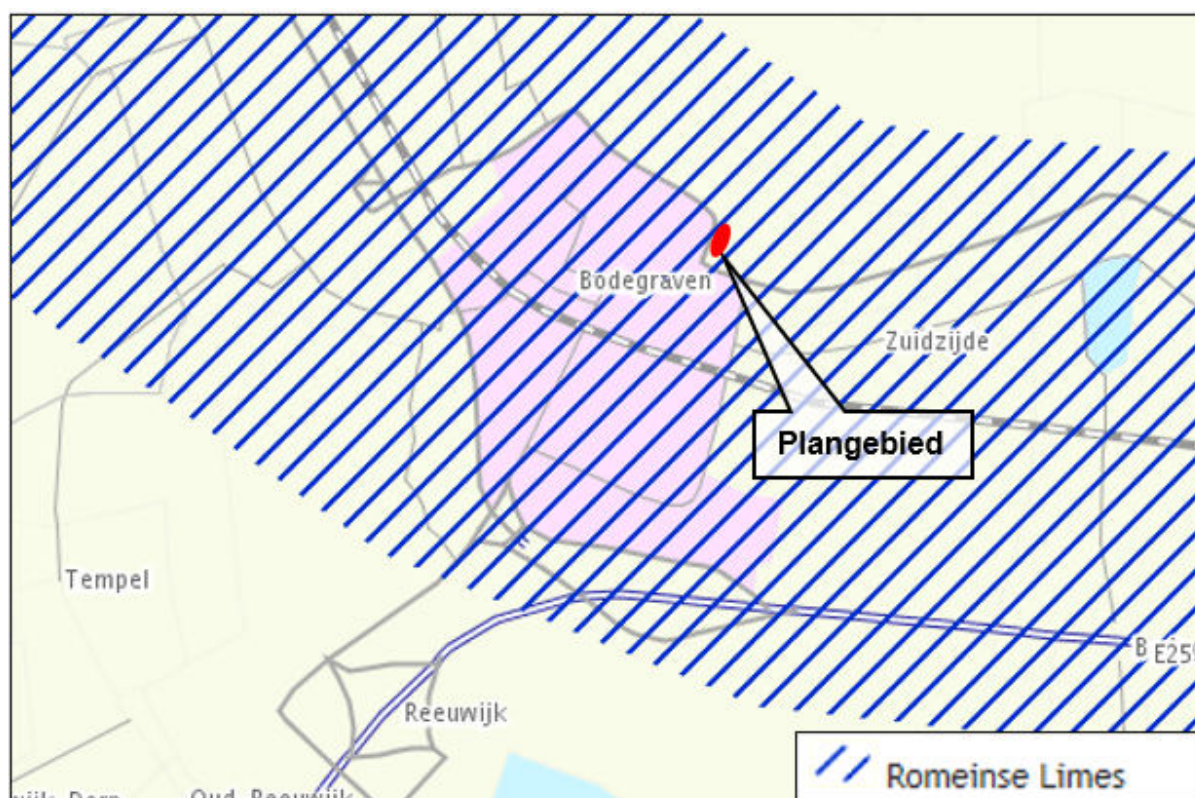
4.1.2 Nationale belangen

De regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn per 1 januari 2024 vervangen door het Besluit activiteiten leefomgeving (afgekort Bal) en Besluit kwaliteit leefomgeving (afgekort Bkl). Dit wijzigingsbesluit voorziet erin dat de nieuwe regels met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden gecontinueerd in het Bkl en het Omgevingsbesluit.

Het Bkl bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Nationale Omgevingsvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in omgevingsplannen te borgen, wordt met het Bal en Bkl bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Specifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Romeinse Limes, zoals aangegeven op de Kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden (figuur 5). Provinciale Staten dienen de begrenzing van de erfgoederen bij Verordening nader uit te werken. De rijksbelangen zijn bij dit plan niet in het geding. Er is geen strijd met de instructiegels van het Rijk. Archeologie en cultuurhistorie zijn beschreven in paragraaf 6.2.2. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.



Figuur 5: Uitsnede kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

4.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt op grond van lid 2 met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

- a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
- b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

Dit betekent dat in de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede fysieke leefomgeving door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Bkl. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de ladder, zoals deze vanaf 1 januari 2024 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer een plan buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd moet worden aangetoond waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor deze nieuwe ontwikkeling. Dit vloeit voort uit onder andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Bij het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Ad behoefte

Er is sprake van een behoefte aan woningen voor de doelgroepen starters en woonwagenbewoners. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.2. De invulling van het plangebied met 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar sluit goed aan bij de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij wordt gestreefd naar voldoende woningen en woonwagenstandplaatsen voor doelgroepen van beleid. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad bestaand stedelijk gebied

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving. In de jurisprudentie zijn lijnen uitgezet voor het begrip stedelijk gebied onder het Bkl. Stedelijk gebied wordt in bijlage 1, onder A van het Bkl als volgt gedefinieerd als 'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen'.

Het plangebied ligt in de dorpsrand, grenzend aan de bebouwde kom van Bodegraven. Aan de noordzijde staat een moskee. De herontwikkeling van het plangebied met 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen heeft een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar. Het betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er sprake is van meer dan 12 wooneenheden.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd in stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied aangezien de moskee ten noorden en de begraafplaats ten oosten van het plangebied is gelegen. Beide functies zijn namelijk aan te merken als stedelijke voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden voor een groot deel bestemd voor evenemententerrein, waardoor het gebied ook als stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied kan worden aangemerkt.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Op basis van locatie-onderzoek is gebleken dat er geen alternatieven zijn om het programma binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. De kwantitatieve behoefte is aangetoond, omdat het programma is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Samenvattend levert het programma vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op zoals toegelicht in paragraaf 4.2.2.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Bkl. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijd met de instructieregels van het Rijk. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen voor deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 18 februari 2025 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het Omgevingsprogramma Zuid-Holland zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op het juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over wat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Regionale Realisatieagenda Midden-Holland

Om de druk op de woningmarkt te verminderen, hebben provincie Zuid-Holland en het Rijk in oktober

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

2022 samenwerkingsafspraken gemaakt over het bouwen van 235.000 woningen in Zuid-Holland in de periode 2022 tot en met 2030. In de Regionale Realisatieagenda Midden-Holland zijn afspraken gemaakt over de doelstellingen die gelden voor de regio Midden-Holland. Daarin is opgenomen dat in de periode 2022 tot en met 2030 circa 20.000 nieuwbouwwoningen moeten worden toegevoegd.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. Zie hiervoor verder paragraaf 4.3.2.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie en energievoorziening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De provincie vraagt gemeenten om voor ontwikkelingen in en nabij het buitengebied de kwaliteitskaart te benutten en gebruik te maken van de opgestelde gebiedsprofielen. De Burg. Kremerweg ligt in het gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. In paragraaf 4.2.3 wordt hierop ingegaan. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

De *Laag van de ondergrond* (eerste laag) wordt gevormd door bijzonder reliëf en aardkundige waarden. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Richtpunt is onder andere dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand houden.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van het veen(weide)landschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteningen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen rekening houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen. Voorts dragen ontwikkelingen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* ligt het plangebied in de dorpsrand (figuur 6). De stads- en

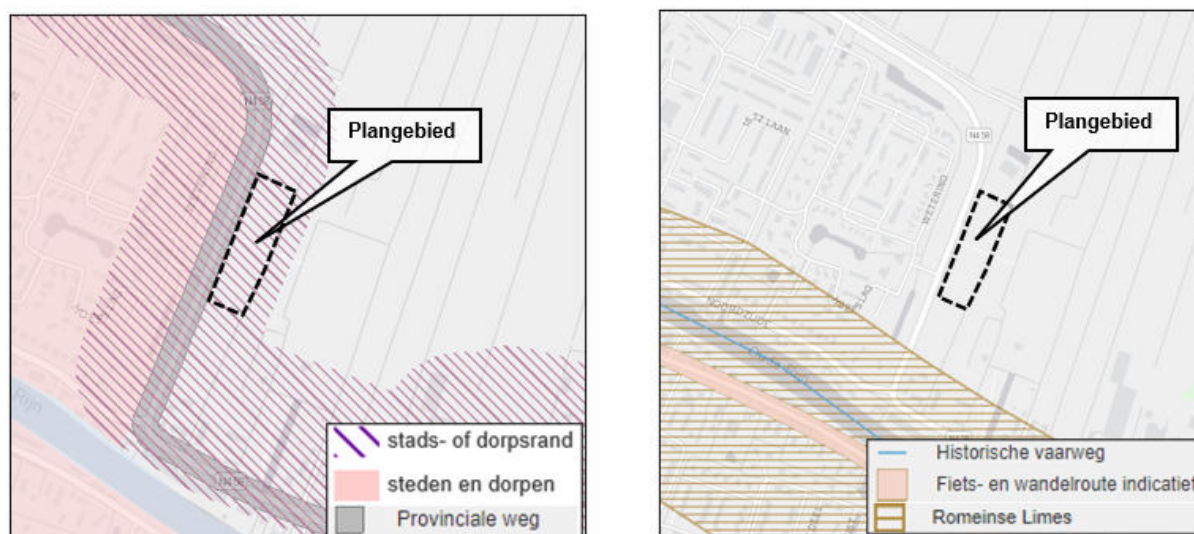
omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. In westelijke richting grenst het plangebied aan de Provincialeweg (N458). Daar waar een weg tegelijkertijd de rand van bebouwing vormt, is extra aandacht vereist voor de kwaliteit van de stads- of dorpsrand, waaronder doorgaande verbindingen tussen stad en ommeland.

Het plangebied ligt op de *Laag van de beleving* ten noorden van de Romeinse Limes (figuur 6). De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken. Het plangebied zelf ligt hierbuiten.

Toetsing aan kwaliteitskaarten

Dit plan maakt een woonfunctie met 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen mogelijk voor een periode van 10-15 jaar in de dorpsrand. Een herontwikkeling naar wonen is een passende (tijdelijke) vervolfunctie in de stads- en dorpsrand. De nieuwe ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar wonen voor verschillende doelgroepen van beleid. Hiermee kunnen nieuwe gewenste ontwikkelingen op de juiste plek worden gerealiseerd. Deze herontwikkeling tast de richtpunten niet aan.



Figuur 6: Links uitsnede 'Laag van de stedelijke occupatie' en rechts 'Laag van de Beleving'. Plangebied zwart omkaderd.

Conclusie

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. Deze vervolfunctie met 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen voor een periode van 10-15 jaar tast de kwaliteit van de fysiek leefomgeving in plangebied niet aan. Het plan is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik. Het plan is niet in strijd met de provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 15 december 2021 de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' vastgesteld. Op 18 februari 2025 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Omgevingswet opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 7.45 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in te gaan op de motivering in op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken. In dat geval is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Aanvullend is in artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw) opgenomen dat een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdraagt aan een goede woon- en leefomgeving. In lid 2 is opgenomen dat het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, de mogelijkheden betreft voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

In artikel 7.45c (bereikbaarheid) is opgenomen dat een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze aanvraag omgevingsvergunning maakt het toevoegen van 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar mogelijk in de dorpsrand van Bodegraven. De ontwikkeling sluit aan op de omliggende bebouwing. Dit plan is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de Regio Midden-Holland en hiermee passend binnen de Regionale Agenda Wonen. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben het programma voor onder andere deze locatie aanvaard. Hiermee is de eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De gestapelde woningbouw draagt bij aan het zorgvuldig omgaan met grondgebruik, waardoor tevens meerdere doelgroepen van beleid (flex woningen voor starters en woonwagens voor starters en doorstromers) kunnen worden bediend. De bereikbaarheid nabij de (provinciale) infrastructuur is goed, terwijl er in de nabijheid openbaar vervoer aanwezig is (station van Bodegraven).

Ruimtelijke kwaliteit

De regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in paragraaf 7.3.7. Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van artikel 7.43c van de Omgevingsverordening (randvoorwaarden soorten ruimtelijke ontwikkeling) kan een omgevingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen 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 ruimtelijke kwaliteit.
3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Beschermingscategorie 3 (buitengebied)

In artikel 7.42, lid 3 is opgenomen dat een omgevingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 17 in bijlage II, ontwikkelingen mogelijk kan maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43h. Het plangebied maakt hiervan onderdeel uit (figuur 7).

In lid 1 van artikel 7.43h is opgenomen dat een omgevingsplan voor een locatie in het Buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

In de motivering dient op grond van lid 2 de volgende kwaliteiten te worden betrokken:

- de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

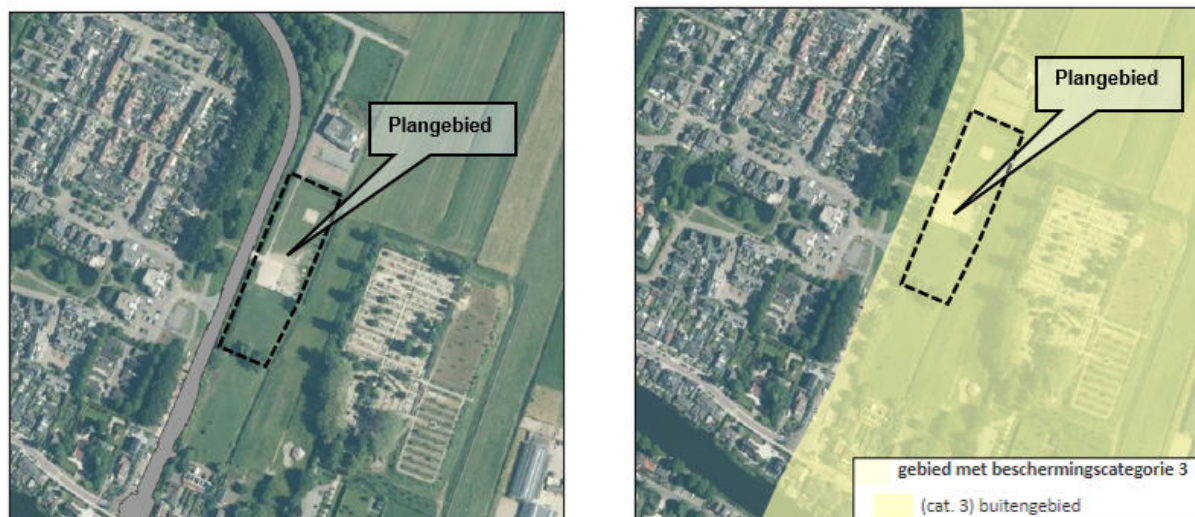
Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'veen(weide)gebied' in de 'dorpsrand'. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. In westelijke richting grenst het plangebied aan de Burg. Kremerweg (N458). Deze planontwikkeling sluit aan op de noordelijk gerealiseerde bebouwing (moskee). Er is sprake van een tijdelijke situatie van 10-15 jaar. Na afloop worden de tijdelijke wooneenheden en standplaatsen verwijderd. Gelet hierop zijn de richtpunten voor de dorpsrand niet in het geding.

Vrijwaringszones provinciale wegen

In artikel 2.8 (geometrische begrenzing provinciale wegen) zijn de indicatieve geometrische begrenzing van de provinciale wegen vastgelegd op kaart 6 in bijlage II (figuur 7). Voor zover de geometrische begrenzing van provinciale wegen afwijkt van de aanwijzing van een weg op een wegenlegger als bedoeld in de Wegenwet, gaat de wegenlegger voor.

Toetsing aan Provinciale wegen

De nieuw te bouwen startersappartementen en woonwagentandplaatsen liggen buiten de begrenzing van de provinciale weg N458. Er is geen strijd met de instructieregels.



Figuur 7: Links uitsnede Kaart 6 'Provinciale wegen' en rechts uitsnede Kaart 17 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën'.

Risico's van klimaatverandering

In paragraaf 7.3.6a (Toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 7.41a regels opgenomen

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 4.4.5 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

Conclusie

Het plangebied ligt in de dorpsrand van Bodegraven. Over deze ontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de Regio Midden-Holland. De planontwikkeling is opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw (zie hiervoor paragraaf 4.3.2). Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

- het plan in overeenstemming is met artikel 7.45 van de Omgevingsverordening (ladder);
- het plan in overeenstemming is met artikel 7.43c, lid 1 (aanpassen) van de Omgevingsverordening (ruimtelijke kwaliteit);
- het plan voldoende rekening houdt met de vrijwaringszone provinciale wegen, zoals genoemd in artikel 2.8 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (Provinciale vaarwegen).

Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen. Het plan is in overeenstemming met de instructieregels van de provincie.

4.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor Gouwe Wiericke op 16 december 2014 een gebiedsprofiel vastgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Het gebiedsprofiel is in samenwerking met gemeenten en andere overheden en gebiedspartners opgesteld als gezamenlijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

De meeste bebouwing in het gebied is geconcentreerd in de zone langs de Oude Rijn. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de historische lintstructuur intact te blijven.

Gouwe Wiericke heeft een Rijk palet aan polders met ieder zijn eigen karakteristieke verkavelingspatroon. Kenmerkend voor Gouwe Wiericke is het samenspel tussen het oorspronkelijke ontginningspatroon en de vervening. De planlocatie ligt in de Noordzijderpolder. De ambities van het gebiedsprofiel richten zich onder andere op:

- het behouden van de grote openheid en uitgestrektheid van het veenweidelandschap van Gouwe Wiericke, het versterken van de samenhang met de andere gebieden van het Groene Hart, en het behoud van de polders, met de daarbij horende verkavelings- en waterpatronen, als dominante ruimtelijke eenheden;
- het behouden van de nuances tussen de polders en de beleefbaarheid van de verschillende stadia van veenontwikkeling;
- het behoud van de gevarieerde opbouw van de bebouwing langs de Oude Rijn en de panorama's vanaf de A12, N11 en de spoorlijnen;
- het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten.

Het plangebied ligt in een oeverwal van het onderscheidend rivierengebied ten noorden van de Oude Rijn. De oeverwal langs de Oude Rijn is herkenbaar als een flauwe, hoger gelegen rug in het landschap. Het is van oudsher de plek waar de eerste bebouwing ontstond en van waaruit het achterliggende land werd ontgonnen. Het oorspronkelijke bebouwingslint op de oeverwal is in de loop van de tijd steeds verder verdicht. Ten westen van Bodegraven is de oeverwal van de Oude Rijn grofweg het gebied tussen de rivier en de infrabundel van het spoor en de N11. Deze bundel vormt de artificiële grens tussen het

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

rivierengebied en het veenweidelandschap. Ten noorden en oosten van Bodegraven is de overgang van oeverwal naar veenweide veel geleidelijker.

Ontwikkelingen

In 2010 zijn de gemeenten Bodegraven (nu Bodegraven-Reeuwijk), Alphen aan den Rijn, Rijnwoude, Zoeterwoude, Leiderdorp en de provincie Zuid-Holland de gemeenschappelijke regeling "De Oude Rijnzone" aangegaan. Het belangrijkste product van deze samenwerking is het Ontwikkelstrategiekader Oude Rijnzone. In het Ontwikkelstrategiekader zijn afspraken over ruimtelijke kwaliteit, wonen, werken en infrastructuur vastgelegd. Het plangebied maakt in dit document onderdeel uit van "woninglocaties lage dichtheid" met "nieuwe infrastructuur" (dit betreft een verlegde N458). In paragraaf 4.3.1 wordt hierop ingegaan.

Conclusie

De planontwikkeling maakt het oprichten van 40 sociale huurwoningen en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar mogelijk in de dorpsrand. Er is sprake van een passende (tijdelijke) vervolgfunctie naar Wonen die in overeenstemming is met de afspraken uit het Ontwikkelstrategiekader Oude Rijnzone. Deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 7.43c van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Na beëindiging van de tijdelijke woonfunctie zijn nieuwe functies mogelijk die passen in het Ontwikkelstrategiekader Oude Rijnzone. Met inachtneming hiervan wordt met de relevante richtpunten rekening gehouden, zodat voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot het oprichten van een tijdelijke, niet onomkeerbare, ontwikkeling in de dorpsrand.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Transformatievisie Oude Rijnzone

De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft op 22 februari 2007 Transformatievisie "Focus Oude Rijn 2020" vastgesteld. Het doel van de Transformatievisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Oude Rijnzone door herstructurering, het creëren van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en leven en het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingzones.

Ten opzichte van de eerdere versie van juli 2005 zijn beleidswijzigingen aangebracht, waarbij de stuurgroep Oude Rijnzone zich bij het opstellen van de Transformatievisie heeft laten leiden door de resultaten uit de gebiedsateliers die in drie deelgebieden hebben plaatsgevonden. De gewijzigde visie kan als volgt worden samengevat, voor zover relevant voor deze planontwikkeling.

Deelgebied Bodegraven Oost en Nieuwerbrug

In de Transformatievisie worden vier deelgebieden onderscheiden, waaronder het gebied tussen Bodegraven-Oost en Nieuwerbrug tot aan de provinciegrens. Het plangebied maakt hier onderdeel uit van een bebouwingslint. Binnenstedelijk zet de Stuurgroep naast inbreiding in op locaties die wonen en werken combineren.

Visiekaart

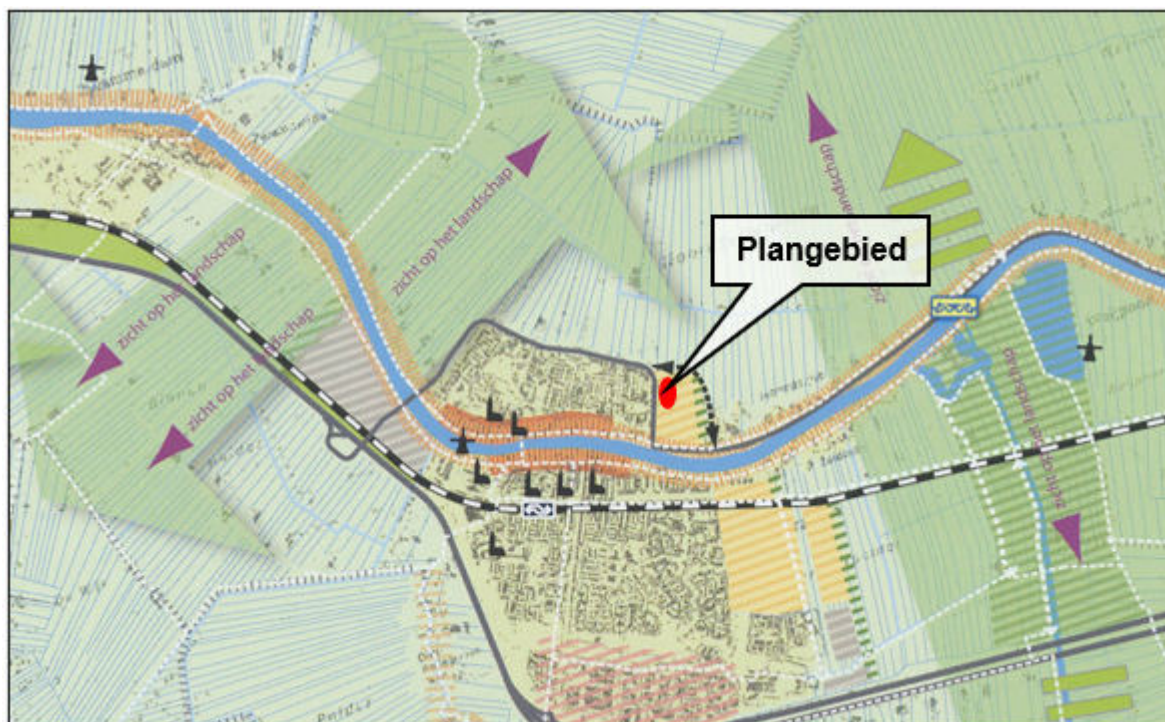
Op de visiekaart (zie figuur 8) ligt het plangebied ten oosten van de kern van Bodegraven-Oost, waarin de gronden zijn aangeduid als een breed "woninglocaties lage dichtheid" met "nieuwe infrastructuur" (dit betreft een verlegde N458). De rivieroever is aangeduid als "versterken kwaliteit oevers".

Gebiedsvisievisie voor Bodegraven Noord

Het voornemen is om dit gebied in de toekomst te transformeren tot een woongebied met een groen karakter en een park voor alle bewoners van Bodegraven. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 27 november 2024 de Gebiedsvisie Bodegraafse oude Rijnzone vastgesteld. In paragraaf 4.4.2 wordt hierop nader ingegaan.

Conclusie

De nieuwbouw van 40 startersappartementen en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar draagt bij aan het uitgangspunt om wonen te versterken in het deelgebied Bodegraven Oost. De aanvraag omgevingsvergunning is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Transformatievisie.



Figuur 8: Uitsnede visiekaart Oude Rijnzone 2020.

4.3.2 Regionale Agenda Wonen

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. Met een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid is de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens. Ook door de ligging nabij de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. De kwaliteiten van de centrale ligging worden versterkt doordat de regio goed bereikbaar is met zowel openbaar vervoer als auto, bijvoorbeeld dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Het unieke landschap en het erfgoed in de regio maakt Midden-Holland tot een fijne plek om te wonen. Ook door een variatie in woonmilieus zoals stedelijke of dorps/landelijk wonen. Mensen hebben wat te kiezen.

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

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

- gevarieerd woon- en leefklimaat
- duurzaamheid
- wonen en zorg
- betaalbaarheid/toegankelijkheid
- beschikbaarheid.

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

Bodegraven-Reeuwijk

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

Regionale afstemming

Als uitwerking van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland geeft de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) inzicht in de actuele woningbouwplannen met 10 en meer nieuwbouwwoningen van de gemeenten in de regio Midden-Holland. In de regio moet afstemming plaatsvinden over de projecten in de RPW. Daarna dient de RPW te worden aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. Na akkoord door de provincie is voor de plannen die zijn opgenomen in de RPW de eerste stap van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Eind 2024 wordt de nieuwe, geactualiseerde 'RPW 2025' aangeboden aan de provincie Zuid-Holland. De 40 woningen en 10 woonwagenstandplaatsen in het plangebied is in de RPW 2024.

Conclusie

In het plangebied worden 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen in de sociale huursector gerealiseerd met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar. De nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven-Reeuwijk voor de doelgroepen starters en doorstromers voor de 10 woonwagenstandplaatsen. De locatie is één van de gemeentelijke projecten in de bijlagen bij de RAW, wat inhoudt dat er in regionaal verband behoefte is aan deze woningen en woonwagenstandplaatsen. Er is sprake van een woningbouwproject van 10 of meer woningen, zodat het plan regionaal wordt afgestemd. Na aanvaarding van de geactualiseerde 'RPW 2025' door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Hiermee past het plan binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 december 2021 de Toekomstvisie 'Knooppunt in het Groene Hart' vastgesteld. De Toekomstvisie is opgesteld met het oog op de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Deze Toekomstvisie is bedoeld als vertrekpunt waarmee gemeente, inwoners en organisaties samenwerken aan de toekomst. De toekomstvisie geeft aan hoe de gemeente zich in de toekomst ziet en hoe zij omgaat met de verschillende vraagstukken en ontwikkelingen die er spelen.

De toekomstvisie is formeel een 'omgevingsvisie'. Dat is een visie op de leefomgeving, die elke gemeente moet maken. Deze omgevingsvisie vormt de basis van al het ruimtelijke beleid én alle regels over de ruimtelijke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie wordt daarom verder uitgewerkt in het omgevingsplan. De gemeente heeft de volgende opgaven geformuleerd, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft.

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen
- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

- digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

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

Gezonde dorpen

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

Bouwen naar behoefte en op logische plekken

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

Versterken van de Oude Rijnzone bij Bodegraven

Het gebied bij Bodegraven ligt gunstig aan het spoor, de Oude Rijn en de snelwegen. Het is ook een hoger gelegen gebied met een stevige ondergrond. Daarom is dit een goede plek om het woningtekort aan te pakken, duurzame energie op te wekken en bedrijven de ruimte te geven om te groeien. Dit zorgt voor meer levensvatbaarheid voor de aanwezige winkels en voorzieningen, het openbaar vervoer en voor werkgelegenheid. En het biedt ouderen, mensen met lagere inkomens en starters de kans om er te blijven wonen. In Bodegraven zijn veel inbreidingslocaties al in ontwikkeling. Uitbreiding aan de randen is daarom nodig. In het centrum en langs de Oude Rijn vind je ook veel historie. Door dit gebied, met de Oude Rijn als drager, mooier en groener in te richten, meer nadruk te leggen op cultuur(historie) en verbindingen met het omringende landschap, wordt Bodegraven aantrekkelijker voor inwoners en bezoekers. Belangrijk voor de levendigheid en leefbaarheid.

Gezond dorp: ontwikkeling met wonen, bedrijven, recreatie en groen

De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven in Bodegraven is groot. Dat geven inwoners en ondernemers ook duidelijk aan. De woningnood is hoog; lokale bedrijven hebben steeds minder ruimte om zich te ontwikkelen. De gemeente wil ruimte creëren voor een flinke groei van het woningaanbod in Bodegraven, met name voor jongeren en ouderen. Lokale bedrijven geeft zij ruimte om te groeien en zo de werkgelegenheid te behouden. Het gaat met name om kleinschalige bedrijven met meerwaarde voor het dorp. Voor deze ontwikkelingen is in het dorp zelf niet veel ruimte meer. De gemeente moet op zoek naar nieuwe locaties, zoveel mogelijk in de nabijheid van het station en het centrum. Zo versterkt zij het centrum, de voorzieningen én het OV, en wordt de druk beperkt op de snelwegen en het open buitengebied. Belangrijk daarbij is het behoud van het dorps-, historische karakter en het toevoegen van voldoende groen en water: een gezonde leefomgeving.

Toetsing planinitiatief

Dit plan levert een bijdrage aan de opgave 'Meer mensen en vraag naar ruimte'. Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente en in de regio groeit de komende jaren. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens neemt sterk toe. Er is een groot en groeiend tekort aan (betaalbare) woningen

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

en de gemeente bouwt te weinig. De locatie ligt in de dorpsrand op een logische plek voor het oprichten van 40 huurwoningen voor de doelgroep starters/jongeren en 10 woonwagenstandplaatsen.

4.4.1.1 Dorpsvisie Bodegraven 2030

In de Dorpsvisie Bodegraven 2030 zijn negen doelen voor de toekomst benoemd:

1. het woningtekort aanpakken: betaalbare woningen bouwen aan de randen van Bodegraven;
2. behoud van het typische Bodegraafse karakter;
3. een levendig centrum en goede voorzieningen;
4. meer ruimte voor lokale bedrijven en werkgelegenheid in Bodegraven;
5. een groene leefomgeving met karakter;
6. veilig en prettig (fiets)verkeer en een goede bereikbaarheid;
7. Bodegraven duurzaam;
8. betrokken en actief dorp: aantrekkelijk voor jong en oud;
9. heldere communicatie vanuit de gemeente, echt meepraten en korte lijnen.

Toetsing planinitiatief

Deze ontwikkeling past bij het karakter van Bodegraven, zoals genoemd in de Dorpsvisie. Met dit planinitiatief worden er 40 sociale huurwoningen en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar toegevoegd voor jongerenhuisvesting c.q. doorstromers aan de rand van Bodegraven in bestaand dorpsgebied. Het plan is in overeenstemming met punt 1, waarin specifiek is genoemd dat het woningtekort wordt aangepakt door betaalbare woningen aan de randen van Bodegraven te bouwen. Er is behoefte aan goede jongerenvoorzieningen. Het plan is goed bereikbaar middels aanwezige loop- en fietsroutes richting het centrum en openbaar vervoervoorzieningen. Deze ontwikkeling past in de doelen gesteld in de dorpsvisie Bodegraven 2030.

De woningen worden duurzaam gebouwd zoals nader toegelicht in paragraaf 4.4.5. Deze planontwikkeling levert een bijdrage aan met name punten 1, 3, 6 en 7 van de Dorpsvisie.

Conclusie

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het tekort aan woningen. Gesteld kan worden dat het toevoegen van 40 starterswoningen voor de doelgroepen starters/jongeren en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie en de hierin genoemde Dorpsvisie.

4.4.2 Gebiedsvisie Bodegraafse oude Rijnzone

In de in 2021 door de raad vastgestelde Toekomstvisie is Bodegraven Noord benoemd als zoekgebied om daar de grotere ruimteclaims (wonen, bedrijven etc.) een plek te geven. Om hieraan richting te geven is een gebiedsvisie opgesteld. De Gebiedsvisie Bodegraafse Oude Rijnzone, welk plangebied volledig over het plangebied van de voormalige structuurvisie Noordzijde (2009) ligt, heeft de gemeenteraad op 27 november 2024 vastgesteld.

Bodegraafse Oude Rijnzone: waar landschap en dorp elkaar ontmoeten

De ontmoeting tussen dorp en landschap kenmerkt dit gebied en maakt het ook zo geliefd. Deze twee kanten staan daarom centraal in de visie: de gemeente werkt aan een sterk dorp én aan een toekomstbestendig landschap. Een plek van 'brede welvaart' voor alle inwoners, waar slim met de ruimte wordt omgegaan. De gemeente bouwt aan de Oude Rijnzone met negen bouwstenen:

1. Behoud de waarde van het landschap en de Oude Rijn
2. Ruimte voor toekomstbestendige landbouw
3. Meer aandacht voor bodem, water en natuur
4. Een groene en gezonde leefomgeving
5. Bouw woningen in het dorp en aan de noordoostkant
6. Behoud en versterk voorzieningen in Bodegraven
7. Meer ruimte voor werk en ondernemerschap
8. Combineer energie-opwek met andere functies
9. Inzet op goede wandel- en fietsvoorzieningen

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

De plannen voor de Oude Rijnzone zijn uitgewerkt in vier deelgebieden:

- Wonen in het hof: een nieuwe gezonde woonbuurt aan de rand van het dorp.
- Rijnhoek II: een duurzaam bedrijventerrein met lokale bedrijven en energie-opwek.
- Toekomstbestendige boerenerven: met meerwaarde voor landschap en dorp.
- De Groene Noordrand: een ontmoetingsplek met het Bodegraafse Bos, volkstuinten en voorzieningen zoals evenemententerrein en scouting.

Bouw woningen in het dorp en aan de noordoostkant

De gemeente bouwt zoveel mogelijk binnen de dorpsgrenzen. In verschillende projecten is hier nog ruimte voor circa 1000 woningen. Aan de noordoostkant, bij begraafplaats Vredenhof ontwikkelt de gemeente 200-400 woningen. Zij ziet ook kansen voor kleinschalige woningbouw aan de Zuidzijde. In themakaart Wonen en voorzieningen is dit als zodanig aangegeven. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in figuur 9.



Figuur 9: Uitsnede themakaart wonen en voorzieningen. Het plangebied maakt onderdeel uit van 'Nieuwbouw van woningen'.

Meer woningen zijn nodig zodat iedereen hier goed kan wonen

De knelpunten op de woningmarkt zijn groot: er is een tekort aan woningen en de prijzen zijn hoog. Bovendien verandert de samenstelling van de bevolking. Er komen steeds meer oudere mensen en de huishoudens worden kleiner. Dit heeft invloed op de woonbehoefte. De groeiende groep senioren heeft het lastig. Ze worden ouder en blijven langer zelfstandig wonen. Zij hebben behoefte aan aangepaste en andere typen woningen. Als de gemeente geschikte woningen voor ouderen bouwt (levensloopbestendig), komen bestaande woningen vrij voor andere woningzoekenden. Bijvoorbeeld voor starters en jongeren. Ook is afgesproken dat in Bodegraven 10-15 extra standplaatsen voor woonwagens gerealiseerd worden. Zo geeft de gemeente invulling aan die specifieke vraag en beschermt zij de cultuur van woonwagenbewoners.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Toetsing planinitiatief

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van Bodegraven nabij de begraafplaats. In bouwsteen 5 is opgenomen dat hier een nieuwe woonbuurt kan worden gebouwd. De uitwerking van deze plannen kost voorbereidingstijd. Nu is er al behoefte aan sociale huurwoningen (flexwoningen) en woonwagenstandplaatsen. Om hieraan tegemoet te komen worden 40 flexwoningen en 10 woonwagenstandplaatsen mogelijk gemaakt met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar op het huidige evenemententerrein in Bodegraven en een deel van het aangrenzend perceel.

Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Bodegraafse oude Rijnzone. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4.3 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025

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

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

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

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

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

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

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

Meer regie voeren op het woningbouwprogramma

Gezien de toenemende behoefte aan gelijkvloerse woningen, gaat de gemeente meer regie voeren op het woningbouwprogramma. Bij bouwprojecten met koopwoningen op geschikte locaties, bijvoorbeeld in of nabij dorpscentra, stelt zij als eis dat 40% van het programma uit gelijkvloerse woningen moet bestaan die (ook) voor ouderen geschikt zijn. Dat kunnen appartementen in diverse prijsklassen zijn, maar ook grondgebonden patiowoningen. Door de eis te stellen bij voor ouderen geschikte locaties, geeft de gemeente de ruimte voor een ander programma op andere locaties, bijvoorbeeld met een accent op (eveneens veel gevraagde) vrijstaande woningen. Met de eis dat op geschikte locaties 40% van de woningen in de koopsector gelijkvloers moet zijn, sluit de gemeente nauw aan bij de uitkomsten van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning van de provincie.

Conclusie

In de Woonvisie 2021-2025 is opgenomen om de mogelijkheden voor tijdelijke woningen te verkennen. Daarnaast staat in de Woonvisie om binnen 5 jaar 10 tot 15 woonwagenstandplaatsen te realiseren. Het toevoegen van 40 starterswoningen in de sociale huursector en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar bevordert de doorstroming en betekent een toevoeging van segmenten, waaraan veel behoefte is. Met doorstroming wordt in dit geval bedoeld dat jongeren kunnen

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

doorstromen vanuit hun ouderlijk huis of gedeelde woningen naar een eigen woning (en niet van een goedkope woning naar een (middel)dure woning.

De planontwikkeling wordt door herprioritering opgenomen in het woningbouwprogramma overeenkomstig hoofdlijn 1 (actiepunt 1) en hoofdlijn 2 (actiepunt 4) van de Woonvisie. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

4.4.4 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 15 februari 2017 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze is op 15 augustus 2017 in werking getreden. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus van welstand.

- *soepel welstandsniveau*
De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Het betreft hier de woongebieden, bedrijventerreinen en groen en parken. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.
- *Gewoon welstandsniveau*
Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel welstandsniveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.
- *Bijzonder welstandsniveau*
Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plasseengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.
- *Vrij*
Gezien het karakter van volkstuinen en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

Het plangebied grenst aan de dorpskern met een gewoon welstandsniveau in landelijk gebied. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel niveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.

De welstandseisen gelden evenwel niet voor tijdelijk gebruik met een maximale termijn van 15 jaar. Dit volgt uit artikel 22.29 van de bruidsschat, waarin de regels staan die sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet langer op rijksniveau geregeld worden. Niettemin worden de definitieve bouwplannen om advies voorgelegd aan de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk 2017.

4.4.5 Duurzaamheid

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 19 april 2017 het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' vastgesteld; een nadere uitwerking van de 'Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035'.

De uitdaging om klimaatneutraal te zijn is veelomvattend en moet zijn weerklank krijgen in de keuzes die de gemeente wil maken. De routekaart en het actieplan worden daarom gekenmerkt door de brede, samenhangende aanpak. Daarbij is er oog voor de vele facetten die duurzaamheid raakt. In de routekaart is een tiental thema's opgenomen die in samenhang met elkaar een evenwichtige keuze vinden. De thema's zijn duurzame energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.

De gemeente heeft in kaart gebracht welke prioriteiten en acties er zijn per thema, die het aannemelijk maken dat zij de komende periode de juiste route volgt om in 2035 klimaatneutraal te zijn. De gemeente focust zich de komende jaren op deze punten, maar sluit niet uit dat additionele onderwerpen ook aandacht vergen. Het is daarbij van belang dat er een balans is tussen effectiviteit en sociaal draagvlak. Bij het kiezen voor de maatregelen is daarom gelet op maatschappelijke, financiële en duurzame overwegingen. Allereerst gaat het er om dat er sociaal draagvlak is en een maatregel een maatschappelijk draagwijdte heeft. Er is daarom gekeken naar de lokale gemeenschap en de mogelijke kansen en belemmeringen. Er is voor deze brede, maar ook lokale aanpak gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beweging in de samenleving. Op deze manier is er aandacht voor lokale initiatieven en oog voor wat er regionaal gebeurt. Daarnaast moet er steeds een balans zijn tussen de bijdrage aan duurzaamheid, de financiële haalbaarheid en kosteneffectiviteit en het beste moment om een actie te ondernemen.

Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners en initiatieven te faciliteren kan de gemeente soms toch ook op andere gebieden een rol spelen. De uitwerking van de overwegingen over de acties zijn opgenomen in het actieplan.

Klimaatadaptatie

Voor klimaatadaptatie zijn binnen de gemeente de minimale eisen van het convenant klimaat adaptief bouwen van toepassing. Het college heeft op 13 juli 2021 besloten om zich aan te sluiten bij het convenant. Op 10 november 2021 is het convenant ondertekend. In onderstaande tabel zijn de minimale eisen van het convenant opgesomd. Het bouwplan is getoetst aan de regels van het convenant.

Tabel 4.1: klimaatadaptief bouwen

Doel	Eis	Toetsing bouwplan
Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving.	N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd.	De oppervlakte aan bebouwing neemt toe, zodat watercompensatie nodig is in hetzelfde peilgebied. Waar mogelijk worden parkeervoorzieningen gerealiseerd met waterdoorlatende grastegels.
	N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).	Bij nieuwbouw is het zaak het vloerpeil zo te kiezen dat het water van het erf niet naar binnen loopt.
Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving.	D1: De inrichting van het plangebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte.	Rondom het plangebied liggen sloten.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

	D2: In het plangebied wordt 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	Door aanleg van groen wordt neerslag geïnfiltreerd.
Tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	H1: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.	Door aanplant van bomen kan schaduw worden gecreëerd.
	H2: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen.	Door het toepassen van groene bestrating in parkeervakken kan verharding worden teruggebracht.
	H3: Koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-)ruimte in de directe omgeving.	De woningen worden klimaatadaptief gebouwd.
Bodemdaling in bebouwd gebied blijft beperkt en betaalbaar.	Bo1: Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.	De woningen dalen niet, omdat deze worden gefundeerd.
Groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving.	B1: Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht en creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouw bewonende soorten.	Op basis van het advies van het ecologisch adviesbureau zullen eventuele fysieke maatregelen aan de woningen of in de omgeving worden getroffen.
De bebouwde omgeving is bestand tegen overstromingen .	V1: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 20 cm treedt geen schade aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar.	De gebouwen voldoen aan het peil van het hoogheemraadschap.
	V2: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 50 cm worden maatregelen getroffen om schade aan gebouwen te beperken, als deze doelmatig zijn.	Zie V4.
	V3: Voor overstromingen met een waterdiepte tot 200 cm worden maatregelen getroffen om vitale infrastructuur en kwetsbare objecten te beschermen.	Zie V4.
	V4: Voor overstromingen met een waterdiepte boven 200 cm worden maatregelen getroffen om veilig te kunnen schuilen in het overstroomde gebied.	De woningen hebben meerdere verdiepingen.

Biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen

Initiatiefnemer heeft de intentie om 40 starterswoningen te bouwen en 10 woonwagenstandplaatsen aan te leggen. Het is nodig natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen.

- De flexwoningen worden voorzien van vleermuis-, gierzwaluw-, en huismuskasten in het kader van natuur-inclusief bouwen.

Vleermuiskasten

Het complex wordt op meerdere plekken van het gebouw voorzien van 10 vleermuiskasten die geschikt zijn tot tien exemplaren van de Gewone en Ruige dwergvleermuis. Hierbij wordt rekening gehouden met het volgende:

- er worden 10 verblijfkasten gerealiseerd op de rechtergevel van de bebouwing (zuiden);
- de invliegopeningen bevinden zich op een minimale hoogte van 3 m;
- er is een vrije aanvliegroute en een vrije vliegroute, zonder obstakels, zonder de aanwezigheid van

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

verlichting, geen kans op verstoring en geen kans op predatie.

Gierzwaluwkasten

Het complex wordt op meerdere plekken van het gebouw voorzien van 4 gierzwaluwkasten. Hierbij wordt rekening gehouden met het volgende:

- er worden 4 verblijfkasten gerealiseerd op de linker gevel van de bebouwing (noorden);
- de invliegopeningen bevinden zich op een minimale hoogte van 3 m;
- er is een vrije aanvliegroute en een vrije vliegroute, zonder obstakels, zonder kans op verstoring en geen kans op predatie.

Huismuskasten

Het complex wordt op meerdere plekken van het gebouw voorzien van 10 huismuskasten. Hierbij wordt rekening gehouden met het volgende:

- er worden 10 verblijfkasten gerealiseerd op de tussengevels;
- de invliegopeningen bevinden zich op een minimale hoogte van 3 m;
- de invliegopeningen liggen minimaal 50 centimeter uit elkaar;
- er is een vrije aanvliegroute en een vrije vliegroute, zonder kans op verstoring en geen kans op predatie.

Conclusie

De woningen worden overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. De nieuwbouw en inrichting zullen zo ontworpen worden dat de biodiversiteit en de ecologie in en rondom het plangebied wordt versterkt. De woningen en de woonwagens worden niet aangesloten op het aardgasnetwerk. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en vanuit douchewater en opvang en recyclen van regenwater.

Samenvattend wordt bij uitwerking van de bouwplannen rekening gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het convenant Klimaat adaptief bouwen Zuid-Holland, klimaatadaptatie, biodiversiteit en natuur-inclusief bouwen.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en de fysieke leefomgeving hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een weging van het waterbelang geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van deze weging is de relatie tussen planvorming op het gebied van de fysieke leefomgeving en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleidskader Rijk en provincie

5.2.1 Rijk

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt.

5.2.2 Provincie

Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

Provinciale Staten hebben op 9 maart 2022 het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. In dit programma staat wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen). Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- Grondwaterrichtlijn;
- Drinkwaterrichtlijn;
- Richtlijn Overstromingsrisico's;
- Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterprogramma is zelfbindend. Dat betekent dat alleen Gedeputeerde Staten eraan gebonden zijn. Toch heeft het regionaal waterprogramma ook gevolgen voor andere overheden. Die zijn wettelijk verplicht rekening te houden met de verplichte onderdelen van het regionaal waterprogramma. De binding van andere overheden aan de niet-verplichte onderdelen is waar nodig geregeld via de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

5.3 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk ruimtelijk plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de weging van het waterbelang uit. Deze weging heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

In het op 22 december 2021 vastgestelde waterbeheerprogramma staan de ambities van het waterschap voor de komende zes jaar.

Grote maatschappelijke opgaven

Nederland staat de komende jaren voor grote maatschappelijke opgaven. De snelheid van klimaatverandering is ongeëvenaard en de effecten (extreme droogte én extreme neerslag) zijn nu al zichtbaar. Ook de afname van biodiversiteit gaat sneller dan ooit in de menselijke geschiedenis. Om dit tegen te gaan is een energietransitie gaande, moet het hoogheemraadschap een omslag maken naar een klimaatbestendige inrichting, een circulaire economie en meer duurzame landbouw. In al deze uitdagingen speelt water een rol. Daarnaast is er een grote woningbouwopgave. Deze opgaven samen leveren een grote druk op de ruimte op.

Stroomopwaarts werken

Het hoogheemraadschap wil als waterschap meer aan het roer zitten om water een sturende rol in de ruimtelijke ordening te geven. Zij noemen dat stroomopwaarts werken, gericht op de toekomst. Het hoogheemraadschap investeert zelf - op haar eigen terreinen - in biodiversiteit, circulariteit en duurzaamheid. Zij stimuleert waterbewust gedrag, en vraagt daarmee ook iets van de inwoners. Tegelijk zet zij zich volop in voor een veilige, gezonde en prettige leefomgeving voor iedereen.

Toekomstbestendig gebied

Om voorbereid te zijn op de toekomst investeert het hoogheemraadschap in het watersysteem. Zij werkt samen met partners aan gezamenlijke maatschappelijke opgaven:

- De komende jaren versterkt het waterschap de dijk langs de Lek; dit project Sterke Lekdijk biedt kansen voor groen en landschap. Daarnaast vraagt zij haar partners om de gevolgen van overstromingen tegen te gaan via ruimtelijke inrichting (2e laag waterveiligheid);
- Voor de zoetwatervoorziening van West-Nederland is tijdens extreem droge periodes de wateraanvoer via het watersysteem van De Stichtse Rijnlanden van essentieel belang. Deze aanvoercapaciteit vergroot zij de komende jaren via het project Capaciteitsuitbreiding Klimaatbestendige Wateraanvoer (KWA+). Zij gaat de inlaat vanuit de Neder-Rijn bij Wijk bij Duurstede ook bij extreem lage rivierwaterstanden zeker stellen door het bouwen van een inlaatgemaal;
- De afvoer van water gaat voor een groot deel van de regio via het Amsterdam-Rijnkanaal, waarin beperkt ruimte is om extremere buien op te vangen. Het is nodig het watersysteem te optimaliseren en de afhankelijkheid ervan te verkleinen door een meer waterrobuuste inrichting van steden en polders;
- Verbeteren waterkwaliteit en vergroten biodiversiteit. Het hoogheemraadschap streeft overal naar schoon en levendig water: gezond water in de stad, levendige boerensloten en natuurwater vol leven. Dit vraagt de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het is nodig voor een robuuste, gezonde en prettige leefomgeving. Voor elke categorie gaan we de samenwerking aan met de relevante partners;
- Warmte en grondstoffen uit (afval)water. Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) en afvalwater (TEA) heeft veel potentie én kansen in onze regio vanwege de grote woningbouwopgave langs grote wateren. Het hoogheemraadschap stimuleert het gebruik van warmte en grondstoffen uit (afval)water.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

5.4 Waterhuishouding

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in een kern- en/of beschermingszone van een regionale waterkering, zoals opgenomen op de Legger regionale keringen van het Hoogheemraadschap. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewater

Op de Profielenlegger (2024) ligt aan de noord-, oost- en westzijde overig oppervlaktewater met een beschermingszone van 2 meter (figuur 10). Binnen de beschermingszone vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 10: Uitsnede Profielenlegger 2024. Plangebied blauw gestippeld omkaderd.

Beschrijving waterkwantiteit

Toekomstige situatie

Het plangebied is grotendeels onverhard (grasland) met middenin een verhard oppervlak. In de nieuwe situatie worden er 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen met bijbehorende voorzieningen en openbare ruimte gerealiseerd. Het verhard oppervlak neemt toe met 1.642,5 m² zoals opgenomen in tabel 5.1. Dit betekent dat er op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap 15% watercompensatie nodig is van de toename aan verharding (15% van 1.642,5 m² =) 246,4 m². Het vervangend water wordt gerealiseerd middels het vergroten van de sloot achter de begraafplaats. Hiervoor zal tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Tabel 5.1: Waterbalans plangebied.

Omschrijving	Bestaand in m²	Totaal m² bestaand	Nieuw in m²	Totaal m² nieuw
<u>Bebouwd</u>				
woningen			630	
woonwagenstandplaatsen			250	
<i>Subtotaal</i>	0		880	
<u>Onbebouwd</u>				
verharding	705		885	
halfverharding (50%)			582,5	
<i>subtotaal</i>	705		1.467,5	
<i>Subtotaal verhard</i>		705		2.347,5
<u>Onbebouwd onverhard</u>				
grasland	3.135			
groen			910	
halfverharding (50%)			582,5	
<i>subtotaal</i>	3.135		1.492,5	
<i>Subtotaal onverhard</i>		3.135		1.492,5
Totaal oppervlakte		3.840		3.840

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Bij de bouw van de woningen en aanleg van woonwagenstandplaatsen wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de woningen en woonwagenstandplaatsen wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

De beleidsvelden milieu en de fysieke leefomgeving groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en de fysieke leefomgeving. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de fysieke omgevingsaspecten en het milieu die een rol spelen bij de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit, Omgevingsveiligheid en Gezondheid.

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er wordt niet meer getoetst aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval moeten nagaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Onderzoek/ beoordeling

Met deze aanvraag omgevingsvergunning worden 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de SMB-richtlijn.

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn in 1 lijst zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog 2 lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten is het volgende opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Tabel 6.1: Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

	Projecten	Gevalen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet)	Gevalen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van het Omgevingsbesluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

De ontwikkeling valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de SMB-richtlijn. Er is geen milieueffectrapport nodig, omdat de vervolgfunctie volgens de Omgevingswet

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling, zoals dat is aangetoond in de Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling, zoals opgenomen in Bijlage 5.

Conclusie

Op basis van de in Bijlage 5 opgenomen Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet noodzakelijk. Gelet op het “nee, tenzij” principe kan daarom worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is opgenomen in Bijlage 6.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan het Besluit activiteiten leefomgeving en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan milieubelastende activiteiten.

Van een 'rustig buitengebied' is sprake wanneer er in de nabijheid vrijwel geen andere functies voorkomen. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.2 vermeld.

Tabel 6.2: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt in de dorpsrand aan een gebiedsontsluitingsweg. Aan de Burg. Kremerweg zijn in de directe omgeving een moskee en begraafplaats aanwezig. Aan de overzijde van de Burg. Kremerweg staan woningen. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (zie tabel 6.2). Uit inventarisatie is gebleken dat er binnen een zone van 100 meter enkele milieubelastende activiteiten relevant zijn.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Tabel 6.3: overzicht bestaande bedrijven in directe omgeving plangebied.

Bedrijf	Adres	Richtafstand tot rustig buitengebied	Opmerking
Islamitische Vereniging 'Moskee El-Fetah' (SBI code 9491) (milieucategorie 2)	Burg. Kremerweg 20	30 m	De moskee ligt op minimaal 40 meter afstand van de geplande woningen. Nader onderzoek is niet nodig.
Begraafplaats 'Vredehof' (SBI code 96031) (milieucategorie 1)	Noordzijde 61	10 m	De afstand tussen de begraafplaats en woningen/woonwagens is minimaal 35 meter. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat de minimale afstand tussen de genoemde bedrijfsmatige activiteiten en de woningen/woonwagenstandplaatsen in acht wordt genomen op grond van het bepaalde in het Besluit activiteiten leefomgeving. De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor aanwezige milieubelastende activiteiten.

6.1.3 Geluid

Wettelijk kader algemeen

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.2 bruidsschat);
- Geluid door windturbines en windparken (paragraaf 22.3.4.3 bruidsschat);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (paragraaf 22.3.4.4 bruidsschat).

De instructieregels uit Afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basissgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Omgevingsvergunning met tijdelijke instandhoudingstermijn

Voor een tijdelijk geluidgevoelig gebouw gelden er in principe geen harde geluidgrenswaarden. Bij het toelaten van een tijdelijk geluidgevoelig gebouw bij een (spoor)weg of industrieterrein met een geluidproductieplafond, moet het geluid wel aanvaardbaar zijn. Dit staat in het Bkl. Met een tijdelijk geluidgevoelig gebouw voor een duur van niet meer dan 15 jaar bedoeld op grond van artikel 10.23 van het Omgevingsbesluit. Tijdelijke bouwwerken moeten voldoen aan de regels voor bestaande bouw

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

(afdelingen 3.2 tot en met 3.7 van het Bbl), tenzij in de regels voor nieuwbouw (afdelingen 4.2 tot en met 4.7 van het Bbl) anders is bepaald. Dit staat in artikel 4.8, lid 1, van het Bbl. Er gelden voor een omgevingsvergunning met een tijdelijke instandhoudingstermijn geen instructieregels voor milieugevoelige functies. Desondanks moet het geluid bij tijdelijke bouwwerken op grond van het Bkl aanvaardbaar zijn. De gemeente kan dus zelf de afweging over de aanvaardbaarheid maken zoals op basis van de methode Miedema.

6.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. Het Bkl verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen het Bkl regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. In artikel 3.22 van het Bkl is geluidsgevoelige ruimte een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

- woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
- onderwijsfunctie;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

Onderzoek/ beoordeling

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsort. De waarden die bij toelaten van een weg gelden, staan in tabel 6.4.

Tabel 6.4: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsort	Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen en Rijkswegen	50 Lden	60 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden	70 Lden

De relevante wegen in het geluidaandachtsgebied van het plangebied zijn de Provincialeweg (N458) en de gemeentelijke weg Noordzijde. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en 40 nieuwe woningen en 10 woonwagens met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar. In verband hiermede is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door de Omgevingsdienst Midden-Holland (rapport van 31 maart 2025, Bijlage 7).

Uit de uitgevoerde berekeningen kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport). Uit de berekeningen blijkt dat de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen op deze nieuwe geluidsgevoelige functies niet wordt overschreden. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Wel wordt de standaardwaarde voor provinciale wegen overschreden op zowel de woningen als het terrein voor woonwagens. Na het plaatsen van een geluidsscherm langs het terrein voor woonwagens en het opschuiven van de woningen wordt de grenswaarde niet overschreden. Het scherm heeft een hoogte van 1,50 meter of 4,50 meter afhankelijk van de hoogte van de woonwagens. Het scherm moet aaneengesloten uitgevoerd worden en ten minste een massa hebben van 15 kg/m². Wanneer naar de Wet geluidhinder gekeken wordt zijn de conclusies niet anders. Aangezien verdere maatregelen niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig zijn moet een besluit hogere waarde verleend worden om de bouw van de woningen en woonwagens mogelijk te maken. De te verlenen hogere geluidwaarden staan in onderstaande tabel.

Tabel 6.5: Vast te stellen hogere geluidwaarden

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Bestemming		Geluidsbron	Hogere geluidwaarde (dB)
Omschrijving	Aantal		
Flexwoningen	40	Provinciale weg	56
Terrein voor woonwagens	1	Provinciale weg	53

In de omgevingsvergunning moet de volgende waarde opgenomen worden voor het gezamenlijk geluid. Op basis van deze waarde wordt de geluidwering van de gevel bepaald.

Tabel 6.6: Gezamenlijk geluid

Bestemming	Gezamenlijk geluid (dB)
Omschrijving	
Flexwoningen / terrein voor woonwagens	60

Het plan voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregel ten aanzien van een geluidsluwe gevel en buitenruimte.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl en de Wgh, onderdeel verkeerslawaaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling, mits een geluidsscherm wordt geplaatst langs het terrein voor de woonwagens. Het scherm dient een hoogte te hebben van 1,50 meter of 4,50 meter afhankelijk van de hoogte van de woonwagens en moet aaneengesloten uitgevoerd worden en ten minste een massa hebben van 15 kg/m². In de voorwaarden van de te verlenen vergunning wordt dit geborgd.

6.1.3.2 Spoorweglawaaai

Wettelijk kader spoorweglawaaai

Op het bepalen van het geluid zijn op grond van artikel 3.24, lid 5 van het Bkl de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing. De zonebreedte van spoorwegen zijn vastgesteld op basis van de GPP's (Geluid Productie Plafonds).

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij toelaten van een spoorweg gelden, staan in tabel 6.7.

Tabel 6.7: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)
Lokale spoorwegen en Hoofdspoorwegen	55 Lden	70 Lden

Onderzoek/ beoordeling

Het geluidproductieplafond van de zuidelijk gelegen spoorlijn Leiden/Utrecht (traject 520) bedraagt 300 meter. De woningen liggen buiten de zone van dit spoorwegtraject, te weten op circa 510 meter afstand hiervan. Er is geen beperking voor het plangebied.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel spoorweglawaaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

6.1.3.3 Industrielawaai

Wettelijk kader

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van Industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. In artikel 3.25 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het bepalen van geluid door industrieterreinen. Op het bepalen van het geluid zijn op grond van lid 4 de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing.

Bij verandering van een omgevingsplan moet er in principe worden getoetst aan het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronssoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid van alle geluidbronnen van een geluidbronssoort. De waarden die bij toelaten van een industrieterrein gelden, staan in tabel 6.8.

Tabel 6.8: Standaardwaarde en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen.

Geluidbronssoort	Standaardwaarde (dB) (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 5.78u Bkl)
Industrieterreinen	50 Lden 40 Lnight	55 Lden 45 Lnight

Onderzoek/ beoordeling

Bedrijven(terreinen) kunnen beperkingen opleggen aan nieuwe gevoelige functies, waaronder wonen, in verband met een geluidzone. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (zie hiervoor paragraaf 6.1.2).

Voor industrieterreinen geldt dat er binnen de geluidreferentiepunt in beginsel geen woningbouw is toegestaan op grond van het bepaalde in het Bkl. In de nabijheid van het plangebied als bedoeld in artikel 3.33 (geluidreferentiepunten voor industrieterreinen) liggen geen (gezoneerde) industrieterreinen. Dit betekent dat er voor de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel Industrielawaai, geen beperkingen voor onderhavige planontwikkeling.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Onderzoek/ beoordeling

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft het lokaal beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het beleid is vastgelegd in de 'Bodemkwaliteitskaart Midden-Holland 2022' en de 'Nota bodembeheer

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Midden-Holland 2023'. De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft in 2023 de beleidsregels vastgesteld.

Bij een omgevingsvergunning dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is mede ten behoeve van dit bouwplan een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Unihorn B.V. (rapport van 3 april 2024, documentnummer 230001-38-RAP-MIL-01 v1.0, Bijlage 8). Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Perceel 7624 deel 1

Asbest

In de onderzochte grond van 0-150 cm is een zwakke puin bijmenging waargenomen. In de onderzochte mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

Conclusie perceel 7624 deel 1

De waargenomen puin bijmenging heeft niet geleid tot een asbestverontreiniging in de leeflaag.

Perceel 7624 deel 2

Grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de klei bovengrond hooguit lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie zijn gemeten. In de zand bovengrond zijn geen overschrijdingen van de onderzochte parameters gemeten. In zowel de klei als zand ondergrond zijn geen overschrijdingen van de onderzochte parameters gemeten.

Grondwater

in het grondwater zijn streefwaarde overschrijdingen voor barium en dichloormethaan gemeten. Een verhoogd gehalte metalen wordt wel vaker gemeten en kan als een van nature verhoogd achtergrondgehalte worden gezien. Een reden voor een lichte verhoging dichloormethaan is niet direct voorhanden. Er wordt geen nader onderzoek geadviseerd.

Asbest

In de onderzochte grond is ter hoogte van boring 38-13 een sterke puin bijmenging waargenomen van 50-100 cm. In de boringen 38-14 t/m 17 is een zwak tot matige puin bijmenging waargenomen van 0-100 cm. In boring 38-26 is een zwakke puin bijmenging van 0-50 cm waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat plaatselijk bij asbestboring 18 een zandige puinlaag met 1 stukje asbest (8-20 mm) is gevonden. Als gevolg daarvan is een asbest berekening van het plaatje naar het genomen mengmonster uitgevoerd, waaruit blijkt dat de gewogen asbestconcentratie als gevolg van deze plaatjes in het mengmonster uitkomt op 23.5 mg/kg ds. en daarmee de hergebruiksnorm (100 mg/kg ds.) niet overschrijdt. In de overige onderzochte grondmengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

Conclusie perceel 7624 deel 2

In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie gemeten. Ook is een lichte asbestverontreiniging aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en dichloormethaan gemeten. De in het verleden aanwezige bedrijfsactiviteiten hebben mogelijk geleid tot de lichte verontreinigingen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Samenvattende conclusie bodemonderzoek

De hypothese verdachte locatie kan aangenomen worden. Ter plaatse van de onderzochte percelen zijn geen sterke verontreinigingen aangetoond. Nader onderzoek voor deze percelen wordt niet geadviseerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is er milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen de geplande werkzaamheden.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de tijdelijke functiewijziging in het plangebied. Ter plaatse van de toekomstige woonwagenstandplaatsen (perceel 7624 deel 1) sprake is er van een saneringslocatie (bekend als ZH190100813). Voor deze deellocatie geldt een nazorgmaatregel: het in stand houden van de leeflaag van 1 meter dikte. De voorschriften worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Aanvullingsbesluit bodem of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

6.1.4.1 Ontplofbare oorlogsresten

Uit ervaring blijkt dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden.

In 2018 is historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van CE voor het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij toekomstig graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties.

De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In Bkl zijn onder andere omgevingswaarden opgenomen voor zwaveldioxide (artikel 2.3), stikstofdioxide en stikstofoxiden (artikel 2.4) en fijn stof (artikel 2.5). De omgevingswaarden gelden voor de buitenlucht. Deze zijn niet van toepassing op een arbeidsplaats als bedoeld in artikel 2 van Richtlijn 89/654/EEG van de Raad van 30 november 1989 betreffende minimumvoorschriften inzake veiligheid en gezondheid voor arbeidsplaatsen (PbEG 1989, L 393) waartoe het publiek gewoonlijk geen toegang heeft. In tabel 6.9 is een overzicht gegeven van de omgevingswaarden uit het Bkl.

Tabel 6.9: Omgevingswaarden maatgevende stoffen Besluit kwaliteit leefomgeving.

stof	kalender- jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

Artikel 8.17 van het Bkl stelt dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als de omgevingswaarden in acht worden genomen.

Onderzoek luchtkwaliteit

Dit plan omvat de nieuwbouw van 40 woningen en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar. Voor het plan is met behulp van de zogenaamde NIBM-tool

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

berekend of de beoogde ontwikkeling van de woningen leidt tot een in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Nagegaan is wat de berekende maximale bijdrage aan luchtmissies van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling is. Het middelzware en zware verkeer is hierbij als vrachtverkeer meegenomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de ontwikkeling maximaal 156 auto's per dag aantrekt (mvt/weekdagemaal), waarvan 1,5% vrachtwagens. In tabel 6.10 is de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weergegeven. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is niet nodig.

Tabel 6.10 Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		156
Aandeel vrachtverkeer		1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool berust op een worst-case situatie: voor 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. De berekende toename aan luchtverontreinigende stoffen is hiermee als maximaal te beschouwen. In werkelijkheid is immers bijvoorbeeld geen sprake van enkel stagnerend verkeer, zoals wel als uitgangspunt gehanteerd wordt in de NIBM-tool.

Ten behoeve van de planontwikkeling is verder nog het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd voor 2022 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Burg. Kremerweg ter plaatse van het plangebied (detailgegevens x: 111958.8874999992, y: 455381.9288000017). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 16,32 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ten hoogste 17,64 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt dat de hoogste concentratie 9,48 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³. Geconcludeerd wordt dat het Bkl de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Deze ontwikkeling maakt een tijdelijke vervolgfunctie naar wonen mogelijk. Volgens de CIMLK is de concentratie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op de rekenpunten onder de grenswaarden, zodat er geen gevolgen zijn voor deze functie. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren, door het schoner worden van het verkeer, steeds beter. Artikel 8.17 (beoordelingsregels milieubelastende activiteit luchtkwaliteit) van het Bkl staat deze planontwikkeling niet in de weg.

6.1.6 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7, lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftgebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftgebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftgebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief in een voorschriftgebied ligt, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftgebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftgebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Onderzoek / beoordeling

Voor Omgevingsveiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die in het kader van

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagendplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied.

Transport over de weg

Over de N458 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft het transport van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen (propaan). De oostelijke rand van het plangebied ligt binnen een plasbrandaandachtsgebied (figuur 11). Het overig deel van het plangebied ligt binnen de 80 meter zone van de weg. Dit transport vindt echter met dusdanige lage intensiteit plaats dat de plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 op 0 meter is gelegen. Het groepsrisico neemt niet significant toe door toevoegen van 40 woningen en 10 woonwagendplaatsen. Bovendien ligt het GR langs deze weg onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde. In het besluit moet het GR verantwoord worden aan de hand van de criteria uit de Visie Externe Veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013. Het groepsrisico wordt verantwoord in paragraaf 6.1.6.1.



Figuur 11: Situatie externe veiligheid wegen Burg. Kremerweg

Verder is voor het plangebied de Signaleringskaart EV geraadpleegd. Deze kaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.

Op de Signaleringskaart zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd. Er zijn geen aandachtsgebieden vanuit oogpunt van omgevingsveiligheid.

6.1.6.1 Verantwoording groepsrisico

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 20 december 2023 de 'Beleidsvisie externe veiligheid onder de Omgevingswet Bodegraven-Reeuwijk' vastgesteld. In deze geactualiseerde beleidsvisie geeft de gemeente aan hoe zij bij nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving op een verantwoorde manier wil omgaan met omgevingsveiligheid.

De gebieden waar gemeenten keuzes moet maken worden onder de Omgevingswet 'aandachtsgebieden' genoemd. Er bestaan drie soorten aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebieden (bijv. rond hogedruk aardgasleidingen)
- Explosieaandachtsgebieden (bijv. tot 200 meter vanaf A12)
- Gifvolkaandachtsgebieden (tot 300 meter vanaf A12 en spoor Gouda - Utrecht)

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Nieuwe plannen in de fysieke leefomgeving kunnen aan deze aandachtsgebieden worden getoetst. Voor plannen die voldoen aan de planologische kaders kan in de verantwoording het betreffende kader worden opgenomen en per element worden beschreven op welke wijze hieraan wordt voldaan. Voor plannen die niet voldoen aan deze kaders moet worden onderbouwd waarom hiervan wordt afgeweken.

Voor het plangebied is het planologische kader voor provinciale wegen relevant. Dit kader uit de Visie is hieronder weergegeven.

Tabel 6.11: Planologisch kader Provinciale wegen uit de 'Beleidsvisie externe veiligheid onder de Omgevingswet Bodegraven-Reeuwijk' (december 2023).

Provinciale wegen

	Zeer kwetsbaar gebouw	Kwetsbaar gebouw	Beperkt kwetsbaar	Overige bebouwing
Zone 0-80 meter vanaf de weg	Nee, tenzij motivatie: ambitie A1	Ja, mits voldoende veilig: ambitie A1	Ja, mits voldoende veilig: ambitie A1	Ja, geen beperkingen vanuit EV
Zone 80-200 meter vanaf de weg	Ja, mits voldoende veilig: ambitie A1	Ja, mits voldoende veilig: ambitie A1	Ja, mits voldoende veilig: ambitie A1	Ja, geen beperkingen
Buiten aandachtsgebied	Ja, geen beperkingen	Ja, geen beperkingen	Ja, geen beperkingen	Ja, geen beperkingen

Toetsing plan aan plaatsgebonden risico en verantwoordingsplicht groepsrisico

Plaatsgebonden risico

Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour $PR=10^{-6}$ die over het plangebied ligt.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de N458 ter hoogte van het plangebied ligt op maximaal 0,01* oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (OW). Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

De ontvluchting vanuit het plangebied vanaf de risicobron is voldoende. Via de achterzijde van de woningen en woonwagenstandplaatsen kan in oostelijke richting worden ontvlucht. Via het bestaande wegennetwerk kan ook van de bron af gevlucht worden. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en dat deze goed in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen, omdat er geen sprake is van huisvesting van (beperkt) kwetsbare groepen/verminderd zelfredzame personen. De bestrijdbaarheid wordt als goed beoordeeld. De Burg Kremerweg is goed bereikbaar en de bluswatervoorziening ter plaatse is voldoende om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden. Er kan vanuit de meerdere aanwezige sloten worden verkregen voor de bestrijding van een incident. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

Zelfredzaamheid

De personen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk zelfredzaam. Er worden woningen en woonwagens gerealiseerd waar zelfredzame personen wonen. Het plan voorziet niet in functies die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Eventueel aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Advies Veiligheidsregio Hollands- Midden

De Veiligheidsregio Hollands-Midden (VRHM) heeft het volgende advies gegeven.

- Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Het plangebied is via meerdere routes bereikbaar. Daarnaast voldoet de bereikbaarheid binnen het plangebied ook aan de eisen wat betreft toetreding van het gebouw en doodlopende einden. Uit de toegestuurde

verbeelding blijkt dat ten noorden van het plangebied, aan het einde van de parkeercoffer, zich een calamiteitenroute bevindt waar de brandweer ook gebruik van kan maken.

- In de ideale situatie wordt bij een nieuw initiatief voldaan aan de eisen wat betreft offensieve (brandkraan) en defensieve (open water) bluswatervoorziening. Nabij het plangebied is geen offensieve bluswaterwinning aanwezig. Wel is een geboorde put aanwezig, waarvan de brandweer ook gebruik kan maken. Idealiter maakt de brandweer geen gebruik van geboorde putten, maar gezien het feit dat het om een tijdelijke woondoeleinden gaat wordt dit als voldoende beschouwd indien jaarlijks onderhoud wordt gepleegd aan de geboorde put. Wat betreft defensieve bluswaterwinning draait momenteel een project om regionaal de plekken voor defensief bluswater te bepalen. Het water aan de Hoefslag wordt hierin meegenomen. Als gevolg daarvan gaat de VRHM ervanuit dat de locatie door de waterbeheerder onderhouden wordt, zodat het water schoon en diep genoeg is.
- Het plangebied is vanuit het Regionale dekkingsplan gelegen in een buurt met de classificatie 'Categorie 3' met het overheersende kenmerk 'Verspreid liggende woningen'. De nieuwe ontwikkeling past niet binnen het profiel van de vastgestelde categorie, maar dient beschouwd te worden als categorie 2. De referentiewaarde voor deze categorie is 10 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd bedraagt 9 minuten. Daarmee scoort het nieuwe initiatief 'Goed'. Er zijn in het kader van het Dekkingsplan geen aanvullende voorzieningen benodigd, de te verwachten preventieve voorzieningen en opkomsttijd voldoen aan de uitgangspunten van het Dekkingsplan.
- Naast het scenario 'Gebouwbrand' zijn er geen andere scenario's relevant.
- Ten westen van het plangebied ligt de N458. Hoewel de N458 geen onderdeel is van het basisnet worden hier wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Zoals is omschreven in de toelichting vindt hier met dusdanig lage intensiteit transport van gevaarlijke stoffen plaats dat de scenario's niet volledig worden uitgewerkt. Wel wordt geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. In het Besluit bouwwerken Leefomgeving (Bbl) is in artikel 4.124, lid 4 geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld.

Verantwoording

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk hebben kennis genomen van de inhoud van dit hoofdstuk Omgevingsveiligheid en achten het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

6.1.6.2 Conclusie

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N458. Met de voorgenomen ontwikkeling kunnen 40 woningen en 10 woonwagons met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar worden opgericht. Dit leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal personen waardoor de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar is. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect omgevingsveiligheid staat het verlenen van deze omgevingsvergunning dan ook niet in de weg.

6.1.7 Gezondheid

Wettelijk kader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Eén van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen. In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Onderzoek/ beoordeling

In de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk is in algemene zin aandacht besteed aan 'Gezonde dorpen (Duurzame gemeente: ambities in balans).

In 2040 heeft de gemeente aantrekkelijke, gezonde dorpen met kansen voor iedereen. Klimaatbestendige en groene dorpen die sterk zijn op allerlei terreinen: van zorg tot duurzaamheid en van sport tot economie. Dorpen waar je goed kunt opgroeien en fijn oud worden. Waar bedrijven zorgen voor lokale werkgelegenheid en er ruimte is om te ondernemen.

De gedachte van 'positieve gezondheid' staat centraal: gezondheid vanuit verschillende invalshoeken (leefomgeving, sociaal, fysiek, mentaal). Samen met de bewoners werkt de gemeente aan gezonde dorpen met een fijn leefklimaat en goede voorzieningen. Dorpen die optimaal profiteren van hun ligging aan de infrastructuur óf in het landschap, waar mensen graag wonen en op bezoek komen.

Gezond en duurzaam wonen

Bij woningbouw houdt de gemeente sterk rekening met een gezonde leefomgeving (groene buurten, ruimte voor water, luchtkwaliteit, weinig geluidsoverlast), flexibiliteit en veiligheid. Bestaande en nieuwe woningen worden duurzamer: goed geïsoleerd, met eigen zonnepanelen en bijvoorbeeld groene daken. In 2050 zijn alle woningen in onze gemeente aardgasvrij. Waar mogelijk zoekt de gemeente combinaties van wonen met waterberging, recreatie en natuur.

De leefomgeving doet ertoe! Groene plekken zijn ideaal om te sporten, te wandelen of buiten te spelen, ze verbeteren de luchtkwaliteit en dragen bij aan geluk en gezondheid. Ook de inwoners vinden groen en water heel belangrijk.

Meer groen en water is ook een opgave vanuit klimaatverandering. De gemeente wil in 2050 klimaatbestendig zijn. Zij is dan bestand tegen hevige regenbuien, langdurige droogte, overstromingen en hitte. Groen voorkomt hittestress op tropische dagen en beperkt gezondheidsklachten. Met meer groen en ruimte voor water versterkt de identiteit als Groene Hart-gemeente én krijgen dorpen en wijken een aantrekkelijke uitstraling. Een groene leefomgeving heeft daarom prioriteit. De uitwerking verschilt per gebied.

Conclusie

Beschermen van de gezondheid en een veilige leefomgeving is in algemene zin opgenomen in de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk. Voor deze planontwikkeling is duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit nader beschreven in paragraaf 4.4.5. Hierin is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gezondheid wordt nader vastgelegd in het omgevingsplan in de vorm van omgevingswaarden. De aanvraag omgevingsvergunning is in overeenstemming met de uitgangspunten van de toekomstvisie.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

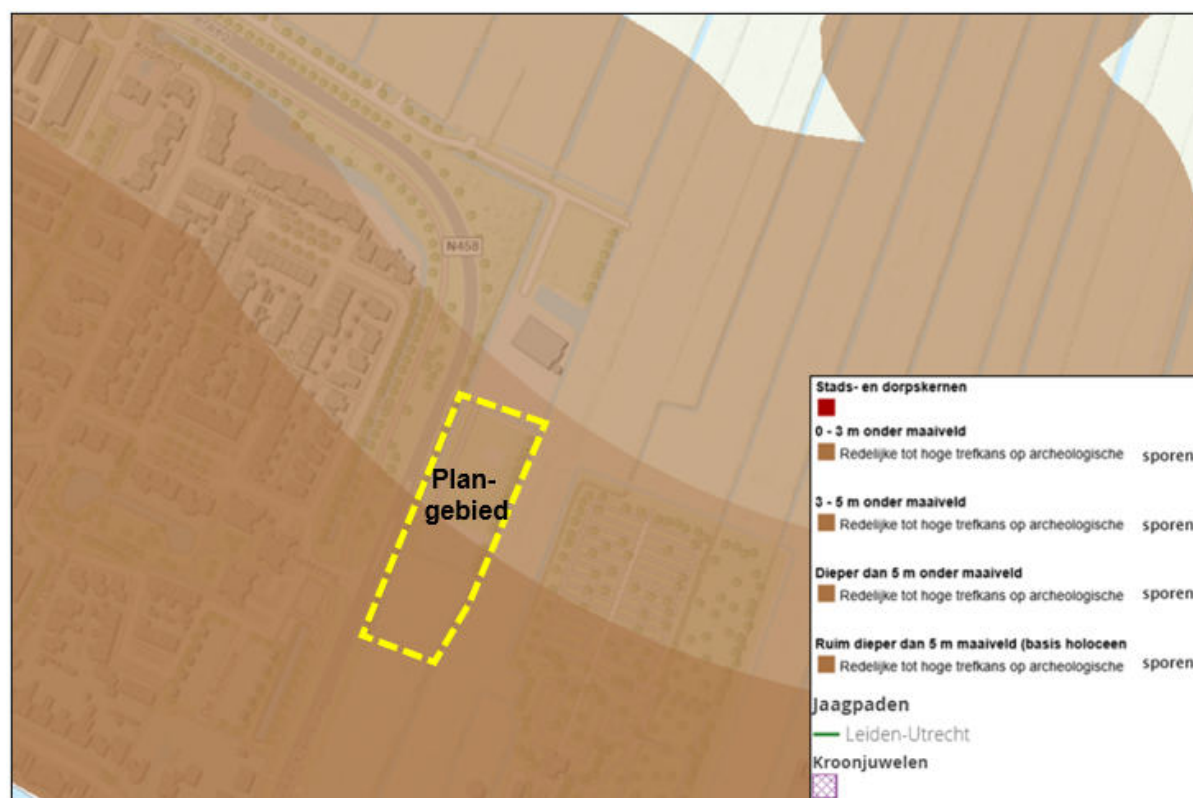
opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft de cultuurhistorische waarden in archeologisch en landschappelijk opzicht en voor wat betreft de nederzettingen aan. De terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) staat de zogenaamde verwachtingswaarde aangegeven.

De provincie Zuid-Holland gebruikt beide kaarten en de CHS bij advisering en beoordeling van (wijziging van) het omgevingsplan, bij het verlenen van ontgrondingsvergunningen en bij advisering over omgevingsvergunningen, bodemsaneringen en peilbesluiten.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat het plangebied in Oude stroomgordels en geulafzettingen ligt in de Formatie van Echteld (figuur 12). Een hoge trefkans op archeologische sporen is van 0 - tot ruim dieper 5 m onder maaiveld aanwezig.



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland.

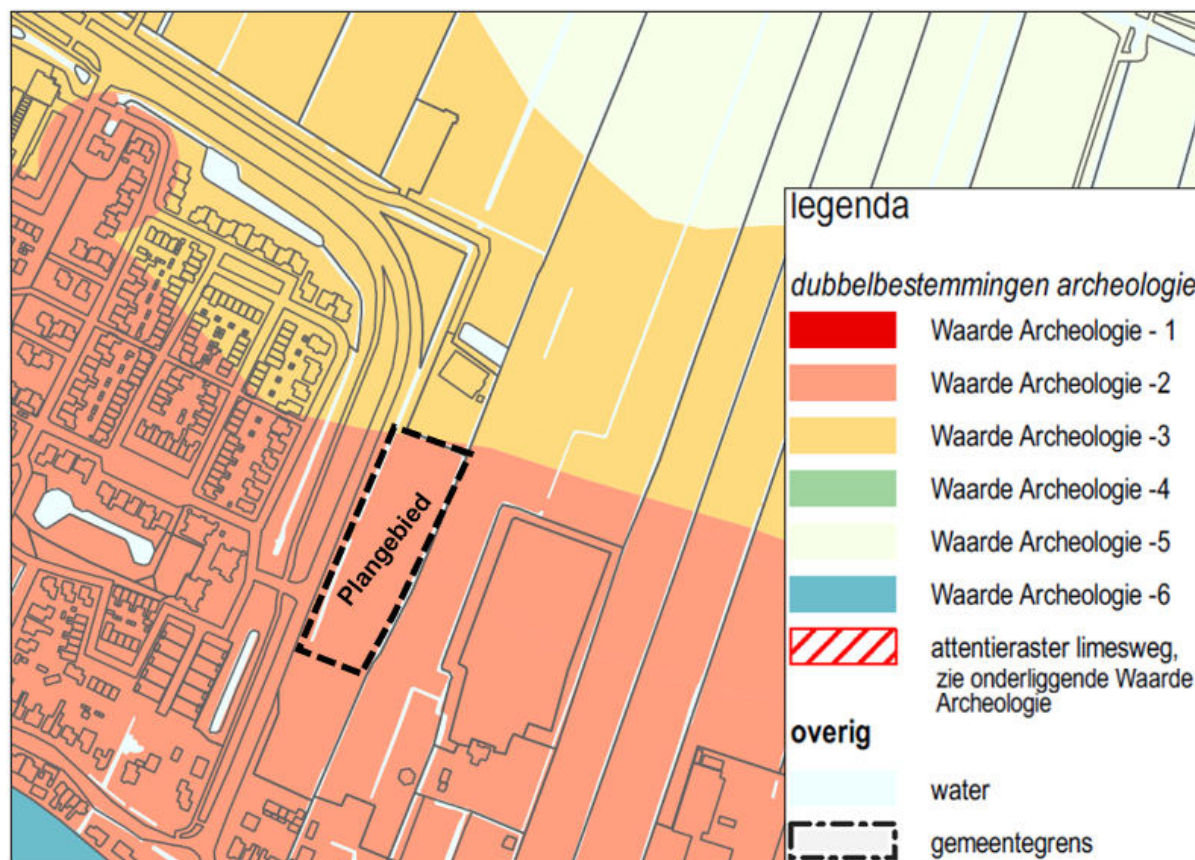
Gemeentelijke beleidsnota archeologie

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport en de bijbehorende vier kaartbijlagen zijn op 4 juli 2012 vastgesteld door de raad en dienen als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed die eveneens is vastgesteld op 4 juli 2012 door de gemeenteraad.

In het nadien op 27 september 2023 vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie' heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen. Op grond hiervan is onderzoek naar archeologie nodig voor grondingrepen groter dan 100 m² en grondbewerkingen op een

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

grotere diepte dan 30 cm. Een uitsnede van de geactualiseerde archeologische beleidskaart is opgenomen in figuur 13.



Figuur 13: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart 2021.

Onderzoek/ beoordeling

Het projectgebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond hiervan is onderzoek naar archeologie nodig voor grondgrepen groter dan 100 m² en grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm.

Voor de bouw van een noordelijk gelegen moskee is in 2010 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd (RAAP-notitie 3490, juni 2010). De boringen van dit onderzoek vallen voor een klein deel samen met het plangebied. Voor de uitbreiding van het kerkhof is eveneens een booronderzoek uitgevoerd (RAAP-notitie 3773, april 2011). Boringen van dit onderzoek grenzen direct aan de oostzijde van het groene plangebied.

Het plangebied valt in een zone waarvoor een algemene archeologische verwachting geldt op het voorkomen van sporen van bewoning vanaf de Romeinse tijd tot en met de Middeleeuwen. Aangezien het plangebied aan de noordoever van de Oude Rijn valt, zullen er strikt genomen geen sporen van Romeinen te verwachten zijn. De Rijn was immers de noordgrens van het Romeinse Rijk. Wel kunnen er sporen van bewoning verwacht worden van na de val van het Romeinse Rijk.

Eventueel aanwezige sporen worden met name verwacht op de hoger (en droger) gelegen oevers van de Oude Rijn. Beide reeds uitgevoerde onderzoeken maken duidelijk dat de oeverafzettingen ten zuiden van het plangebied liggen. De bodem ter hoogte van het plangebied bestaat uit zware klei, zogenaamde komafzettingen. Deze afzettingen waren in het verleden te nat om op te wonen. Bij de uitgevoerde onderzoeken zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten. Omdat het plangebied grenst aan (en voor een deel overlapt met) deze onderzoeken, kan de algemene hoge archeologische verwachting naar laag bijgesteld worden.

De laatste 10 jaar zijn heel veel historische kaarten online beschikbaar gekomen (die bij de onderzoeken uit 2010 en 2011 niet geraadpleegd zijn). Op basis van de geraadpleegde historische kaarten (vanaf 1650) worden er geen resten van historische bebouwing verwacht.

Gelet op het vorenstaande adviseert de Omgevingsdienst Midden-Holland om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Conclusie

De reeds uitgevoerde onderzoeken maken duidelijk dat de algemeen hoge archeologische verwachting voor het plangebied naar laag bijgesteld kan worden. De kans is klein dat binnen het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Daarom kan voor de ontwikkeling van de woonwagenlocatie en flexwoningen een archeologisch onderzoek achterwege worden gelaten. Resumerend tast het initiatief de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

6.2.2 Cultuurhistorie

In het plangebied staat geen bebouwing. Er worden geen cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied aangetast. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

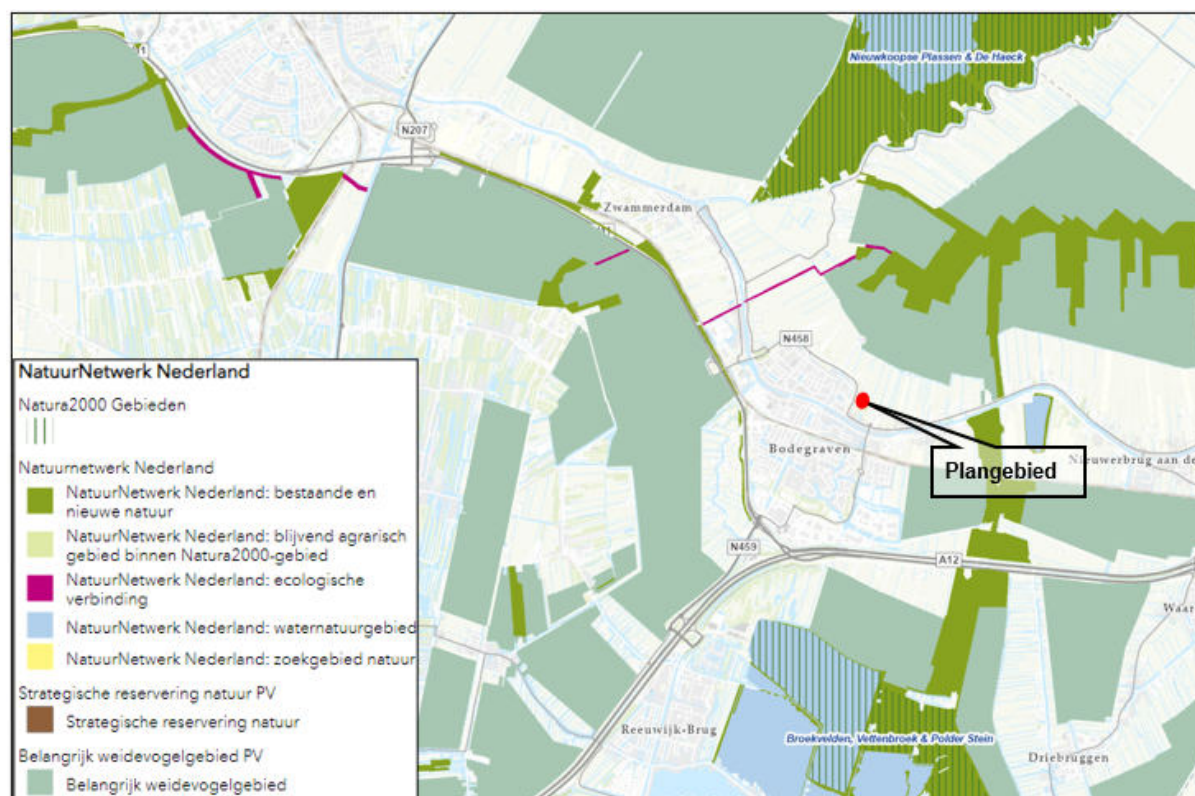
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Doelen van de Aanvullingswet natuur zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Aanvullingswet natuur zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het gebied Broekvelden/ Vettenbroek, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Vogelrichtlijn. Dit aangewezen Natura 2000-gebied ligt circa 3,0 km ten zuiden van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt circa 2,7 km ten noorden van de planlocatie. Sprake is van een vervolgfunctie naar wonen op een gecultiveerd terrein. Natura2000-gebieden worden hierdoor niet beïnvloed. Er worden geen (significante) effecten verwacht op deze Natura2000-gebieden. Daarom is een Habitattoets achterwege gelaten. Het dichtstbijzijnde NNN van de provincie Zuid-Holland ligt ten noorden van het plangebied op circa 1,2 km afstand. Verder ligt er aan de noordzijde van het plangebied op circa 500 meter afstand belangrijke weidevogelgebieden (figuur 14). Deze ontwikkeling heeft geen effect op het NNN en belangrijke weidevogelgebieden.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20



Figuur 14: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met een rode stip aangeduid).

6.3.1 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.21 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij Koninklijk Besluit te bepalen datum. Hier vindt, voornamelijk nog geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 3,0 km ten zuiden van het plangebied. Dit gebied is momenteel nog niet stikstofgevoelig, maar mogelijk wordt de Polder Stein binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' is wel een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. Dit gebied ligt op circa 2,7 km afstand.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt ook onder de Omgevingswet vanaf op 1 januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Op voorhand kan de toename van stikstofdepositie niet worden uitgesloten. In verband hiermede is een voortoets effecten stikstofdepositie uitgevoerd van de aanleg- en gebruiksfase door Stlabouw.NL (rapport van 7 november 2024, Bijlage 9). Aan de hand van de depositieberekeningen kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen project niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden. De totale depositie van de aanlegfase evenals de gebruiksfase is dan ook kleiner dan 0,00 mol per hectare per jaar. Deze bijdragen zijn zo klein dat er geen vergunningplicht is met betrekking tot de omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit. Het aspect stikstofemissie is geen belemmering voor het project. Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Flora- en faunatoets

Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied (rapport van augustus 2024, Bijlage 10). Op basis van inventarisatie, literatuuronderzoek en verkennend onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen overgenomen uit het rapport.

Natuurgebieden H.3	Gevolgen
<i>Natura 2000 §3.2.1</i>	
Habitattypen	Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op 2,7 km afstand tot het plangebied. Door het grote aantal te bouwen (tijdelijke) woningen en de geringe afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is een stikstofberekening noodzakelijk.
Soorten	Nee
NNN-gebieden §3.2.2	Nee
Omgevingsvisie/verordening §3.2.3	Nee, mits de specifieke zorgplicht wordt nageleefd t.a.v. de Rode lijstsoorten (§5.3).

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen §4.3.3 en 4.3.5	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bruine kikker, Gewone pad, Groene kikker (Onb.), Kleine watersalamander, Meerkikker, Bunzing, Dwergmuis, Egel, Haas, Huisspitsmuis, Veldmuis, Vos, Wezel en Woelrat, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Omgevingswet door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen vergunning aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora §4.2	Nee
Jaarrond beschermde nesten §4.3.1	Nee
Vissen §4.3.2	Nee
Zoogdieren §4.3.5	Nee
Vleermuizen §4.3.6	Nee
Overige soorten §4.3.7	Nee

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels §4.3.1	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Omgevingswet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Omgevingswet hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een deskundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Amfibieën §4.3.3	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.
Reptielen §4.3.4	Nee, mits de huidige oevervegetatie zoveel mogelijk intact wordt gehouden. Tevens is het belangrijk om tijdens de werkzaamheden voldoende afstand te houden tot de oevers, zodat die niet worden beschadigd door zware machines. Hierdoor wordt het verblijfs- en foerageergebied van de soorten niet verstoord.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Omgevingswet de algemene zorgplicht (artikel 1.6 en 1.7). Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

In het kader van de Algemene Zorgplicht wordt geadviseerd zoveel mogelijk bomen in het plangebied te behouden. De bomen dienen als potentieel foerageergebied voor vleermuizen en stimuleren de biodiversiteit.

Specifieke zorgplicht

In het plangebied kunnen Rode lijstsoorten niet worden uitgesloten. Hierbij gaat het om amfibieën en reptielen. Voor deze soorten dienen specifieke maatregelen genomen te worden. Deze maatregelen zijn:

- Het zoveel als mogelijk behouden van de huidige oevervegetatie. Ook is het belangrijk om tijdens de werkzaamheden voldoende afstand te houden tot de oevers, zodat die niet worden beschadigd door zware machines. Hierdoor wordt het verblijfs- en foerageergebied van de soorten niet verstoord.

Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande is het mogelijk de werkzaamheden conform de geldende wet- en regelgeving uit te voeren. De in het ecologisch rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen bij uitwerking van de bouwplannen. Met inachtneming hiervan vormt de Aanvullingswet natuur geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 7 Adviesrecht raad en participatie

7.1 Adviesrecht raad en verplichte participatie

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft bij besluit van 27 oktober 2021 een lijst van activiteiten vastgesteld, bestaande uit twee onderdelen:

- a. activiteiten waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zoals opgenomen in bijlage 2, conform artikel 16.15a lid b onder 1 Omgevingswet;
- b. activiteiten, waarvoor de gemeenteraad heeft bepaald dat daarvoor verplicht participatie moet worden georganiseerd door aanvrager/initiatiefnemer op grond van artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet.

In bijlage 2 bij het raadsbesluit zijn de gevallen opgesomd zonder benodigd advies van de raad en zonder verplichte participatie (voormalige 'kruimelgevallen'). In aanvulling hierop is het volgende opgenomen:

"9. ontwikkelingen die in een door de gemeenteraad genomen besluit als ontwikkeling zijn aangewezen of bedoeld en objectief kunnen worden getoetst, zoals een stedenbouwkundig plan of ander (ruimtelijk) kader of actie-/uitvoeringsplan.

De gemeenteraad heeft al ingestemd met schetsontwerp. Voorts is een krediet beschikbaar gesteld. Gelet hierop is er geen advies van de raad nodig. De gemeenteraad wordt overigens via de raadsinformatiebrief geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan, de stand van zaken en het vervolg.

7.2 Participatie omgeving

De gemeente moedigt derden aan de verplichte participatie vorm te geven volgens de Leidraad participatie. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 oktober 2021 daarom al een besluit genomen wanneer participatie verplicht is, voordat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden aangevraagd, behalve in de gevallen genoemd in bijlage 2 van het besluit. De aanvraag valt onder één van de gevallen als genoemd in bijlage 2.

Niettemin is een uitgebreid participatietraject met de omgeving doorlopen. Alle stukken en verslagen van dit traject zijn beschikbaar op het participatieplatform van de gemeente: <https://denkmee.bodegraven-reeuwijk.nl/nl-NL/projects/evenemententerrein>.

Verder heeft er afstemming plaatsgevonden met het wijkteam Bodegraven Noord.

Er is een participatieaanpak gekozen waarin omwonenden zijn betrokken (in de vorm van raadplegen) bij de uitwerking van het project. Ze zijn gevraagd om mee te doen met twee participatiegroepen. De groep Inrichting fungeerde als klankbord in het proces om het stedenbouwkundig plan uit te werken van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp. In de groep Beheer is gesproken over vragen en zorgen op het gebied van onder andere leefbaarheid en (verkeers)veiligheid. In beide groepen zijn de gemeente en de woningcorporatie Mozaïek Wonen samen opgetrokken om de betrokkenen te informeren.

Er is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met opmerkingen van omwonenden in de groep Inrichting, bijvoorbeeld over de afstand tot de bestaande woningen en de wens om een doorkijk tussen de tijdelijke woningen te realiseren. Ook is er ruimte gevonden voor de wens om groen toe te voegen tussen de provinciale weg en de bestaande woningen.

Met vertegenwoordigers van de groep Woonwagenbewoners is het ontwerp ook besproken. Daarop is de inrichting van de standplaatsen iets aangepast. Wanneer dat wenselijk en binnen de kaders mogelijk is kunnen bij de verdere technische uitwerking nog geringe aanpassingen worden doorgevoerd.

7.3 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg heeft vooroverleg plaatsgevonden met:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
3. Veiligheidsregio Hollands Midden;
4. Nutspartijen.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Hoofdstuk 8 Financiële haalbaarheid

8.1 Kostenverhaal

In het plangebied worden 40 woningen en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar gerealiseerd. Er is sprake van een planontwikkeling als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet.

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft in zijn vergadering van 25 oktober 2023 een budget van € 1.586.000 beschikbaar gesteld om de planontwikkeling mogelijk te maken. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

Hoofdstuk 9 Belangenafweging en conclusie

9.1 Toetsing initiatief aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Naast de regel dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek medewerking te verlenen. De aanvraag omgevingsvergunning voor een tijdelijke functiewijziging naar de activiteit Wonen met 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen voor een periode van 10-15 jaar wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de instructieregels van het Rijk en de provincie Zuid-Holland. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het verlenen van de omgevingsvergunning.

9.2 Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning

9.2.1 Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

Het verzoek is niet in overeenstemming met het omgevingsplan van rechtswege 'Moskee Noordzijde', waarin het plangebied is bestemd voor 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'evenemententerrein' en grondgebonden veehouderij' en het omgevingsplan van rechtswege 'Buitengebied Noord', waarin het plangebied bestemd voor 'Agrarisch met waarden'.

Een tijdelijke functiewijziging naar wonen wordt vanuit de fysieke leefomgeving aanvaardbaar geacht, omdat de voorgestelde activiteiten ten opzichte van het vigerende omgevingsplan van rechtswege geen negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke uitgangspunten, temeer daar er geen sprake is van onomkeerbare situatie. De planontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals beschreven in hoofdstuk 4.4.

Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In hoofdstuk 6 zijn de milieuaspecten, de aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden onderzocht. Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn voor de planontwikkeling. Vanuit de fysieke leefomgeving zijn er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan het verzoek.

9.2.2 Toetsing aan instructieregels Rijk en provincie

Toetsing aan rijksbeleid

In hoofdstuk 4.1 is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de Nationale Omgevingsvisie, het Besluit activiteiten leefomgeving (erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden, te weten de Romeinse Limes) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Ladder voor duurzame verstedelijking). Hierin is aangetoond dat de instructieregels van het Rijk niet in het geding zijn. De tijdelijke functiewijziging naar wonen op het te verplaatsen evenemententerrein ten zuiden van de Burg. Kremerweg 20 in Bodegraven is in overeenstemming met het rijksbeleid.

Toetsing aan provinciaal beleid

In hoofdstuk 4.2.2 is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de relevant zijnde instructieregels van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Aangetoond is dat de planontwikkeling voldoet aan de instructieregels van de Ladder voor duurzame verstedelijking en ruimtelijke kwaliteit. De planontwikkeling met 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen met een instandhoudingstermijn van 10-15 jaar op het te verplaatsen evenemententerrein ten zuiden van de Burg. Kremerweg 20 in Bodegraven is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

omgevingsvergunning 40 tijdelijke flexwoningen, 10 woonwagenstandplaatsen, Burg. Kremerweg, ten zuiden van nr. 20

9.3 Conclusie

In deze goede onderbouwing naar de effecten van de fysieke leefomgeving is aangetoond dat de gevraagde activiteiten leiden tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie van het te verplaatsen evenemententerrein ten zuiden van de Burg. Kremerweg 20 in Bodegraven.

In hoofdstuk 3.3 is gemotiveerd dat er nut en noodzaak is om te voorzien in een tijdelijke functiewijziging met 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen voor een periode van 10-15 jaar. De activiteit wonen is, voor zover van toepassing, in overeenstemming met de instructieregels van het Rijk (paragrafen 4.1.2 en 4.1.3) en de provincie (paragraaf 4.2.2). Verder is de planontwikkeling in hoofdstuk 6 getoetst aan milieuaspecten, archeologie en ecologie. Aangetoond is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties om voor een periode van 10-15 jaar 40 starterswoningen en 10 woonwagenstandplaatsen toe te staan.

Alles overwegende is de conclusie dat een tijdelijke functiewijziging naar woondoeleinden aanvaardbaar is op het te verplaatsen evenemententerrein ten zuiden van de Burg. Kremerweg 20 in Bodegraven.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

