

Onderbouwing BOPA Dronenhoek

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam: Onderbouwing BOPA Dronenhoek Bodegraven
Datum: 25 juli 2025
Projectnummer Buro SRO: SR240177 (HvA / JB)

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Janssen de Jong Projectontwikkeling / Slokker Vastgoed

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres: 't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
Telefoon: 030-2679198
E-mail: utrecht@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en ambitie	5
1.2	Aanduiding plangebied	6
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
2.1	Procedure	9
2.2	Omgevingstafel	9
2.3	Participatie	9
2.4	Bestuurlijk overleg	10
3	Huidige situatie	15
4	Planbeschrijving	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Hoofdopzet transformatiegebied	18
4.3	Aantal woningen en doelgroepen	19
4.4	Beeldkwaliteit	19
4.5	Verkeer en parkeren	21
4.6	Openbare ruimte	22
5	Toetsing aan omgevingsplan	24
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	24
5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	25
6	Beleid	26
6.1	Rijksbeleid	26
6.2	Provinciaal beleid	27
6.3	Regionaal beleid	35
6.4	Gemeentelijk beleid	36
7	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	40
7.1	Verkeer en parkeren	40
7.2	Duurzaamheid en gezondheid	42
7.3	Geluid	44
7.4	Activiteiten en milieuzonering	48
7.5	Luchtkwaliteit	51
7.6	Archeologie en cultuurhistorie	52
7.7	Bodem	54
7.8	Trillingen	55
7.9	Externe veiligheid	56
7.10	Natuur	60
7.11	Water	62



7.12	Ontplobbare Oorlogsresten'	65
7.13	M.e.r.-beoordeling	67
8	Financiële haalbaarheid	70
9	Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan	71
10	Conclusie	72

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Eindverslag participatieproces Dronenhoek, 09-12-2020
- Bijlage 2. Stedenbouwkundig plan Dronenhoek 20-09-2022
- Bijlage 3. Deelgebied Slokker - addendum stedenbouwkundig plan 05-04-2024
- Bijlage 4. Beeldkwaliteitplan Dronenhoek 20-09-2022
- Bijlage 5. Nadere uitwerking Dronenhoek Bodegraven 28-10-2024 (incl. Notitie parkeren 13-09-2022)
- Bijlage 6. Archeologisch onderzoek 01-03-2021
- Bijlage 7. Rapport analyse duurzaamheidskansen Dronenhoek Bodegraven 22-04-2022
- Bijlage 8. Milieuhygiënisch vooronderzoek 10-06-2021
- Bijlage 9. Ecologisch onderzoek 07-2020
- Bijlage 10. Aanvullend ecologisch onderzoek 10-2020
- Bijlage 11. Waterhuishoudkundig plan 12-05-2025
- Bijlage 12. Risicoanalyse Ontplobbare Oorlogsresten 14-07-2021
- Bijlage 13. Notitie Toetsing Klimaatbestendig Bouwen ZH 02-2023
- Bijlage 14. 2e addendum 'Toetsing Klimaatbestendig Bouwen ZH' 18-03-2024
- Bijlage 15. Tabel toetsing Convenant Klimaatadaptief Bouwen ZH 2018 27-11-2024
- Bijlage 16. Beschouwing externe veiligheid 24-07-2024
- Bijlage 17. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Dronenhoek Bodegraven 21-10-2024
- Bijlage 18. Akoestisch onderzoek autobedrijf Van Eijk te Bodegraven 18-09-2024
- Bijlage 19. Voorstel voor omgevingsplan 23-07-2025
- Bijlage 20. Aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeer 04-03-2025
- Bijlage 21. Beoordeling geluidreflecties 20-06-2025



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

De voorliggende onderbouwing heeft betrekking op de herontwikkeling van de Dronenhoek in de noordoosthoek van de Dronenwijk in Bodegraven. Het betreft een verouderd bedrijventerrein, waarvan beoogd wordt deze te herontwikkelen tot een aantrekkelijke woonbuurt. Reeds in de Structuurvisie 2004 'Vitaliteit op een knooppunt' en de Structuurvisie Bodegraven 2010-2020 'Vitaliteit op een knooppunt' is de ambitie uitgesproken om de Dronenhoek te herontwikkelen naar wonen. Deze locatie is ook in de projectenlijst van de '1e herziening Structuurvisies Bodegraven en Reeuwijk inzake paragraaf uitvoering' (d.d. 20 mei 2015) benoemd voor de periode 2015-2020 en 2020-2030.

Het is een uitgelezen kans om een deels verouderd en niet strikt meer noodzakelijk bedrijventerrein te transformeren naar een duurzame woonwijk met een gedifferentieerd woningaanbod dat voorziet in een duidelijke behoefte aan nieuwe woningen in Bodegraven. Beoogd wordt om een fijne woonbuurt tussen buitengebied en centrum, dichtbij station en voorzieningen te realiseren.

Eind maart 2020 heeft de gemeente Bodegraven-Reeuwijk met de toenmalige initiatiefnemers (Janssen de Jong Projectontwikkeling, Slokker Vastgoed en Brookland) een intentieovereenkomst ondertekend voor de herontwikkeling van dit gebied. Er is voor het gehele transformatiegebied een stedenbouwkundig plan gemaakt door SVP architectuur en stedenbouw en Haver Droeze. De gemeenteraad heeft in februari 2021 met de hoofdlijnen van het plan ingestemd.

Het deel van Brookland, tussen de Binnenweg en de Dronensingel, dat onderdeel is van het transformatiegebied, blijft in de voorliggende onderbouwing buiten beschouwing. Besloten is om hiervoor op een later moment een aparte procedure te volgen. Er zijn overigens haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd waarin het deel van Brookland is meegenomen, waarmee de effecten van de uiteindelijke ontwikkeling van het totale transformatiegebied inzichtelijk zijn gemaakt. Op basis van de diverse onderzoeken kan ook worden geconcludeerd dat ook de afzonderlijke ontwikkelingen van Janssen de Jong Projectontwikkeling en Slokker Vastgoed uitvoerbaar zijn.

De toekomstige woonwijk krijgt allerlei verschillende woningtypes, met woningen voor starters, senioren en gezinnen. Het woningaanbod varieert van sociaal, middelduur en duur, zowel huur- als koopwoningen. De voorliggende onderbouwing gaat, conform de stedenbouwkundige plannen van Janssen de Jong Projectontwikkeling en Slokker Vastgoed, uit van in totaal 214 grondgebonden woningen en appartementen in een duurzame, groene setting.

Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is deze ontwikkeling planologisch niet toegestaan. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is echter bereid mee te werken aan een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Beoogd wordt om het gefaseerd aan te vragen waarbij eerst de activiteit 'gebruik' wordt aangevraagd en waaraan later de activiteit 'bouwen' en eventuele andere activiteiten worden toegevoegd. De Oud Bodegraafseweg vormt hierbij een apart onderdeel, met de gemeente als initiatiefnemer.

In het kader van een BOPA dient inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiertoe is de voorliggende onderbouwing opgesteld en is een voorstel opgenomen voor de wijze waarop het initiatief in het omgevingsplan kan worden opgenomen.



1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van Bodegraven tussen de N11 aan de westzijde en de spoorlijn aan de noordzijde. De locatie valt onder de kadastrale gemeente Bodegraven, sectie C, perceelnummers 6871, 5669, 5670, 7452, 8009 en 8605 (deels) en heeft een oppervlakte van bijna 4 hectare.

Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied van Bodegraven, ten zuidwesten van het centrum, ten westen van het station en de bijbehorende spoorlijn en ten oosten van de N11. De Oud Bodegraafseweg doorkruist, via de tunnel onder de N11, vanuit het westen het plangebied en vormt voor dit plangebied één van de ontsluitingswegen. Historisch gezien was dit voor Bodegraven een belangrijke ontsluitingsweg. Ten zuiden en oosten van het plangebied zijn woonwijken gelegen.

De bestaande woningen aan de Oud Bodegraafseweg zijn buiten het plan gelaten. De betreffende woningen worden in de huidige situatie gehandhaafd. Wel worden enkele grond-snipper overgedragen over en weer tussen bewoners en ontwikkelaar.

Op onderstaande afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied aangeduid (rode lijnen). Tevens is met een blauwe stippellijn het 'transformatiegebied' aangeduid. Dat betreft het plangebied inclusief het apart te ontwikkelen deel van Brookland.



Globale ligging plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)



Globale begrenzing planlocatie rood omkaderd. Transformatiegebied inclusief blauw omkaderd gebied (bron: PDOK Viewer)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
 - b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan.
- Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (o.a. resultaten van de omgevingstafel, de participatie en het bestuurlijk overleg). Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader verwoord. In hoofdstuk 7 wordt het initiatief getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. In hoofdstuk 9 is een voorstel opgenomen voor de wijze waarop het initiatief in het omgevingsplan kan worden opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 een algehele conclusie getrokken.



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.1 Procedure

De uitgebreide procedure is van toepassing bij de voorliggende buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De beslistermijn is normaliter 6 maanden. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan instanties in het kader van het vooroverleg. Tevens wordt de ontwerpbeschikking voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor bezwaar en beroep.

2.2 Omgevingstafel

De afgelopen jaren is intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg gepleegd met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Er zijn bindende afspraken gemaakt over het ambitieniveau en het programma.

2.3 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de aanwezigen rondom het plangebied. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop die participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat was.

De beoogde herontwikkeling van de Dronenhoek biedt kansen voor een fijne nieuwe woonplek, maar het heeft mogelijk wel invloed op het woon- en leefklimaat van de huidige bewoners en ondernemers in en om het plangebied. Om zo goed mogelijk rekening te houden met hun behoeftes en wensen is een participatietraject opgezet waarin de verschillende ontwerpkeuzes zijn toegelicht. Aanvankelijk betrof het nog het transformatiegebied, dus inclusief het deel van Brookland tussen de Binnenweg en de Dronensingel. Dat deelgebied is thans buiten beschouwing gelaten: hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen.

Participatietraject 2020

Het participatietraject voor dit project is op 2 juli 2020 gestart met een online-startbijeenkomst waarvoor alle omwonenden zijn uitgenodigd. De startbijeenkomst werd uitgezonden via het raadsinformatiesysteem van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. In totaal hebben 92 mensen de bijeenkomst bekeken, waarmee breed in de omgeving omwonenden betrokken zijn.

Na de startbijeenkomst zijn drie kleinschalige buurtbijeenkomsten georganiseerd, namelijk op 28 augustus 2020 voor de Dronenhoek, op 2 september voor Gravenstein en op 7 september voor de Oud Bodegraafseweg. Deze bijeenkomsten vonden plaats in de Ontmoetingskerk in Bodegraven, waar voldoende ruimte beschikbaar was om de bijeenkomsten corona-proof te houden. Per avond is een verslag gemaakt van de gemaakte opmerkingen, vragen en antwoorden. Deze verslagen zijn terug te vinden onder 'Documenten' op de site www.participatiedronen.nl.

Vervolgens is op 5 november 2020 een slotbijeenkomst georganiseerd, waarin een aangepast plan is gepresenteerd en toegelicht. Hierin waren ook de eerdere reacties van de gemeenteraad (presentatie d.d. 1 april 2020), de opmerkingen uit het ambtelijke overleg met de gemeente en de opmerkingen van andere betrokkenen zoals de dorpsbouwmeester en uitkomsten van een online enquête meegenomen.

In de bijgevoegde Memo van De Wijde Blik wordt verslag gedaan van dit deel van het participatietraject: zie Bijlage 1. Eindverslag participatieproces Dronenhoek, 09-12-2020



Enquête

In de periode van de buurtgerichte bijeenkomsten is ook een enquête uitgevoerd onder mensen die zich als geïnteresseerde hebben aangemeld voor een woning in het onderhavige project. Doel was om ook bij hen te inventariseren welke wensen er leven voor de toekomstige woonsituatie.

Aan de enquête namen 231 mensen deel, voor bijna 80% afkomstig uit Bodegraven, de overige vooral uit de omgeving. Het gaat zowel om gezinnen als starters en senioren waarvan de kinderen uit huis zijn. Wat opvalt in de enquête is dat (mogelijke) toekomstige bewoners net als de huidige omwonenden veel belang hechten aan voldoende groen in de nieuwe wijk. In het als Bijlage 1 bijgevoegde Eindverslag wordt hier nader op ingegaan.

Vervolg participatie

Er zijn, deels in overleg met de gemeente, nog diverse wijzigingen doorgevoerd in het stedenbouwkundige plan, waarbij zoveel mogelijk trouw is gebleven aan de basisprincipes die tijdens de slotavond op 5 november 2020 zijn gepresenteerd. Daarnaast blijft voor nu het deel van Brookland, tussen de Binnenweg en de Dronensingel, buiten beschouwing. Verder is alleen het plandeel van Slokker Vastgoed aangepast: er is in dit deelgebied sprake van een aangepast woningbouwprogramma met meer woningen in het segment goedkoop en betaalbaar. Tijdens de procedure wordt een informatieavond georganiseerd waarin dit nader wordt toegelicht.

2.4 Bestuurlijk overleg

In een eerder stadium is voor de beoogde ontwikkeling een bestemmingsplan opgesteld, maar dat bestemmingsplan is niet in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is nu omgebouwd naar de voorliggende onderbouwing bij een BOPA-procedure.

In 2022 is in het kader van het vooroverleg het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overleginstanties. Er is van zes overlegpartners een reactie ontvangen, te weten van Veiligheidsregio Hollands Midden, ProRail, Gasunie, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, TenneT en Provincie Zuid-Holland. Er is geen reactie ontvangen van Rijkswaterstaat, Oasen en Stedin.

Daarnaast is, vanwege de ligging van het plangebied binnen de molenbiotoop van Korenmolen de Arkduif aan de Overtocht 45, gesproken met Stichting De Arkduif die de betreffende molen beheert. Zij hebben de plannen doorgenomen en zijn akkoord met de opgenomen berekening. Aangezien de hoogte van de beoogde bebouwing voldoet aan de molenbiotoop hebben ze geen opmerkingen. Daarbij werd het op prijs gesteld om vroeg in het proces te worden betrokken.

Gasunie en TenneT hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben. Hieronder zijn de overige reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie (in cursief) voorzien.

Veiligheidsregio Hollands Midden (ingekomen 21 juli 2022)

Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) geeft aan al eerder geadviseerd te hebben over het onderhavige bestemmingsplan. Belangrijkste aandachtspunten hierin waren: overschrijding opkomsttijd brandweer, bereikbaarheid plangebied, bluswatervoorzieningen, afschakelen ventilatie en het materiaalgebruik. In de onderbouwing wordt daar nader op ingegaan, waarbij bovendien een en ander nader wordt uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Voor nu zijn er geen aanvullende adviezen op het plan.

Deze vooroverlegreactie heeft verder geen consequenties voor de voorliggende onderbouwing.



Veiligheidsregio Hollands Midden (ingekomen 25 januari 2023)

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft een aanvullend advies uitgebracht over de bereikbaarheid en bluswaterwinning ten aanzien van de diverse relevante scenario's. Op basis van het vooroverleg en de bijbehorende documenten heeft de veiligheidsregio meerdere zaken besproken. Het gaat daarbij om de bereikbaarheid van de verschillende onderdelen voor hulpdiensten. Verder is besproken dat de Oud Bodegraafseweg een lage verkeersintensiteit zal houden waarbij de voorgestelde wegbreedte van 6,1 meter afdoende is. Ten aanzien van de scenario's fakkelbrand (hogedrukaardgasleiding A-515) en toxische wolk (vervoer gevaarlijke stoffen N11) zijn er voldoende vluchtwegen over de openbare weg (vluchten van de risicobron af). Op al deze onderdelen concludeert VRHM dat geen verdere acties benodigd zijn. Wel is nog een nadere afstemming vereist ten aanzien van de offensieve bluswatervoorziening (brandkranen) en de defensieve bluswaterwinning (open water).

Deze vooroverlegreactie heeft verder geen consequenties voor de voorliggende onderbouwing. Bij de verdere uitwerkingen van het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de benodigde offensieve en defensieve bluswatervoorzieningen.

Veiligheidsregio Hollands Midden (aanvulling mail d.d. 26 november 2024)

Alleen de bluswaterwinning in het advies uit 2023 is een openstaand punt. Voor de offensieve bluswaterwinning zal Oasen een projectie van het leidingnet en de brandkranen maken. Voor de defensieve bluswaterwinning zal begin 2025 een inventarisatie voor het gehele gemeentelijk grondgebied worden uitgevoerd, hierin zal deze nieuwe ontwikkeling worden meegenomen. De Veiligheidsregio gaat samen met de gemeente aan de slag om het open water voor bluswerkzaamheden gemeentebreed te borgen. Dat is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Voor de aanvraag omgevingsvergunning is er geen actie van de initiatiefnemers van het voorliggende plan benodigd.

Deze aanvullende opmerking leidt niet tot aanpassingen van de onderbouwing.

Hoogheemraadschap van Rijnland (ingekomen 21 juli 2022)

1. Het Hoogheemraadschap van Rijnland wijst op een gesprek van 7 januari 2021 waarin het initiatief besproken is met Adcim. Rijnland vraagt zich af of de besproken punten over het verbreden van een watergang en de inzet van de vijver als waterberging zijn meegenomen in de planontwikkeling.

De betreffende punten zijn reeds meegenomen door Adcim. Dit punt leidt niet tot aanpassingen van de voorliggende onderbouwing.

2. Verder heeft Rijnland geen bezwaar tegen het plan en dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn. Opgemerkt wordt dat uit de rapportage van Adcim blijkt dat het voorgenomen plan een positief effect heeft op het watersysteem door de afname van verhard oppervlak en de waterberging die wordt gerealiseerd. Daarnaast merkt het hoogheemraadschap op dat het goed is om te lezen dat er diverse klimaatadaptieve maatregelen worden genomen.

We danken Rijnland voor deze positieve opmerkingen. Dit punt leidt niet tot aanpassingen van de voorliggende onderbouwing.



ProRail (ingekomen 8 augustus 2022)

1. Vertegenwoordigers van ProRail en Adcim hebben op 15 november 2021 gezamenlijk overleg gevoerd over de plannen voor de herontwikkeling van de Dronenhoek. Van voornoemd overleg zijn de besproken punten vastgelegd in een email welke door ProRail is aangevuld. Korthedshalve verwijst ProRail u naar het als bijlage toegevoegde emailbericht. ProRail verzoekt u de in het mailbericht besproken punten mee te nemen in het bestemmingsplan 'Dronenhoek'.

Op een deel van de daarin genoemde punten, namelijk trillingen, geluidhinder en bodemverontreinigingen, wordt nader ingegaan in de voorliggende onderbouwing. De andere genoemde punten, zoals een afscheiding van de woonwijk, het waarborgen van de stabiliteit en het gebruik van kranen nabij het spoor, komen aan de orde in het kader van de omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Dit punt leidt niet tot aanpassingen van de voorliggende onderbouwing.

2. ProRail wijst er op in of in de directe nabijheid van het plangebied mogelijk percelen gelegen zijn die in eigendom zijn van Railinfratrust B.V./ProRail B.V. Deze percelen mogen zonder schriftelijke toestemming van ProRail niet worden gebruikt. Dit geldt ook voor over-/onderbouwingen en/of overkragingen van deze gronden. Bovendien geeft ProRail aan dat bouwen naast het spoor geen belemmeringen mag opleggen aan het treinverkeer.

Uiteraard worden de eigendomssituatie en de belangen van ProRail gerespecteerd, waarbij voor wat betreft de spoorvloot nog afspraken worden gemaakt. Verder is in paragraaf 7.8 gemotiveerd dat het aspect trillingen hier geen belemmering zal vormen. Dit leidt niet tot aanpassingen van de voorliggende onderbouwing.

3. ProRail verzoekt in verband met de benodigde hogere waarden om alsnog de benodigde maatregelen uit te werken overeenkomstig artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder. De financiële doelmatigheid van de bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen kan met behulp van de Regeling doelmatigheid geluidmaatregelen beoordeeld worden. Indien overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige of landschappelijke aard, dan verzoekt ProRail uw gemeente om daar een nadere onderbouwing voor aan te leveren.

Het akoestisch rapport zal op dit punt worden aangevuld. Die bevindingen zullen tevens worden verwerkt in de voorliggende onderbouwing (paragraaf 7.3).

4. Tevens merkt ProRail op dat eventuele geluidswerende maatregelen aan het object/gebouw aangebracht dienen te worden. Gronden van ProRail mogen hiervoor niet worden gebruikt c.q. belast.

De betreffende maatregelen hebben geen betrekking op de gronden van ProRail. Dit punt leidt niet tot aanpassingen van de voorliggende onderbouwing.

Provincie Zuid-Holland (mail ingekomen 12 september 2022)

Voor wat betreft het woningbouwprogramma geeft de provincie aan dat het initiatief in blok I van het regionale woningbouwprogramma staat en daarmee akkoord is. Voor wat betreft de dichtheid van de woningbouw merkt de provincie op dat dit past binnen richtlijnen op basis van de Omgevingsverordening. Ten aanzien van het parkeren



vormen de lagere normen uit de parkeernotitie een acceptabele ambitie. Voor dit plan is apart beleid geformuleerd dat voldoet aan de afwijkingmogelijkheid artikel 6.10c (Parkeernorm stationsomgevingen), lid 2. Tevens merkt de provincie op dat de regeling van de molenbiotoopregeling akkoord is.

De overige onderwerpen (Compensatie bedrijventerrein en Archeologie) komen in de navolgende reactie nader aan bod.

Naar aanleiding hiervan is paragraaf over de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangevuld met een subparagraaf 'Parkeren'. De overige punten leiden niet tot aanpassingen van de voorliggende onderbouwing.

Provincie Zuid-Holland (ingekomen 14 september 2022)

1. Het plan voorziet in de transformatie van een bedrijventerrein dat is opgenomen op kaart 20 van de provinciale Omgevingsverordening. In de plantoelichting wordt dan ook terecht ingegaan op de compensatieverplichting op grond van artikel 6.12 lid 4 van dezelfde Omgevingsverordening. Verwezen wordt naar de gemeentelijke Bedrijvensvisie 2030-2040 en de in voorbereiding zijnde Regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland. De provincie adviseert om het plan niet te laten vaststellen voordat Gedeputeerde Staten een besluit hebben genomen over de aanvaarding van de Regionale bedrijventerreinenstrategie.

De transformaties van bestaande bedrijventerreinen naar woningbouw, waaronder de Dronenhoek, zijn meegenomen in de capaciteitsberekening voor de regio als totaal. Afgesproken is dat de totale transformatie van de regio kwantitatief wordt gecompenseerd. Compensatie van te transformeren bedrijventerrein in de eigen gemeente met Rijnhoek II is daarbij een van de principes in de gemeentelijke Bedrijvensvisie Bodegraven-Reeuwijk 2030-2040. Ook Rijnhoek II is opgenomen in de regionale strategie en beoogt o.a. in compensatie voor de transformatie van Dronenhoek te voorzien. De regio steunt de regionale strategie en de komst van dit bedrijventerrein.

De Bedrijvensvisie Bodegraven-Reeuwijk 2030-2040 is door de raad vastgesteld op 15 december 2021. De Regionale kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie is door de colleges van B&W vastgesteld in september/ oktober 2023. Aanvaarding van de strategie door de provincie heeft begin dit jaar plaatsgevonden. De provincie maakt daarbij alleen een voorbehoud t.a.v. Rijnhoek II. Deze bevindingen zijn verwerkt in de voorliggende onderbouwing.

2. Met betrekking tot het aspect 'archeologie' wordt een aantal opmerkingen gemaakt.
 - a. Hoewel slechts een klein gedeelte van het plangebied in de Limeszone ligt, komt dit niet terug in de onderbouwing. Als een deel van het plangebied Limes-gebied is; dan moet dit in de regels worden verwerkt volgens de regels van de Omgevingsverordening;
 - b. Hoewel de regels archeologie conform de gemeentelijke beleidskaart zijn, is in de regels niet aangegeven wanneer voor in situ wordt gekozen en waarom voor ex situ. Verder wordt een onderbouwing gemist voor de afwijking van provinciaal beleid (80 cm i.p.v. 30 cm). Verzocht wordt om toe te voegen waarom – conform de beleidskaart Bodegraven – wordt afgeweken van de 30 cm-norm.
 - c. In de onderbouwing ontbreekt een toelichting op het feit dat het gebied tot een aantal jaren terug een groot AMK-terrein was (Oud-Bodegraafseweg); hoewel dit geen terrein van provinciaal belang meer is ziet de provincie wel graag terug waarom dat relevant is voor het gebied.



- d. De provincie onderschrijft het advies van ODMH om, anders dan het archeologisch rapport adviseert, eerst nader karterend onderzoek te verrichten voorafgaand aan proefsleuven. Maar de provincie mist nog een onderbouwing waarom gekozen wordt voor karterend onderzoek en proefsleuven (dus sturend op een definitieve opgraving) en niet voor behoud in de bodem. Aangegeven dient te worden welke afwegingen zijn gemaakt.

Naar aanleiding van de opmerkingen onder a. is de onderbouwing op dit onderdeel aangevuld.

Ten aanzien van b wordt op basis van de bevindingen in het archeologisch onderzoek van ADC ArcheoProjecten rekening gehouden met een verstoringsdiepte van 80 cm.

Ten aanzien van de opmerking onder c. over het (ontbreken van een) AMK-terrein, wordt verwezen naar het uitgevoerde archeologische onderzoek waarin aandacht wordt besteed aan de Archeologische Monumentenkaart AMK 2014.

Voor wat betreft onderdeel d. adviseert ADC ArcheoProjecten juist ook om bodemverstorende ingrepen dieper dan 80 cm –mv zo veel mogelijk te vermijden. Daar waar dit niet mogelijk is, dient na de eventuele sloop van de huidige bebouwing aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dit wordt als voorschrift bij de omgevingsvergunning opgenomen, alsmede in de opvolgende omgevingsvergunningen voor sloop en bouw.

De opmerking onder b., c. en d. leiden niet tot aanpassingen van de onderbouwing.



3 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een bedrijventerrein van circa 4 hectare waar thans een aantal bedrijven is gevestigd en waar een aantal panden leeg staat. Op het terrein zijn thans meerdere grote bedrijfshallen gevestigd, met een totale bedrijfsvloeroppervlakte van circa 22.000 m², waarvan de meest noordelijke met ca. 15.000 m² de grootste is. Er zijn verschillende typen bedrijven gevestigd, zoals een houthandel. De overige gronden zijn ook ingericht ten behoeve van deze bedrijven in de vorm van opstelplaatsen voor vrachtwagens of opslag.

Het gebied wordt ontsloten via de Oud Bodegraafseweg, de Dronensingel en de Dronenweg. De Oud Bodegraafseweg, welke een historisch lint vormt, is historisch gezien de entree naar Bodegraven vanuit het westen. Deze weg is een belangrijke verkeersader voor het agrarisch gebied en voor schoolgaande jeugd. Het is ook onderdeel van een langeafstand fietsroute (LF4, Midden-Nederlandroute).

In de huidige situatie zijn 17 rijenwoningen aan de Oud Bodegraafseweg aanwezig. Deze maken geen onderdeel uit van de BOPA-procedure. Wel zijn met de betreffende bewoners afspraken gemaakt over de overdracht van gronden, als uitbreidingen van hun tuinen.

Ten noorden van het plangebied, aan de Dronenhoek, zijn vier voormalige directiewoningen aanwezig. Hier zijn tijdens het participatietraject afspraken gemaakt over de te hanteren plangrens. Hier bevindt zich ook een waterpartij die als blusvijver dienst doet. De betreffende woningen maken geen onderdeel uit van deze BOPA-procedure.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een groenstrook, direct langs de N11 gelegen. In deze zone, op de locatie Dronenweg 6, bevindt zich een complex van 18 garageboxen, waarvoor in 2019 een omgevingsvergunning is afgegeven. Deze liggen buiten het plangebied.

In het zuidwestelijke deel, tussen de Binnenweg en de Dronensingel, is eveneens een herontwikkeling naar woningbouw voorzien, maar voor dit deel (van Brookland) wordt op een later moment een aparte procedure gevolgd. In dit deelgebied bevindt zich ook een bestaand garagebedrijf. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet (zie bijlage 3) is met de ontsluiting van dit bedrijf rekening gehouden, waarbij zij gebruik kunnen blijven maken van de Binnenweg.

Aangrenzend aan de zuidgrens, buiten het plangebied, bevinden zich meerdere garageboxen en woningen. Eind vorige eeuw is de bebouwing ten zuiden van het plangebied gerealiseerd. Deze ontwikkeling heeft delen van het toenmalige bedrijventerrein vervangen met woningen. Een soortgelijke ontwikkeling als in het voorliggende plan voor de Dronenhoek wordt ondernomen.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Impressie plangebied (bron: SVP architectuur en stedenbouw, 2021)



Impressie plangebied Oud Bodegraafseweg richting het westen (bron: Google Streetview, augustus 2023)



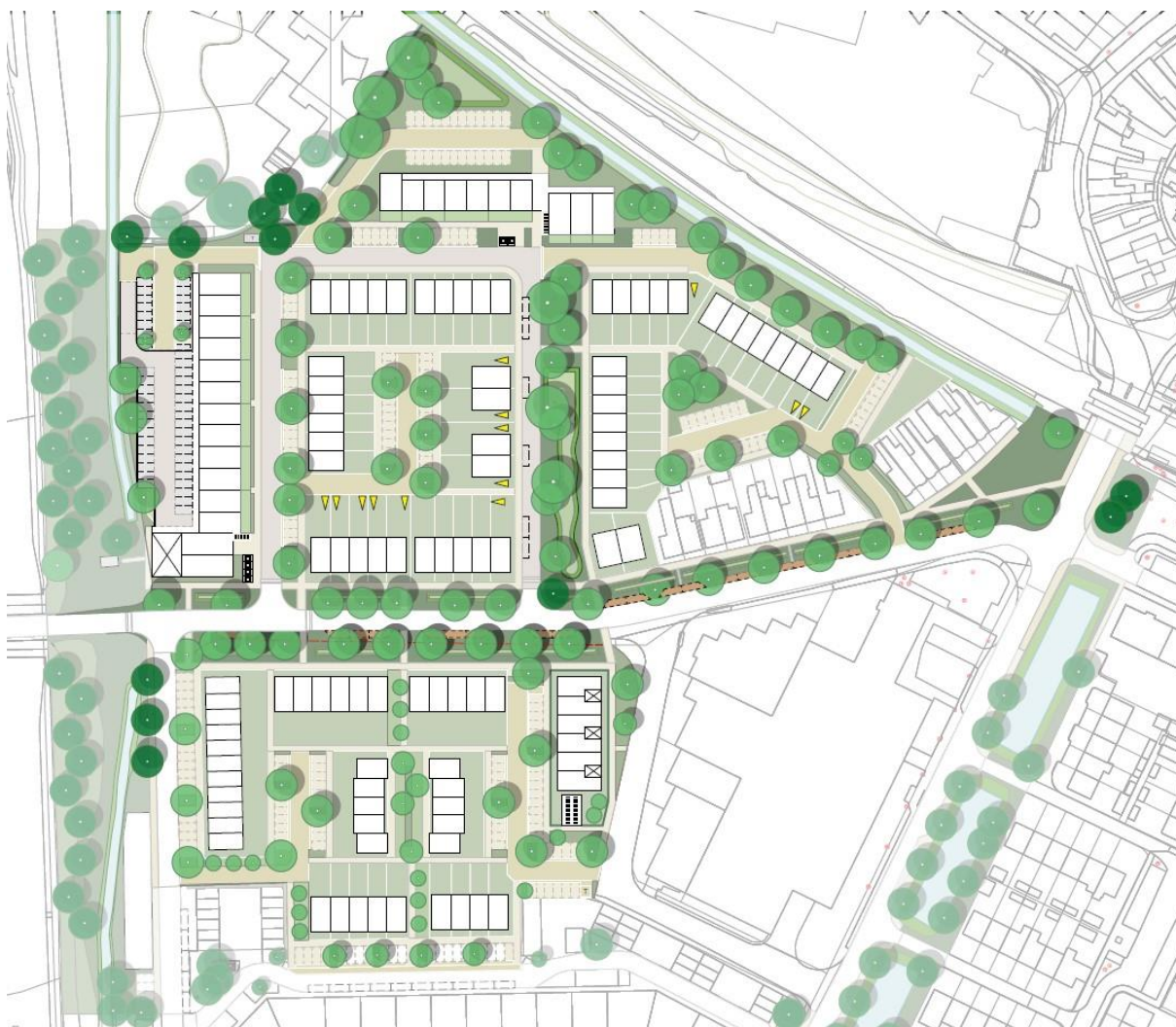
Impressie plangebied gezien vanaf Oud Bodegraafseweg in noordelijke richting (bron: Google Streetview, augustus 2023)

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

De initiatiefnemers zijn voornemens de planlocatie te ontwikkelen tot een aantrekkelijke, duurzame en klimaatadaptieve woonbuurt voor Bodegraven, dicht bij het station en voorzieningen. Er is hiervoor door SVP architectuur en stedenbouw en Haver Droeze in 2022 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundige plan is nog van toepassing op het deel ten noorden van de Oud Bodegraafseweg (deel Janssen de Jong Projectontwikkeling). Het betreffende stedenbouwkundige plan is als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd.

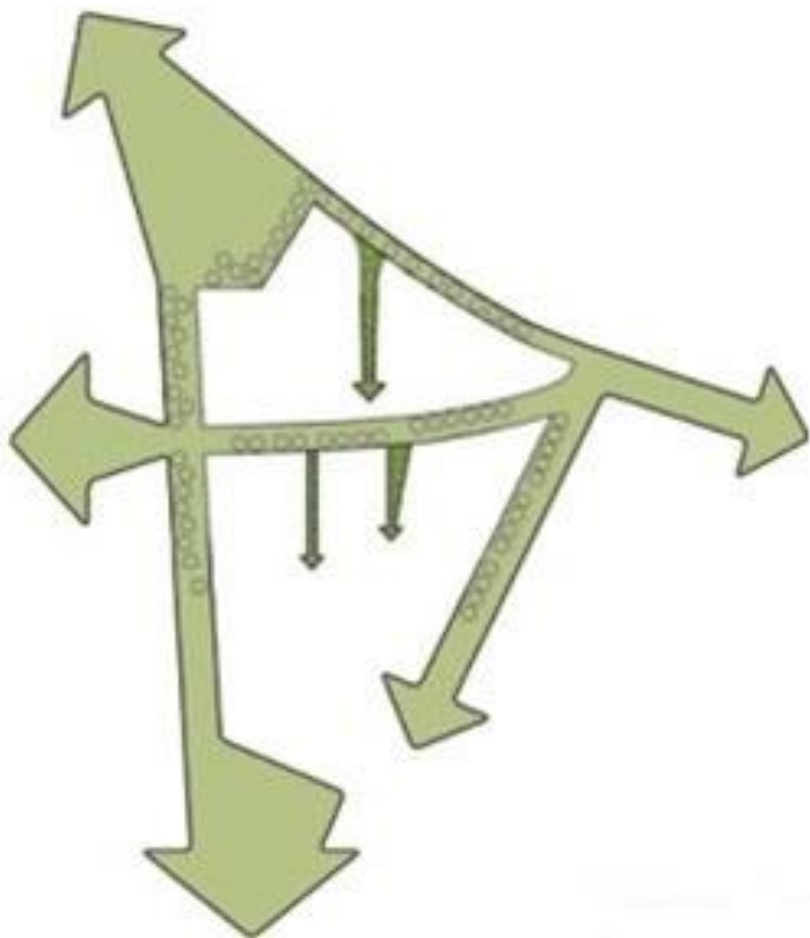
Voor het deel ten zuiden van de Oud Bodegraafseweg en ten westen van de Binnenweg (Slokker Vastgoed), is door SVP een addendum van het stedenbouwkundig plan vervaardigd. Het document 'Dronenhoek - Deelgebied Slokker - addendum stedenbouwkundig plan' (d.d. 05-04-2024) is als bijlage 3 bijgevoegd.



Stedenbouwkundig plan beoogde situatie (bron: SVP architectuur en stedenbouw, 25-10-2024)

4.2 Hoofdopzet transformatiegebied

De locatie Dronenhoek wordt grofweg begrensd door de spoorlijn Utrecht-Leiden, de N11, de Binnenweg en Lindehof. Door dit gebied loopt de Oud Bodegraafseweg, een belangrijke, historische verbinding tussen Bodegraven centrum en het buitengebied. Deze weg krijgt een nieuwe inrichting als 30 km/uur weg en zal als verbindend element herkenbaar worden in de nieuwe wijk. Het wordt een wijk met veel groen, als verbinding met het buitengebied. Het zal een compacte opgezette wijk worden binnen een groen raamwerk. Door de focus op andere vormen van mobiliteit, groene openbare ruimtes en de nabijheid van voorzieningen en het buitengebied, ontstaat een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.



Verbonden met groene randen deel (bron: SVP architectuur en stedenbouw, 20-09-2022)

De nieuwe buurt is opgebouwd langs een nieuw groen bebouwingslint aan de Oud Bodegraafseweg. Waarbij ook ruimtelijk aangesloten wordt op de bestaande, te handhaven woningen. Aan weerszijden van de Oud-Bodegraafseweg komen compacte woonbuurten met grondgebonden woningen die georiënteerd zijn op de openbare ruimte. Aan de randen van het gebied komen appartementengebouwen. Dat betreft appartementengebouwen parallel aan de N11 in 4 – 5 bouwlagen, waarbij op de noordelijke hoek met de Oud Bodegraafseweg een bebouwingsaccent van zeven bouwlagen beoogd wordt. Verder is thans een appartementengebouw met vier bouwlagen voorzien aan de noordzijde nabij het spoor.

Ook in het deel van Brookland, waarvoor op een later moment een aparte procedure wordt gevolgd, is bij de oostelijke toegang sprake van een appartementengebouw.

4.3 Aantal woningen en doelgroepen

In het voorliggende initiatief wordt, conform de stedenbouwkundige plannen uitgegaan van 214 wooneenheden. Met het voorgestelde woningaanbod van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en appartementen, is het initiatief geschikt voor gezinnen, starters en senioren. In onderstaande tabel zijn de woningtypen en -categorieën weergegeven.

Type woning	Categorie	Aantal
2 onder 1 kap	vrije sector koop	4
rijwoning	vrije sector koop	76
seniorenwoning	vrije sector koop	2
rijwoning	middeldure koop	12
appartement	vrije sector koop	23
appartement	middeldure koop	40
appartement	sociale huur	37
appartement	betaalbare koop	20
Totaal		214

Woningtypen en -categorieën in het plangebied (bron: initiatiefnemers)

4.4 Beeldkwaliteit

In het 'Beeldkwaliteitplan Dronenhoek' (SVP architectuur en stedenbouw, d.d. 20 september 2022, zie bijlage 4) is de beoogde beeldkwaliteit voor de verschillende deelgebieden van het stedenbouwkundig plan voor het gehele transformatiegebied vertaald in toetsingscriteria. Deze criteria zijn enerzijds een inspiratiebron voor de architecten van de woningen en de ontwerpers van de openbare ruimte en anderzijds het toetsingskader voor welstand bij de beoordeling van de bouwplannen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De Dronenhoek wordt een wijk waarbij het groen langs de straten, tussen de bouwblokken en in de randen van de wijk bijdraagt aan een eigen karakter. Deze unieke locatie, dicht bij het centrum en op een historische, ambachtelijke plek biedt kansen de wijk, in samenhang met het groen, een specifieke eigen identiteit te geven.

De industriële, ambachtelijke sfeer van bedrijventerrein de Dronenhoek is dan ook de inspiratie geweest voor de beeldkwaliteit van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied. Dat betekent heldere bouwvolumes met een stoere, robuuste architectuur en een openbaar gebied waar het groen en de verharding dit eigen karakter ondersteunen.

Er wordt onderscheid gemaakt naar de zone van de Oud Bodegraafseweg en de woonbuurten. Aan de Oud Bodegraafseweg komen vooral grondgebonden woningen met aan de randen van de wijk ruimtelijke accenten in de vorm van appartementengebouwen. De bestaande woningbouw aan de Oud Bodegraafweg is de basis voor de maat en schaal van de grondgebonden woningen langs deze weg. De beoogde nieuwbouw zal in kleur en materiaal aansluiten bij de bestaande woningen. Een heldere, verfijnde detaillering zal de woningen een vriendelijke uitstraling geven.





Impressie van de toekomstige situatie in het plangebied (bron: SVP architectuur en stedenbouw, addendum 05-04-2024)

De woonbuurten krijgen een variatie aan woningtypen in verschillende bouwvolumes; seniorenwoningen, rijwoningen, tweekappers en appartementen. Door te kiezen voor (architectonische) samenhang gebaseerd op de ambachtelijke en industriële kenmerken van bedrijventerrein Dronenhoek, worden de woonbuurten als geheel herkenbaar. Een heldere, verfijnde detaillering geeft de woningen een vriendelijke uitstraling. De appartementen aan de randen zijn in uitvoering een verbijzondering maar passen in beeld bij de rest van de wijk.



Referentiebeelden (bron SVP architectuur en stedenbouw, september 2022)



Referenties betaalbare koopappartementen Slokker Vastgoed (bron: SVP architectuur en stedenbouw, addendum 05-04-2024)

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Oud Bodegraafseweg blijft in oostelijke richting de belangrijkste buurtontsluitingsweg in het plangebied richting het station en het centrum van Bodegraven. Deze weg is reeds, zij het met een minimale inrichting, uitgevoerd als een 30 km/uur weg. De Oud Bodegraafseweg vormt als historische verbinding tussen het centrum en het buitengebied, de groene drager van het plan. Er komen twee aftakkingen naar het noordelijke deel die via een lus met elkaar verbonden zijn. Daarnaast komt er een derde aansluiting naar het noordelijke deel, naar een parkeergelegenheid achter de bestaande woningen aan de Oud Bodegraafseweg.

Het zuidelijk deel wordt ontsloten via de bestaande Dronenweg, met een aftakking naar een binnengebied met parkeerplaatsen, en de Binnenweg welke ook naar parkeerplaatsen leidt.

Parkeren

Voor het parkeren in het plangebied is door Spark een adviesnotitie 'Nadere uitwerking Dronenhoek - Bodegraven' opgesteld (d.d. 28 oktober 2024, zie Bijlage 5). Er is hierbij gekozen voor een duurzame gebiedsontwikkeling met een bijbehorend mobiliteitsconcept. Er wordt geconcludeerd dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om te voorzien in de parkeerbehoefte. Om in te kunnen spelen op een situatie waarin het mobiliteitsconcept naar het oordeel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in de praktijk na een minimale periode van 2 jaar na oplevering toch niet blijkt te voldoen, is een 'terugvaloptie' opgesteld. Binnen het plangebied is hiervoor ruimte gereserveerd, zodat ook hiervoor voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. In paragraaf 7.1.2 Parkeren wordt hier nader op ingegaan.

Fietsparkeren



Het uitgangspunt is dat het fietsparkeren van de nieuwe grondgebonden woningen in de bij deze woningen behorende woningbergingen wordt opgelost en dat het fietsparkeren van de nieuwe appartementen wordt opgelost door middel van een collectieve fietsparkeeroplossing per gebouw.

4.6 Openbare ruimte

Het voornemen uit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan is om kwalitatief groen te maken en om klimaatadaptieve maatregelen te integreren in het plan met natuurinclusieve maatregelen, waardoor het een plezierige buurt wordt voor mens en dier. Hiertoe is de openbare ruimte van de nieuwe woonbuurt opgebouwd uit verschillende onderdelen die de samenhangende, functionele en vanzelfsprekende hoofdstructuur vormen van de buurt.

Gebruik wordt gemaakt van de door Merosch uitgevoerde kwalitatieve kansenanalyse voor de thema's materialen, energie, mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en gezondheid (rapport d.d. 22 april 2022: zie bijlage 7) en een aanvullende notitie van de toetsing klimaatbestendig bouwen (zie bijlagen 13, 14 en 15). De bevindingen worden nader toegelicht in met name paragraaf 6.2.2, waarbij is aangegeven op welke wijze vorm wordt gegeven aan klimaatadaptatie en hoe ingespeeld wordt op klimaatverandering.



Referenties openbare ruimte (bron: SVP architectuur en stedenbouw, 20-09-2022)

De Oud Bodegraafseweg is de centrale drager van de nieuwe buurt. De weg wordt omgevormd naar een groene en verkeersvriendelijke route van spoorwegovergang naar de tunnel in de N11. De weg krijgt een 30 km inrichting, waarbij de rijloper wordt versmald en bloemenrijke bermen met bomen worden voorgesteld. Greppels in deze bermen dragen bij aan de berging van regenwater. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is initiatiefnemer voor dit onderdeel van het project.

In het noordelijke deel wordt een centrale groenzone voorgesteld. Deze zone, met veel bomen, informele speelaanleidingen en formele speelplekken, krijgt een functie als ontmoetingsruimte en natuurlijke speelzone. Er worden bomen beoogd met een hoge sier- en natuurwaarde, waaronder bomen met vruchten.

Verder wordt voorzien in enkele centraal gelegen groenzones. Deze gaan tevens een rol spelen als buurtontmoetingsplek, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en samen activiteiten kunnen organiseren. De inrichting wordt gecombineerd met enkele spelaanleidingen. Het groen is uitbundig in bloei, groei en kleur en heeft een grote aantrekkingskracht op bijen, vlinders en vogels.



Daarnaast wordt overwogen om de daken van de appartementengebouwen te voorzien van een groendak. Tevens worden in het gehele plan zoveel mogelijk groene erfscheidingen toegepast. Dit is nader uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan Dronenhoek.

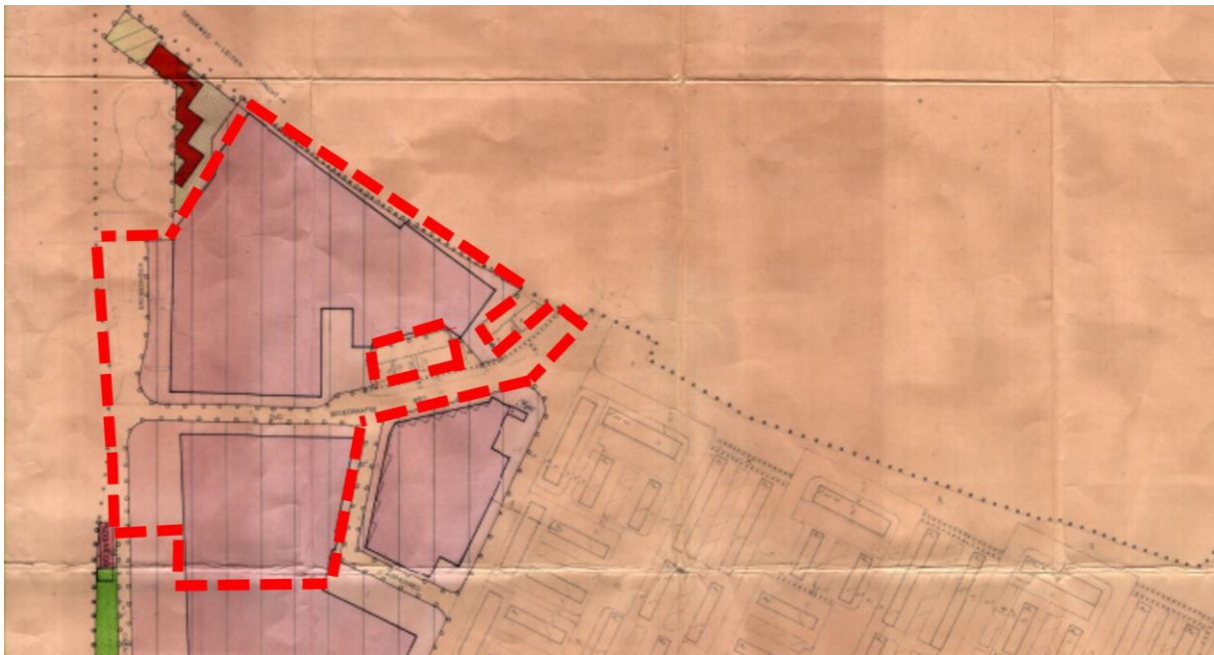


5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Voor de projectlocatie golden diverse bestemmingsplannen: 'Dronenwijk 1982, eerste herziening', 'Kern Bodegraven' en 'Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Dronenwijk 1982, eerste herziening'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Dronenwijk 1982, eerste herziening' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De bedrijven binnen het plangebied vallen onder het bestemmingsplan 'Dronenwijk 1982, eerste herziening' (1989). De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' staat het gebruik voor doeleinden van handel en bedrijf, geen detailhandel zijnde met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen toe. Er is in de herziening van het bestemmingsplan geregeld dat geen A-inrichtingen, als bedoeld in artikel 16, eerste lid van de Wet Geluidhinder, zijn toegelaten. Daarnaast is er een bedrijfswoning per bedrijf mogelijk. Er mag alleen binnen de aangegeven bebouwingsvlakken gebouwd worden tot een maximale bebouwingsdichtheid van 100%. Voor de bebouwing geldt een maximale hoogte van 9 m.

Het plangebied ligt voorts binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Kern Bodegraven' (2010) waarin de openbare ruimte is geregeld. Daarnaast is ten zuidwesten van het plangebied, aan de Dronenweg, de bestemming 'Maatschappelijk' aanwezig, waarvoor in 2019 een omgevingsvergunning afgegeven voor 18 garageboxen (Dronenweg 6).

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' toegekend. De groenstrook ten westen van het plangebied valt onder 'Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk' (2017) en heeft daarbinnen een verkeersbestemming.

Verder geldt voor het plangebied het 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk'. Hierin is een dynamische verwijzing gemaakt naar het geldende parkeerbeleid. Dat betreft thans de 'Nota parkeernormen', zoals vastgesteld op 16 juli 2013 en voor het laatst gewijzigd op 10 mei 2016.

Tevens geldt het 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk'. De in dit plan opgenomen 'Waarde - Monument' en 'Waarde - Cultuurhistorie' komen niet voor in het plangebied.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'
 - Het gebruik van gronden ten behoeve van wonen met de bijbehorende voorzieningen.



6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier 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.

Planspecifiek

Het plan is lokaal van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambities die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot duurzame ontwikkeling en een goede fysieke leefomgeving, doordat de woningen een duurzaam karakter krijgen en voorzien wordt in klimaatadaptatieve maatregelen. Ook de toename van het groen in de openbare ruimte en de realisatie van bijvoorbeeld Water Afvoer Drainage Infiltratie (wadi) dragen hier aan bij: zie paragraaf 4.6 en paragraaf 7.3. Daarnaast voorzien de woningen in een woonbehoefte, zoals blijkt uit paragraaf 6.4.2, wat aansluit op de ambitie van het Rijk te voorzien in een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het plan is in lijn met de ambities die geformuleerd zijn in de NOVI.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In Artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden 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.



Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling worden 214 woningen gerealiseerd. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dienen de trappen van de ladder behandeld te worden.

Behoeft

In paragraaf 6.3 is een samenvatting opgenomen van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland. Er bestaat in de regio een grote behoefte aan woningbouw. De herontwikkeling vindt plaats nabij het centrum met bijbehorende voorzieningen en het station. Daarmee wordt voorzien in woningen op een binnenstedelijke locatie. De beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse van het bedrijventerrein Dronenhoek sluit aan bij de behoeften en ambities van de gemeente (zie ook paragraaf 6.4).

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gesitueerd op een bedrijventerrein tussen woonbebouwing aan het zuiden, oosten en noorden en een weg in het westen. Het is dus gelegen in het bebouwde gebied van Bodegraven. In bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bestaand stedelijk gebied als volgt omschreven: *'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.'* Omdat er op de planlocatie en in de omgeving verschillende van deze functies aanwezig zijn, is het aan te merken als 'bestaand stedelijk gebied'.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 mei 2024. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;



- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stads- en dorpsgebied en binnen de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur.



2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet allemaal specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling. Wel kan gesteld worden dat het initiatief bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving. Er wordt immers een gedateerd bedrijventerrein vervangen door een groene duurzame woonwijk.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

- Laag van de stedelijke occupatie

De stads- en 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. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Hierbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden, het front, het contact en de overlap. Een uitgangspunt bij de ontwikkeling aan stads- en dorpsranden is de contactkwaliteit. Doordat met voorliggend plan wordt beoogd het woongebied een groene uitstraling te geven en een verbinding te maken tussen het buitengebied en het dorp, zorgt het ervoor dat het landschap doordringt tot in de woonwijk. Er is daarmee sprake van een goede contact- en overlapkwaliteit.

Ook bevindt het plangebied zich in het dorpsgebied. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Met voorliggend plan wordt voortgeborduurd op de bestaande bebouwingsstructuur van Bodegraven, met een zorgvuldige inpassing van de bestaande Oud Bodegraafseweg. Het plan is in lijn met de ambities voor steden en dorpen.

- Laag van de beleving

Binnen het plangebied ligt een fiets- en wandelroute op de Oud Bodegraafseweg. Het netwerk van fiets- en wandelpaden en vaarwegen verbindt een verscheidenheid van stedelijke en landelijke gebieden, natuur- en recreatiegebieden en andere toeristische trekpleisters. Dit netwerk is bedoeld als ontsluiting, maar ook als middel om stad en landschap van Zuid-Holland te ervaren. Een richtpunt hierbij is het voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk. In voorliggend plan zal de kwaliteit van deze fiets- en wandelroute toenemen en er zal geen obstakel gerealiseerd worden of omweg nodig zijn.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart, waarmee voorliggend plan in lijn is.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de beleidskeuze: binnenstedelijk groen en verstedelijking en wonen. Hierbij ligt de nadruk op voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen en wordt een voorkeur naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads-en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) aangegeven. De doelstellingen zijn verder uitgewerkt in het gemeentelijk beleid. Het initiatief is nieuwe woningbouw binnen bestaand dorpsgebied en is georiënteerd op HOV, door de nabijheid van het station.



Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. Er vindt geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland en in lijn is met de provinciale ambities.

6.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 1 januari 2024 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Stiltegebieden

In artikel 3.14 van de Omgevingsverordening is een zorgplicht voor stiltegebieden opgenomen waarmee deze beschermd worden. De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 7.43 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan bepalingen in acht neemt ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Onder de volgende voorwaarden kan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze alleen toegelaten mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van transformeren (sub c), omdat de ontwikkeling niet past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, een wijziging op structuurniveau voorziet en past bij de aard en schaal van het gebied. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in paragraaf 6.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet. De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd door een integraal ontwerp waarin aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied en aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd rekening is gehouden.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

In artikel 7.45 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: 'Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving'. Voor het voorgenomen plan is eerder, in paragraaf 6.1.2 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Het betreft een ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Tevens is het project Dronenhoek opgenomen in blok 1 van de Regionale Projectenlijst Woningbouw 2021 (RPW2021) van de Regio Midden-Holland. Gedeputeerde Staten heeft ingestemd



met deze RPW2021. Door de instemming van GS voldoen plannen opgenomen in blok 1 aan het behoefte criterium (trede 1) van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 7.45 van de Omgevingsverordening.

Parkeren

In artikel 7.45e Parkeernorm stationsomgevingen is in lid 1 bepaald dat een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving, een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning wordt gehanteerd. Op basis van lid 2 kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. Een dergelijke bepaling is opgenomen in artikel 7.45f ten aanzien van nieuwe sociale huurwoningen, waarvoor een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning dient te worden gehanteerd, met eveneens een vergelijkbare afwijkmogelijkheid als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. Dat laatste is hier het geval in de vorm van het gemeentelijke parkeerbeleid en van de adviesnotitie van Spark (zie bijlage 5), waarmee op deze punten voldaan wordt aan de Omgevingsverordening.

Bedrijven

In artikel 7.52 lid 6 en 9 van de Omgevingsverordening is bepaald dat bij transformatie van een bedrijventerrein beschreven dient te worden hoe dit gecompenseerd wordt:

- Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een bedrijventerrein als bedoeld in het eerste of tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden.
- Compensatie als bedoeld in het zesde en zevende lid, kan achterwege blijven, als is aangetoond dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte.

Het voorliggende plan voorziet in de transformatie van een bedrijventerrein dat is opgenomen op kaart 20 van de provinciale Omgevingsverordening. De transformatie van bedrijventerrein Dronenhoek is gewenst aangezien het gaat om een verouderd bedrijventerrein dat in de dorpskern en de stationsomgeving van Bodegraven ligt. Het bedrijventerrein leent zich daarom uitstekend om te transformeren naar een woongebied. Vanwege de verkeersoverlast in de dorpskern is het ook veel minder gewenst om te behouden als bedrijventerrein. De ambitie tot transformatie staat dan ook al decennia lang vermeld in de gemeentelijke structuurvisies en op de projectenlijst van de '1e herziening Structuurvisies Bodegraven en Reeuwijk inzake paragraaf uitvoering'. Het ontwikkelen van woningbouw in bestaand dorpsgebied en de stationsomgeving sluit ook naadloos aan op de ambities in het provinciale Omgevingsbeleid.

De vervangingsvraag die voortkomt uit het vervallen van dit bedrijventerrein is meegenomen in de gemeentelijke Bedrijvensvisie 2030-2040 (vastgesteld op 15 december 2021), als vervolg op de 'Startnotitie Bedrijvensvisie 2040'. Het uitgangspunt van het beleid is dat het oppervlak wordt gecompenseerd, waarbij in de Bedrijvensvisie uitgegaan wordt van 7 hectare extra bedrijventerrein in Reeuwijk (Zoutman-West) en 13 hectare in het westen of oosten van Bodegraven. Het college van B&W heeft bij de provincie de locatie Rijnhoek II voorgesteld, als een nieuw energieneutraal bedrijventerrein bij Bodegraven, in het verlengde van het bestaande bedrijventerrein Rijnhoek. Het gemeentelijk beleid vormt tevens input voor de Regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland. Transformaties van bestaande bedrijventerreinen naar woningbouw, waaronder de Dronenhoek, zijn meegenomen



in de capaciteitsberekening voor de regio als totaal. Afgesproken is dat de totale transformatie van de regio kwantitatief wordt gecompenseerd. Compensatie van te transformeren bedrijventerrein in de eigen gemeente met Rijnhoek II is daarbij een van de principes in de gemeentelijke Bedrijvensvisie Bodegraven-Reeuwijk 2030-2040. Ook Rijnhoek II is opgenomen in de regionale strategie en beoogt o.a. in compensatie voor de transformatie van Dronenhoek te voorzien. De regio steunt de regionale strategie en de komst van dit bedrijventerrein.

Bescherming molenbiotoop

In artikel 7.72 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen. De voorwaarden zijn geformuleerd in de Omgevingsverordening. Een gedeelte van het noordelijke deel van het plangebied valt binnen de betreffende molenbiotoop (binnen een straal van 100-400 m). Voor de hoogste gebouwen zal de maximale hoogte berekend worden. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied, waardoor met 1/30ste gerekend moet worden. Voor de molen De Arkduif geldt een hoogte van 5,9 meter + NAP voor de onderste punt van de verticaal staande wiek. Het noordelijke appartementencomplex ligt volledig binnen de molenbiotoop op een afstand van circa 330 m. Dit betekent dat er een bouwhoogte van $5,9 + 1/30 \times 330 = 16,9$ meter + NAP mogelijk is. Het betreffende gebouw krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 12 en 14 meter in een gebied dat ruim een meter lager ligt dan ter plaatse van de molen. Het meest noordelijke deel van het appartementengebouw aan de N11 ligt eveneens binnen de molenbiotoop. Hier is een bouwhoogte van $5,9 + 1/30 \times 390 = 18,9$ meter + NAP toegelaten. Het betreffende gebouw krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 15 en 17 meter.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden vanuit bescherming van de molenbiotoop.

Archeologie en Romeinse Limes

Het noordelijk deel van het plangebied ligt in de Romeinse Limes. In artikel 7.68 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde regels bevat die de bekende archeologische waarden beschermen. De regels voorzien in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:

- a. door archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast;
- b. het activiteiten betreft die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten, of
- c. de grond al eerder is geroerd.

Er is voor deze locatie een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd (ADC ArcheoProjecten, d.d. 1 maart 2021; zie bijlage 6). Op basis hiervan is in het voorliggende plan een andere verstoringsdiepte (80 cm) aangehouden. In een later stadium zullen de benodigde archeologische vervolgonderzoeken uitgevoerd worden. Hier wordt in paragraaf 7.6 nader op ingegaan.

Windenergie

In artikel 7.76 van de Omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van windenergie. De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een door de provincie aangewezen plaatsingsgebied voor windmolens.



Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.23 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen moet rekening worden gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. Daarbij is voor dit project de Tabel toetsing Convenant Klimaatadaptief Bouwen ZH 2018 gehanteerd. De ingevulde tabel is als Bijlage 15 aan de voorliggende onderbouwing toegevoegd.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Op de kaarten behorende bij de stresstest voor wateroverlast is te zien dat het plangebied gedeeltelijk in een kwetsbaar gebied ligt. Gebied w26, Dronenwijk, heeft een beperkte capaciteit van het oppervlaktewatersysteem. Ook is er in op een aantal locaties langs of op de wegen in het plangebied kans op wateroverlast bij intense neerslag. Het uitgangspunt is bergen op eigen terrein. De gemeente hanteert de standaarddeis van 50 mm statische berging op privaat terrein. Maximaal 20 mm mag afstromen naar openbaar terrein.

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat vrijwel het gehele openbaar gebied in het plangebied bij extreme neerslag een waterdiepte van 20 cm en meer kent. Hier wordt bij de uitwerking van het plan rekening mee gehouden door een aanzienlijke afname van de totale hoeveelheid verharding ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt zo veel mogelijk waterberging en -opvang binnen het gebied verzorgd. Het Waterhuishoudkundigplan van ADCIM voldoet aan de gestelde eisen door o.a. greppels, wadi's, oppervlaktewater (de huidige 'blusvijver'), waterbergende funderingen en infiltratievoorzieningen (groen-daken en retentiekragen) te realiseren.

Het inrichtingsplan heeft voldoende ruimte voor infiltratie met in potentie 95% van de jaarlijkse neerslagsom.

Zoals blijkt uit het 2e addendum 'Toetsing Klimaatbestendig Bouwen ZH' (d.d. 18 maart 2024, zie bijlage 14) biedt het oppervlaktewater en de voorgestelde greppels en wadi's voldoende berging om ongeveer 50 mm te bergen. Voorwaarde is wel dat de blusvijver ten noorden van het plangebied bij aanvang van de eerste te bebouwen kavel gereed moet worden gemaakt voor (extra) berging van hemelwater. Dit wordt ook in voorschriften bij de omgevingsvergunning vastgelegd. De blusvijver kan door beide deelgebieden (Slokker Vastgoed en Janssen de Jong Projectontwikkeling) los van elkaar worden benut. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen Slokker Vastgoed en Janssen de Jong Projectontwikkeling. Tevens worden afspraken gemaakt met de eigenaren/ beheerders van de bermsloot N11, de spoorsloot en de blusvijver.

Op deze wijze wordt rekening gehouden met wateroverlast.

Overstromingen

Volgens de Atlas Leefomgeving is de maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak in het onderhavige gebied maximaal zo'n 2 meter. Daarmee wijkt het niet af van de rest van het zuidelijke deel van de kern Bodegraven. Maatregelen om het risico te voorkomen worden op een hoger schaalniveau getroffen. Op projectgebiedniveau is er geen directe aanleiding om voor te sorteren op een mogelijke overstroming.



Wel wordt rekening gehouden met een risico op wateroverlast door overstromingen tot 20 cm, aangezien het vloerpeil 20 cm boven de weg wordt gerealiseerd. Indien nodig wordt bij de bouw een verticale evacuatiemogelijkheid meegenomen.

Droogte

Om verdroging tegen te gaan zal er voldoende water in de bodem moeten kunnen infiltreren. Doordat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie af zal nemen en er infiltratievoorzieningen worden aangelegd zal er meer water kunnen infiltreren. Zo blijft met de beoogde wadi's de potentie van meer dan 50% infiltratie in de bodem bestaan. Hierdoor zullen de plaatselijke effecten van droogte mogelijk afnemen.

Bovenstaande houdt ook een beperkt risico in op bodemdaling. In het noordwestelijke gedeelte van het plangebied bestaat een kans op bodemdaling van 0-5 cm tot 2050. In het zuidwesten van het plangebied bestaat een kans op bodemdaling van 5-10 cm tot 2050. Doordat er een stabielere grondwaterstand mogelijk wordt gemaakt, dankzij de waterberging binnen het gebied, wordt uitdroging voorkomen. Positieve effecten worden ook verwacht van het feit dat een forse vergroening plaats heeft, met meer ruimte voor infiltratie en het tegengaan van wateroverlast en hittestress. Bij het verder uitwerken van de plannen van de openbare ruimte zal worden voldaan aan de door de gemeente gestelde normering.

Hitte

In de huidige situatie is er sprake van hittestress in het plangebied. Met name nabij de diverse grote bedrijfspanden is het aanzienlijk warmer. In het groene noordwesten en westen van het plangebied is het koeler of neutraal. In de toekomstige situatie zal de hitte afnemen. Doordat de grote bedrijfspanden gesloopt zullen worden en groen wordt aangelegd in het plangebied, zal er naar verwachting geen sprake zijn van overmatige hittestress. Bovendien wordt de hoeveelheid verharding beperkt en worden parkeerplaatsen deels met grasbetontegels uitgevoerd. Ook worden, waar nodig, sedumdaken op de appartementengebouwen en warmtewerende maatregelen aan de gevels toegepast, zoals bedoeld met de ladder van Koeling. Zo zullen de woningen van een warmtepompsysteem met warmteterugwinning (WTW) worden voorzien. Het plan zal tevens voldoen aan de eis om tenminste 40% van alle oppervlakken warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd te maken om opwarming van het stedelijk gebied te verminderen. Er wordt met deze maatregelen voldoende rekening gehouden met hittestress. Dit wordt in voorschriften bij de omgevingsvergunning vastgelegd, zodat de uitvoering gehandhaafd kan worden.

Toekomstbestendig bouwen van woningen

Voor projecten vanaf 12 woningen heeft de provincie aanvullende regels opgenomen (art. 7.41aa "Toekomstbestendig bouwen van woningen"). Dit artikel gaat verder in op toekomstbestendig bouwen van woningen. Het totaal aantal woningen overschrijdt in de nieuwe situatie de grens van 12 woningen. Om die reden is aandacht besteed aan het toekomstbestendig bouwen in relatie tot de risico's van klimaatverandering, de energiehuishouding van de gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie, de toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten, de mogelijkheden om de emissies van NOx en CO2 te beperken in de bouw- en gebruiksfase, het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen, het versterken van de biodiversiteit en het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving. Deels zijn de te treffen maatregelen reeds in de voorgaande subparagrafen benoemd. Deels betreft het maatregelen die bij de verdere uitwerkingen, in het kader van de omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen' aan de orde.



Conclusie

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

6.3 Regionaal beleid

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de 'Regionale Agenda Wonen Midden-Holland' (2019). De Regionale Agenda Wonen Midden-Holland is complementair aan de gemeentelijke woonvisies. Het doel van de regionale agenda is bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio en deze aan te laten sluiten bij de behoefte aan woningen. Er worden drie belangrijke opgaven onderscheiden voor Midden-Holland die prioriteit behoeven. Dit zijn: tempoversnelling in de productie, een mismatch tussen vraag en aanbod voor met name lage en midden inkomens en onderscheidende woonmilieus. Binnen het aantrekkelijke woongebied Midden-Holland is veel vraag naar woningen. Dit is te danken aan de goede ligging, bereikbaarheid en het unieke landschap en erfgoed.

Omdat de woningmarkten binnen Midden-Holland samenhang hebben is er ook regionale samenwerking gewenst. Daarnaast is het belangrijk om ontwikkelende partijen te informeren over welke woningen de grootste vraag hebben. Er komen vijf belangrijke gezamenlijke thema's uit de regionale agenda naar voren:

- Gevarieerd woon-en leefklimaat
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Betaalbaarheid/toegankelijkheid
- Beschikbaarheid

In Bodegraven-Reeuwijk wordt een toename van het aantal huishoudens verwacht. Dit betekent dat de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad kent: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is interessant voor nieuwe inwoners door de goede bereikbaarheid en ligging. Meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw, behoeven de grootste vraag. Daarnaast wordt een behoefte van minimaal 350 sociale huurwoningen van 2015 tot 2030 voorzien, waar de gemeente (met 350 als minimum) aan wil voldoen.

Dit is nader uitgewerkt in de Regionale realisatieagenda wonen - Regio Midden-Holland (regionale woondeal) d.d. 07-03-2023. Hierin is de Dronenhoek (274 woningen) opgenomen in het overzicht van de projecten met >200 woningen in Midden-Holland.

Planspecifiek

De nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven. Dankzij de variatie aan woningtypen in voorliggende ontwikkeling voldoet het plan aan de vraag voor gezinnen, starters en senioren. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de intenties van de 'Regionale Agenda Wonen Midden-Holland' en de regionale woondeal. In paragraaf 6.4.2 wordt uitgewerkt hoe de gemeente Bodegraven-Reeuwijk invulling geeft aan haar woonbeleid.



6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk

De Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk ('Knooppunt in het Groene Hart') is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2021. De Toekomstvisie geeft aan hoe men de gemeente in de toekomst zien en hoe er wordt omgegaan met de verschillende vraagstukken, ontwikkelingen en ruimtevragers die op de gemeente afkomen. Deze vraagstukken, ontwikkelingen en ruimtevragers worden afgezet tegen de schaarse ruimte. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Toekomstvisie een omgevingsvisie.

In de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en in de regio heeft men nu en in de toekomst te maken met verschillende grote opgaven. Daar moet de gemeente goed mee omgaan en zich op voorbereiden. Ook inwoners, organisaties en ondernemers vragen daar aandacht voor. Samengevat zijn dat de volgende zes opgaven, waarop de toekomstvisie een passend antwoord geeft:

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

De gemeente moet hiermee aan de slag om net zo'n fijne en goede leefomgeving te blijven als nu.

De Toekomstvisie is uitgewerkt in drie deelgebieden: de Bodegraafse Oude Rijnzone, het Reeuwijkse Plassengebied en het open landschap met de kleinere dorpen en buurtschappen. Voor de voorgenomen ontwikkeling in Bodegraven is het deelgebied Oude Rijnzone relevant. In de Oude Rijnzone wordt aan drie ambities gewerkt:

- Gezond dorp: ontwikkeling met wonen, bedrijven, recreatie en groen
- Duurzaam landschap: relatie tussen dorp en landschap versterken
- Sterke samenleving: veilige wijken voor iedereen

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich in deelgebied Oude Rijnzone, waarbij met name de eerste ambitie (Gezond dorp) van belang is voor onderhavige ontwikkeling. Binnen deze klimaatbestendige en groene gezonde dorpen staat positieve gezondheid centraal en is er aandacht voor het oplossen van de woningnood en het maken van een duurzame woonomgeving met kansen voor iedereen. Daarom biedt de gemeente tot 2035 de mogelijkheid om 3000 tot 3500 nieuwe woningen toe te voegen en om bestaande woningen aan te passen. Daarbij wordt beter ingespeeld op wat de behoefte is: wonen voor kleine huishoudens, senioren en starters, betaalbare koop- en huurwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten. Dat biedt deze groepen mensen meer kansen én zorgt voor meer draagvlak voor voorzieningen.

Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente en in de regio groeit de komende jaren en er is een tekort aan (betaalbare) woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt door het bouwen van nieuwe woningen een bijdrage geleverd aan de opgave 'Meer mensen en vraag naar ruimte'.



Bij het bouwen van deze 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 zij omvormen tot woongebieden. Daar kan met de voorgenomen ontwikkeling op aangesloten worden. Het betreft in het voorliggende geval namelijk een verouderd bedrijventerrein in het dorp Bodegraven dat wordt omgevormd tot woongebied. Er wordt daarmee gebouwd naar behoefte en op een logische plek.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk.

6.4.2 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025

Op 25 november 2020 is de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De visie vormt de basis voor de woningbouwprogrammering en de invulling daarvan, met als hoofddoelstelling: goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

De knelpunten op de woningmarkt zijn groot. De gemeente ziet zeven plagen die de oorzaak daarvan zijn. Het antwoord op de zeven plagen is een woonbeleid dat bestaat uit vier hoofdlijnen: een meer dorpsgericht woonbeleid, meer regie op het woningbouwprogramma, meer aandacht voor de bestaande voorraad en meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Op 29 maart 2023 is het 'Addendum Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025 'Een groot gevoel voor urgentie' vastgesteld. Hierin is het aandeel betaalbare woningen bij nieuwe projecten aangepast.

Bouwen aansluitend op de verschillen

De dorpen in de gemeente hebben ieder een eigen identiteit en een eigen kwaliteit. Ze verschillen van elkaar qua wooncultuur en woonbehoefte maar ook qua (bouw)mogelijkheden. De gemeente sluit hierop aan door per dorp andere accenten te leggen. Omdat in alle dorpen een tekort wordt gevoeld, blijft de gemeente inzetten op nieuwbouw in ieder dorp.

De juiste woning

De gemeente voert meer regie op het woningbouwprogramma zodat de productie zoveel mogelijk aansluit bij de (veranderende) behoefte van onze inwoners. De nadruk ligt daarbij op kleinere en goedkopere woningen voor jongeren en starters en op gelijkvloerse woningen die voor ouderen geschikt zijn (niet alleen appartementen).

Verbouwen = bouwen

Van de voorraad in 2035 staat zo'n 85% er nu al. Die voorraad moet verduurzaamd worden en aangepast aan de veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing, meer eenpersoonshuishoudens). Omdat 80% van de voorraad in de gemeente een koopwoning is, zet de gemeente in op het stimuleren van eigenaar-bewoners om hun woning toekomstbestendig te maken.

Meer dan alleen wonen

Wonen is meer dan 'een dak boven je hoofd'. Het kan niet los gezien worden van de mogelijkheid van zorg, de aanwezigheid van voorzieningen en de leefbaarheid en sociale cohesie in het dorp. De gemeente werkt de



woonvisie, samen met de dorpsvisies, uit in een samenhangende uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid per dorp.

Planspecifiek

De ontwikkeling is overeenkomstig de intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van het gehele transformatiegebied (inclusief het deel van Brookland). De voorgenomen woningbouw sluit aan bij de schaal en kwaliteiten van Bodegraven, zoals reeds beschreven in paragraaf 6.2.1. Doordat er in het plangebied verschillende woningtypen worden gerealiseerd is de woonbuurt voor meerdere doelgroepen geschikt. Verder worden de woningen duurzaam opgeleverd. Ze zullen immers voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en BENG en voorzien worden van goede isolatie en duurzame materialen.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen planontwikkeling in lijn is met de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025.

6.4.3 Welstandsnota

In de op 15 februari 2017 vastgesteld Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk is een onderverdeling gemaakt in meerdere welstandsgebieden; (historische) dorpskernen, landelijk gebied, woongebieden en bedrijventerreinen. Per gebied zijn welstandscriteria opgesteld met het daarbij behorende beoordelingsniveau. Er zijn vier beoordelingsniveaus: 'bijzonder', 'gewoon', 'soepel' en 'vrij'. Bij 'soepel' wordt veel ruimte geboden voor bouwen en verbouwen (bijvoorbeeld in woonwijken en bedrijventerreinen). Bij gebieden met het niveau 'bijzonder', zoals historische kernen en het plassengebied, ligt de nadruk op het behoud van het aanwezige beeld. Gezien het karakter en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

Planspecifiek

Uit de welstandsnota blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van 'bedrijventerreinen'. Deze hebben een soepel welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen de gebiedskwaliteit niet aantasten. Maar aangezien het een herontwikkeling naar wonen betreft, zijn de welstandscriteria voor bedrijventerreinen hier niet van toepassing. In zo'n geval wordt als aanvulling op de welstandsnota een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Voor de onderhavige ontwikkeling is een Beeldkwaliteitplan opgesteld (zie paragraaf 4.4). Bij de verdere uitwerkingen (met namen bij de activiteit 'bouwen') wordt rekening gehouden met de hierin opgenomen criteria voor de bebouwing, de erfscheidingen en de openbare ruimte. Het Beeldkwaliteitplan zal als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling gaan dienen. Hiervoor is een apart raadsbesluit nodig, namelijk dat het beeldkwaliteitsplan als aanvulling op het geldende welstandsbeleid wordt vastgesteld.

6.4.4 Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035

In april 2017 zijn de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan vastgesteld. Beide zijn een uitwerking van de motie 'Klimaatneutrale gemeente' die in november 2014 werd aangenomen. Hierin staat beschreven hoe de gemeente in 2035 klimaatneutraal wil worden. Dit vindt doorwerking in de volgende tien thema's: energie, water, afval, transport, wonen, maatschappelijk vastgoed, economie, voedsel, leefbaarheid en recreatie.



De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft in 2020 de strategie en ambities ten aanzien van klimaatadaptatie vastgesteld. De ambities voor het onderhavige project zijn vastgelegd in het convenant 'Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland 2018'. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het convenant op 10 november 2021 ondertekend.

Inmiddels houdt de gemeente vast aan de landelijke Klimaatakkoord. Het Klimaatakkoord is een onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Het belangrijkste doel is om de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen ten opzichte van 1990. In 2050 moet de uitstoot van broeikasgassen met 95% afgenomen zijn.

Stresstesten klimaatadaptatie Bodegraven-Reeuwijk

In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie is vastgelegd dat Nederland, en daarmee ook de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is. Om dit te bereiken gaan overheden ervoor zorgen dat schade door wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte zo min mogelijk toeneemt. Aan de hand van deze vier thema's moeten voor de gemeente stresstesten uitgevoerd worden. Hieruit moet blijken waar kwetsbaarheden en kansen liggen voor de gemeente.

Planspecifiek

Een groot deel van de thema's van de routekaart zijn van belang bij de uitwerking van voorliggend plan. De woningen zullen ten minste voldoen aan de eisen van bijna energieneutraal (BENG). Daarnaast zullen projectontwikkelaars zich inspannen om energieneutrale grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw te realiseren.

In de stedenbouwkundige inrichting is daarnaast rekening gehouden met de hoeveelheid groen in het plan, om een goede woontevredenheid van bewoners te borgen. Verder is hiervoor het 'Waterhuishoudkundig plan Hofjes van Dronen' (Adcim, 12-05-2025) opgesteld; zie ook paragraaf 7.10.

De verdere uitwerking zal in overleg met de betrokken partijen plaats vinden in een duurzaamheidsplan, bij de nadere inrichting van het plangebied. De benodigde maatregelen worden in het kader van het Inrichtingsplan verder uitgewerkt. Dit wordt tevens als voorschrift bij de omgevingsvergunning opgenomen.

In paragraaf 6.2.2. wordt ingegaan op de aspecten wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte. Verder is voor dit project de 'Tabel toetsing Convenant Klimaatadaptief Bouwen ZH 2018' gehanteerd. De ingevulde tabel is als bijlage 15 bijgevoegd en geldt als vergunningseis. De verdere uitwerking van de klimaatadaptieve maatregelen wordt in samenspraak met het Team Klimaatadaptatie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gedaan.

Conclusie

Het plan is in lijn met de "Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035" en het bijbehorende actieplan. Er komen vanuit de stresstesten geen ernstige belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan voort. Bovendien zijn er met het initiatief diverse maatregelen voorzien om wateroverlast, overstromingen, droogte en hittestress tegen te gaan. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt hiermee rekening gehouden, waarbij de eisen uit het convenant als voorschrift bij de omgevingsvergunning worden opgenomen.



7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 477 'Parkeerkencijfers 2024' 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 locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Het voorliggende plan maakt de realisatie van 214 woningen mogelijk. Om aan te tonen of het verkeer dat verband houdt met voorliggend plan geen hinder voor de omgeving veroorzaakt, is de verkeersgeneratie van het plangebied berekend. Hierbij wordt als een worst case-benadering uitgegaan van de kencijfers uit CROW-publicatie 477, terwijl de reële verwachting is dat de verkeersgeneratie hier lager zal zijn op basis van de notitie van Spark.

In de onderstaande tabel is de berekening van het aantal verkeersbewegingen in het plangebied weergegeven. Voor het bepalen van de kencijfers uit de CROW-publicatie is uitgegaan van 'schil centrum' en 'matig stedelijk'. Tevens is uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte uit de CROW-publicatie.

Woningtype	Aantal	Kencijfer CROW	Verkeersbewegingen
Deel Slokker Vastgoed			
Koop, appartement <75m ² bvo	20	4,6	92
Koop, huis, tussen/hoek	41	6,9	282,9
Deel Janssen de Jong Projectontwikkeling			
Huur, appartement, sociale huur <75 m ² bvo	37	2,8	103,6
Huur, appartement, vrije sector <75 m ² bvo	40	2,8	112
Huur, appartement, vrije sector 75 - 100 m ² bvo	23	3,1	71,3
Koop, huis, tussen/hoek	47	6,9	324,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	7,6	45,6
Totaal	214		1.031,7

Verkeersgeneratie plangebied (bron: initiatiefnemers)

Uitgaande van het woningbouwprogramma in het voorliggende plangebied is in totaal sprake van afgerond 1.032 verkeersbewegingen per etmaal ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Daarbij dient er rekening mee te worden gehouden dat er in de huidige/voormalige situatie ook sprake was van een fors aantal verkeersbewegingen. Globaal gaat het, uitgaande van een totaal bedrijfsoppervlak van circa 22.700 m² en uitgaande van 'bedrijf,



arbeidsextensief/bezoekersextensief' met een verkeersgeneratie van 4.15 per 100 m² bvo, om bijna 942 verkeersbewegingen per etmaal. Dat houdt in dat de toename als gevolg van het voorliggende project ongeveer 100 verkeersbewegingen per etmaal zal bedragen, maar dat het ook gepaard gaat met beduidend minder zwaar vrachtverkeer ten opzichte van de voormalige situatie. Aangenomen wordt dat deze extra voertuigbewegingen opgevangen kunnen worden op de bestaande ontsluitingswegen en dat het de maximale capaciteit van de aansluitende wegen niet zal overschrijden. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de dimensionering van de Oud Bodegraafseweg en de aansluiting op de Dronensingel, waar nodig, zal worden aangepast aan de nieuwe situatie. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

7.1.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 477 'Parkeerkencijfers 2024' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Voor het parkeren in het plangebied is door Spark een adviesnotitie 'Nadere uitwerking Dronenhoek - Bodegraven' opgesteld (d.d. 28 oktober 2024). Deze adviesnota is als Bijlage 5 bij deze onderbouwing gevoegd. Het betreft een nadere uitwerking van de notitie 'Parkeren herontwikkeling Dronenhoek – Bodegraven' (Spark, 13 september 2022). De notitie uit 2022 is op onderdelen niet geheel actueel en het gaat om het gehele transformatiegebied, maar de notitie geeft wel de onderbouwing van het mobiliteitsconcept en de vraaggerichte parkeeroplossing weer. Om die reden is deze notitie toegevoegd aan bijlage 5.

Er is voor het plangebied gekozen voor een duurzame gebiedsontwikkeling met een bijbehorend mobiliteitsconcept. Door de korte afstand naar goede OV-voorzieningen en andere voorzieningen kan er ingezet worden op lopen, (elektrische deel) fietsen, OV-gebruik en de inzet van (elektrische) deelauto's. Samen met de verwachte bevolkingssamenstelling van het plangebied, met dalend autobezit, is dat een aanleiding om nieuwe mobiliteitsconcepten te introduceren. Dit resulteert in een lagere parkeernorm dan de huidige parkeernormen van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Parkeerbalans basisvariant

Zoals blijkt uit de adviesnota van Spark (d.d. 28 oktober 2024), bedraagt de normatieve autoparkeerbehoefte binnen de planlocatie op basis van de parkeernormen in totaal (afgerond) 340 parkeerplaatsen. Als gevolg van het toepassen van 4 deelauto's bedraagt de normatieve opgave 328 parkeerplaatsen. Deze normatieve parkeerbehoefte (inclusief 4 deelauto's) wordt gefaciliteerd op in totaal 309 parkeerplaatsen. Hiertoe is een overzichtstekening (d.d. 25-10-2024) opgenomen in de notitie van Spark.



De overzichtstekening omvat:

- 63 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen (exclusief gebruik, beschikbaar in een parkeergarage/dek);
- 13 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen (exclusief gebruik, opritten);
- 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, exclusief gereserveerd voor evenzoveel deelauto's;
- 229 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen (dubbelgebruik tussen bewoners en bezoekers van bewoners).

Uit de notitie van Spark blijkt dat per saldo sprake is van een overschot van afgerond 8 parkeerplaatsen.

Geconcludeerd kan worden dat de omvang van de beschikbare parkeercapaciteit derhalve voldoende is om de onderbouwde normatieve parkeerbehoefte te kunnen faciliteren.

Parkeerbalans terugvaloptie

Om in te kunnen spelen op een situatie waarin het mobiliteitsconcept naar het oordeel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk in de praktijk na een minimale periode van 2 jaar na oplevering toch niet blijkt te voldoen, is in overleg met de gemeente een 'terugvaloptie' opgesteld. De normatieve autoparkeerbehoefte van de terugvaloptie bedraagt (afgerond) 350 parkeerplaatsen. Om deze autoparkeerbehoefte te faciliteren is een overzichtstekening gemaakt met in totaal 352 parkeerplaatsen. De betreffende overzichtstekening (d.d. 25-10-2024) is opgenomen in de notitie van Spark. De overzichtstekening omvat:

- 63 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen (exclusief gebruik, beschikbaar in een parkeergarage/dek);
- 13 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen (exclusief gebruik, opritten);
- 276 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen.

Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de parkeerbehoefte van de terugvaloptie te faciliteren. Per saldo is er in de terugvaloptie sprake van een overschot van (afgerond) 2 parkeerplaatsen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de omvang van de beschikbare parkeercapaciteit zowel in de basisvariant als in de terugvaloptie voldoende is om de normatieve parkeerbehoefte te kunnen faciliteren. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

7.2 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.



De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

In dit plan wordt een grote hoeveelheid aan duurzaamheidsmaatregelen voorzien. Zoals beschreven in het provinciaal beleid (zie paragraaf 6.2.2) en het gemeentelijk beleid, bij de Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk en het bijbehorende actieplan. Daar zijn de duurzaamheidsmaatregelen ten aanzien van wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte toegelicht. De woningen zullen voldoen aan de BENG-normen. In de stedenbouwkundige inrichting is daarnaast rekening gehouden met de hoeveelheid groen in het plan, om een goede woontevredenheid van bewoners te borgen.

Er is door Merosch een kwalitatieve kansenanalyse uitgevoerd voor de thema's materialen, energie, mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en gezondheid. Aangezien er binnen dit project met name kansen bestaan voor de thema's energie en circulariteit ligt het accent in het rapport op deze twee thema's. Het betreffende rapport d.d. 22 april 2022 is als bijlage 7 bijgevoegd. In februari 2023 heeft Merosch een aanvullende toetsing klimaatbestendig bouwen opgesteld. Dit rapport is als bijlage 13 bijgevoegd. De kansen hebben betrekking op diverse aspecten. Tevens is een '2e addendum 'Toetsing Klimaatbestendig Bouwen ZH' (d.d. 18 maart 2024) opgesteld. Deze notitie is als bijlage 14 bijgevoegd. Voor een gedetailleerder inzicht in de mogelijkheden, wordt verwezen naar de betreffende rapportages van Merosch. Tevens is de tabel toetsing Convenant Klimaatadaptief Bouwen ZH 2018 ingevuld en als bijlage 15 bijgevoegd.

Materialen

Een circulaire bouwbenadering draagt bij aan de landelijke doelstelling van 50% minder verbruik van grondstoffen in 2030 en een volledig circulaire economie in 2050.

Energie

Conform het landelijke beleid is nieuwbouw niet meer aangesloten op het gasnet. Daarnaast is het beleid om dakoppervlaktes maximaal in te zetten voor de opwekking van duurzame energie. De gemeente en projectontwikkelaars hebben afgesproken dat er in Dronenhoek woningen worden gerealiseerd die ten minste voldoen aan de BENG-eisen. Daarnaast zullen projectontwikkelaars de mogelijkheden onderzoeken om energieneutrale grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw te realiseren.

Mobiliteit

Door Spark is voor dit gebied een specifiek mobiliteitsconcept opgesteld (zie paragraaf 4.11.2). Onderdeel hiervan is dat gemeente en projectontwikkelaars hebben afgesproken dat de projectontwikkelaars na oplevering gedurende ten minste drie jaar, voor eigen rekening en risico, een deelautosysteem voor ten minste vier personenauto's (laten) exploiteren in het onderhavige plangebied. Ook gaat extra aandacht uit naar laadpalen voor elektrische auto's.



Klimaatadaptief

In het stedenbouwkundig plan is ingegaan op de wijze waarop klimaatadaptiviteit wordt gewaarborgd binnen de wijk. Er zijn voorts afspraken gemaakt tussen de gemeente en de projectontwikkelaars omtrent waterberging en hittestress, droogte en overstroming, bodemdaling en biodiversiteit (zie paragraaf 6.2.2).

Gezondheid

Voor het thema 'gezondheid' wordt de gemeente in het rapport van Merosch aangeraden het groen in het buitengebied direct naast Dronenhoek te activeren met wandelroutes die aanzetten tot bewegen en informatie delen over de naastgelegen ecologische zones en duurzame energieopwekking. Deze voorziening is dan uiteraard niet alleen voor de bewoners van de Dronenhoek maar ook voor de overige bewoners in de buurt.

Natuurinclusiviteit

Natuurinclusief bouwen is het zodanig oprichten van bouwwerken en het inrichten van de omgeving van de gebouwen, dat het van waarde is voor de natuur in het dorp. Natuurinclusief bouwen heeft als doel de biodiversiteit (de variatie aan soorten in een leefgebied) te behouden en te versterken. In dit plan worden hiervoor natuurinclusieve voorzieningen getroffen. Hierbij wordt gedacht aan de volgende maatregelen: nestkasten voor dieren, de aanleg van daktuinen, de aanplant van verschillende soorten hagen, het toepassen van vruchtdragende struiken en bomen en bloemrijk gras.

Het voornemen is om veel kwalitatief groen te maken en om klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen te integreren in het plan. Hiertoe is het groen uitbundig in bloei, groei en kleur en met een grote aantrekkingskracht op bijen, vlinders en vogels. Zo worden bloemenrijke bermen met bomen voorgesteld. Er worden bomen beoogd met een hoge sier- en natuurwaarde, waaronder ook bomen met vruchten. Verder zijn wadi's voorzien, waar het hemelwater kan infiltreren in de bodem, of vertraagd kan worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Daarnaast wordt overwogen om de daken van de appartementengebouwen te voorzien van een groendak. Tevens worden er in het gebied zo veel mogelijk groene erfafscheidingen gerealiseerd. Zo komen er hoge en lage hagen als erfafscheiding en hagen rond parkeererven. Al deze maatregelen zorgen in samenhang voor meer biodiversiteit, schaduw en verkoeling.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de ambities ten aanzien van duurzaamheid. Een en ander wordt nader uitgewerkt in het Inrichtingsplan en bij de aanvragen om Omgevingsvergunningen voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het bouwen.

7.2.1 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;



- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Een woning is een geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig gebouw dient aangetoond te worden dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarden. Het plangebied ligt in het geluidaandachtsgebied van meerdere wegen, waaronder de N11, en de spoorlijn Utrecht – Leiden. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is daarom een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer uitgevoerd (M+P, 21 oktober 2024, zie bijlage 17).

Rekenresultaten weg- en railverkeerslawaaai

Uit de berekeningen blijkt dat er aan de N11 zijde sprake is van de noodzaak van niet-geluidgevoelige gevels (met maatregelen), de grenswaarde voor rijkswegen van 50 dB wordt overschreden. Het geluid bedraagt hier maximaal 67 dB Lden ter plaatse van de appartementen. Op de vierde t/m zevende bouwlaag van het blok nabij de N11 (deelgebied Janssen de Jong Projectontwikkeling) zijn niet-geluidgevoelige gevels noodzakelijk. Voor de appartementen aan de zijde van de N11 in het deelgebied van Slokker Vastgoed geldt dat dit noodzakelijk is op de derde en vierde bouwlaag.

Tevens is er vanwege de N11 sprake van overschrijdingen van de standaardwaarde van 50 dB waardoor mogelijk maatregelen aan de woningen noodzakelijk zijn. Hiervan is vooral sprake dicht bij de N11, maar in principe wordt op alle blokken wel ergens de standaardwaarde vanwege de N11 overschreden. Vanwege de gemeentelijke wegen wordt de standaardwaarde van 53 dB niet overschreden.

Op de bebouwing in de oostzijde van het gebied, direct aan het spoor, bedraagt het geluid afkomstig van het spoor maximaal 58 dB. Het geluid is hier hoger dan de standaardwaarde van 55 dB, maar lager dan de grenswaarde van 65 dB. Vanwege het spoorweglawaaai zijn nergens geluidluwe gevels noodzakelijk.

Op een aantal plaatsen is sprake van verhoogd geluid afkomstig van de N11 of van de N11 en het spoor. Waar sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde op beide gevels vanwege één of meerdere bronnen is altijd sprake van een geluidsluwe zijde (maximaal standaardwaarde + 5 dB).

Beoordeling weg- en railverkeerslawaaai

Anders dan onder de eerdere toetsing van het plan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is nu nergens sprake van een situatie waardoor het moeilijk is een geluidluwe zijde te realiseren. Het geluid afkomstig van het spoor is significant lager onder de Omgevingswet. Dit komt doordat nu het nieuwe geluidregister van ProRail uit de CVGG gehanteerd is. De woningen aan het spoor ondervinden een overschrijding van de standaardwaarde van maximaal 2 dB, waar dit eerder 9 dB was. Daardoor vervalt de noodzaak voor een geluidluwe zijde conform het geluidbeleid.



Ook bij de andere locaties in het gebied voldoet de situatie aan de eisen die volgen uit het gemeentelijk beleid, zoals eerder ook al het geval was.

Voorgestelde maatregelen / oplossingen

Het bouwplan ondervindt aan de westzijde een overschrijding van de grenswaarde vanwege de N11. In het stedenbouwkundige plan is daarmee rekening gehouden, door de woningen zo te situeren dat ze de nieuwe woonwijk zo veel mogelijk afschermen. De woningen aan de wegzijde zijn daarmee een overdrachtsmaatregel voor het plangebied. Bronmaatregelen of extra overdrachtsmaatregelen aan de N11 zijn overwogen en worden, zonder verder kwantitatief onderzoek te doen, niet doelmatig geacht.

- Appartementengebouw rijkswegzijde Janssen de Jong Projectontwikkeling

Het appartementengebouw aan de N11 ondervindt aan de rijkswegzijde geluid dat op de hogere verdiepingen de grenswaarde overschrijdt. Aan de andere zijde is, eveneens op de hogere verdiepingen, bij een aantal locaties sprake van kleine overschrijdingen van de standaardwaarde als gevolg van reflecties. Het is daarmee moeilijk om overal aan de regels uit het beleid te voldoen, wel kan aan de uitgangspunten van een acceptabel woon- en leefklimaat worden voldaan. In de rapportage is aangegeven welke maatregelen vereist zijn. Dat betreft een deels afgesloten galerijgevel, buitenruimten aan de luwe oostgevel, geluidluwe gevels en geluidsabsorberend plafonds.

- Vierlaagse bouw rijkswegzijde Slokker Vastgoed

Op deze locatie is hetzelfde aan de hand als bij het appartementengebouw langs de N11. Het betreft hier 4-laagse herenhuizen, waarvan de westgevel op de derde en vierde bouwlaag een overschrijding van de grenswaarde heeft. Omdat de woningen aan de oostgevel op de eerste en tweede bouwlaag een geluidsluwe gevel hebben, gelegen aan de (achter)tuin, wordt voldaan aan de uitgangspunten van het geluidbeleid.

Een vliesgevel zoals bij een galerij van een appartementengebouw is bij de hoge rijwoningen niet mogelijk. De woningen moeten aan de rijkswegzijde op de derde en vierde bouwlaag worden voorzien van een 'niet-geluidsgevoelige gevel' al dan niet met maatregelen.

- Vierlaagse bouw rijkswegzijde Slokker Vastgoed

Op deze locatie is hetzelfde aan de hand als bij het appartementengebouw langs de N11. Het betreft hier 4-laagse herenhuizen, waarvan de westgevel op de derde en vierde bouwlaag een overschrijding van de grenswaarde heeft. Omdat de woningen aan de oostgevel op de eerste en tweede bouwlaag een geluidsluwe gevel hebben, gelegen aan de (achter)tuin, wordt voldaan aan de uitgangspunten van het geluidbeleid.

Een vliesgevel zoals bij een galerij van een appartementengebouw is bij de hoge rijwoningen niet mogelijk. De woningen moeten aan de rijkswegzijde op de derde en vierde bouwlaag worden voorzien van een 'niet-geluidsgevoelige gevel' al dan niet met maatregelen.

Onderzoek verlaging nokhoogte

Vanuit een stedenbouwkundige wens is nader onderzocht of de woningen 3-laags i.p.v. 4-laags kunnen worden. Het plan is nogmaals doorgerekend met een nokhoogte van de woningen van 11 meter, behalve de noordelijke kop, welke met een hoogte van 12 meter is doorgerekend (M+P, 4 maart 2025, zie bijlage 20).

Verlaging naar 11 meter nokhoogte zorgt voor extra maatregelen aan deze woningen: er zijn meer niet geluidgevoelige gevels (met maatregelen) nodig om te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid.



Het verlagen van de nokhoogte van deze woningen zorgt voor de noodzaak tot extra gevelmaatregelen op enkele achterliggende gebouwen. Dit betreft overal echter relatieve kleine toenames. Op alle achterliggende bebouwing wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid

Beoordeling reflecties

Om het effect van reflecties vanwege het bouwplan op de bestaande woningen aan de Dronenhoek te bepalen is er een berekening uitgevoerd (M+P, 20 juni 2025, zij bijlage 21). Uit de berekeningen blijkt dat bij de bestaande woningen extra afscherming wordt gerealiseerd voor de Rijksweg. Het geluid is overal gelijk aan of lager dan de situatie waarbij de beoogde ontwikkeling niet wordt gerealiseerd.

Na realisatie van het bouwplan is en blijft het geluid vanwege de hoofdspoorweg nagenoeg overal lager dan de standaardwaarde van 55 dB. Een geluidwaarde gelijk aan of lager dan deze waarde wordt door de wetgever als niet relevant geacht, ook wanneer er sprake is van een toename van het geluid.

Er resteert nog enkele locaties waar sprake is van een geluidwaarde van meer dan 55 dB. Maar daar is geen of nauwelijks toename van geluid te verwachten

Geconcludeerd kan worden dat de situatie voor wat betreft de rijksweg doorgaans gunstiger is door de afscherming. Voor het spoor zijn er toenames, met name voor situaties die voldoen aan de standaardwaarde. Daar waar de standaardwaarde nu al wordt overschreden zijn er geen of is er nauwelijks sprake van een toename van geluid. Het plan heeft daarmee geen relevant akoestisch effect op de bestaande woningen.

Conclusies en aanbevelingen

Uit de berekeningen blijkt dat er aan de N11 zijde sprake is van de noodzaak van niet-geluidgevoelige gevels (met maatregelen), de grenswaarde voor rijkswegen wordt overschreden. Het geluid bedraagt hier maximaal 67 dB Lden ter plaatse van de appartementen. Daarnaast is er vanwege de N11 sprake van overschrijdingen van de standaardwaarde van 50 dB waardoor mogelijk maatregelen aan de woningen noodzakelijk zijn.

Vanwege de gemeentelijke wegen wordt de standaardwaarde van 53 dB niet overschreden.

Op de bebouwing in de oostzijde van het gebied, direct aan het spoor, bedraagt het geluid afkomstig van het spoor maximaal 58 dB. Dit is een beperkte overschrijding van de standaardwaarde. Vanwege het spoorweglawaaï zijn nergens geluidluwe gevels noodzakelijk.

Op een aantal plaatsen is sprake van verhoogd geluid afkomstig van de N11 of van de N11 en het spoor. Waar sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde op beide gevels vanwege één of meerdere bronnen is altijd sprake van een geluidsluwe zijde (maximaal standaardwaarde + 5 dB).

Er zijn derhalve hogere geluidwaarden nodig voor het gezamenlijk geluid. De afweging hiertoe wordt door de Omgevingsdienst Midden-Holland verzorgd. De afweging hogere geluidwaarden en de onderstaande voorwaarden worden als voorschriften opgenomen in de (ontwerp)omgevingsvergunning.

Geconcludeerd kan worden dat, mits het hogere waardenbesluit en de juiste maatregelen genomen worden, het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Op te nemen voorschriften in de omgevingsvergunning



1. De woningen met een geluidsbelasting van meer dan 55 dB wegverkeerslawaai van de rijksweg en/of 60 dB spoorweglawaai dienen te beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Toon dit aan door middel van een onderzoek bij de vergunning voor bouwen.
2. De aangegeven woningen dienen te beschikken over een niet- geluidgevoelige gevel of andere maatregel om de geluidsbelasting te verlagen. De woningen mogen maar beschikken over 1 niet- geluidgevoelige gevel. Toon aan door middel van een onderzoek bij de vergunning voor bouwen dat de grenswaarde niet meer overschreden wordt.
3. Realiseer de gebouwen langs de N11 als eerste, deze zorgen namelijk voor afscherming van achterliggende bebouwing.
4. Verder is van belang om de geluidsbelasting per bron op als 'afgewogen hogere geluidwaarde' op te nemen in de omgevingsvergunning, alsmede de waarde voor het gezamenlijk geluid op basis waarvan de geluidwering van de gevel wordt bepaald.

7.3 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1.1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben. Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.



In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

Planspecifiek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en activiteiten in de omgeving niet in hun mogelijkheden beperkt worden. Het plangebied wordt, gezien de ligging nabij diverse bedrijven en infrastructuur (Oud Bodegraafseweg, N11 en spoorlijn), aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect 'gevaar'.

Autobedrijf

De locatie ten zuidoosten van het plangebied is bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Op een afstand van circa 20 meter ten zuidoosten van de beoogde woningen is een autobedrijf gelegen. Het autobedrijf valt onder milieucategorie 2. In het gemengd gebied is de richtafstand voor een dergelijk bedrijf 10 meter.

In verband met de beoogde herontwikkeling is akoestisch onderzoek uitgevoerd, om te bepalen wat de geluidsbelasting van het autobedrijf is op het bouwplan. Het 'Akoestisch onderzoek autobedrijf Van Eijk te Bodegraven' (d.d. 18 september 2024) is als bijlage 18 bijgevoegd. Er is hierbij getoetst aan de grenswaarden uit het Omgevingsplan en de richtwaarden vanuit de ruimtelijke ordening naar het akoestisch woon- en leefklimaat.

In overleg met het autobedrijf is de representatieve bedrijfssituatie vastgelegd en zijn geluidsmetingen uitgevoerd. Op basis hiervan is een rekenmodel gemaakt met hierin het bouwplan. Er zijn berekeningen uitgevoerd en het autobedrijf voldoet aan de standaard grenswaarden voor het geluid uit het Omgevingsplan bij de bestaande geluidgevoelige gebouwen. Op het bouwplan in de directe omgeving van het autobedrijf wordt voldaan aan de grenswaarden uit het omgevingsplan en aan de richtwaarde uit de VNG.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit ruimtelijke ordening geen belemmering is. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het autobedrijf wordt in het huidige functioneren niet belemmerd in haar bedrijfsvorming door de nu voorgenomen woningbouwplannen.

Voormalige koekjesfabriek

Op het door Brookland te herontwikkelen deel geldt op basis van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (bestemmingsplan 'Dronenwijk 1982, eerste herziening'). Deze locatie is daarmee bestemd voor bedrijven zoals opgenomen in categorieën 1 en 2 van bijlage 1 van de regels. In gemengd gebied is de richtafstand voor een dergelijk bedrijven 10 meter. Het betreft een voormalig koekjesfabriek, wat een categorie 3.2-activiteit betreft met een richtafstand van 50 meter. Maar het pand is momenteel niet als zodanig in gebruik. Sinds de werkzaamheden van de koekjesfabriek zijn gestaakt zijn er meerdere woningen tegen het fabrieksgebouw gerealiseerd. Ook is sprake van reeds bestaande woningen aan de Lindehof, Oud Bodegraafseweg en Dronensingel die (ook) meer nabij de voormalige koekjesfabriek liggen dan de nieuw te realiseren woningen. Daarmee zijn de mogelijkheden voor het vestigen van een dergelijk bedrijf reeds beperkt. Derhalve vormt de bedrijfsbestemming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

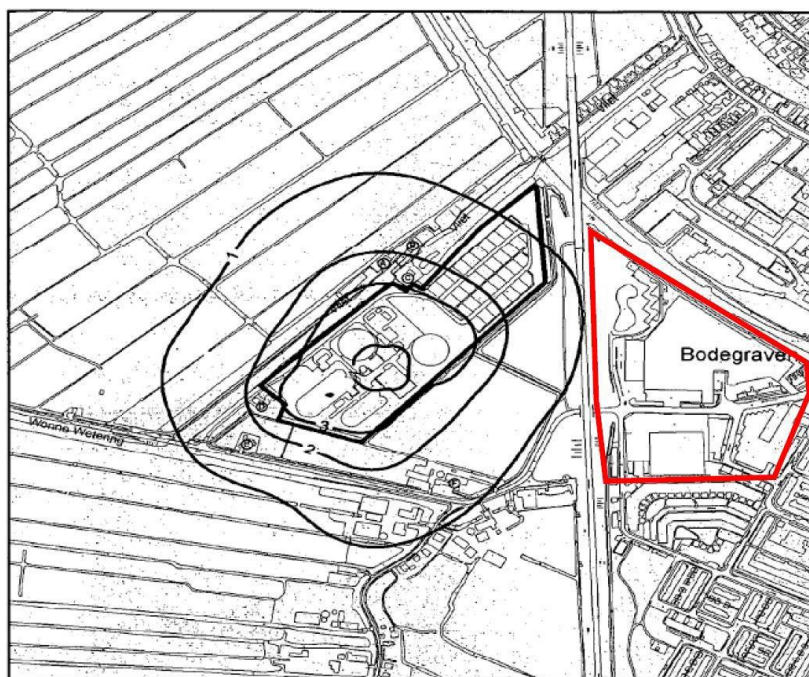


AWZI Bodegraven

Ten westen van het plangebied is de Algemene Waterzuiveringsinstallatie (AWZI) Bodegraven van hoogheemraadschap van Rijnland gevestigd. Dit bedrijf wordt in de oude VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' aangemerkt als een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI < 100.000 i.e.) met categorie 4.1. Het maatgevende aspect is geur waarvoor niet uitgegaan mag worden van gemengd gebied. Hierdoor geldt een richtafstand van 200 meter. Aan die richtafstand wordt voldaan, aangezien de afstand van de beoogde woningen tot de installaties van AWZI Bodegraven ongeveer 220 m bedraagt. Het noordelijke, nog onbebouwde deel van het AWZI terrein wordt in gebruik genomen voor een zonnepark, hiervoor heeft de gemeente vergunning verleend. Hier komen dus geen installaties die geur veroorzaken. Het plan voldoet dus aan de richtafstand van 200 meter.

Voor de AWZI Bodegraven heeft Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) namens de gemeente een omgevingsvergunning milieu verleend (Wet milieubeheer beschikking, 7 maart 2006). Bij de aanvraag voor deze vergunning is de geuremissie bepaald en zijn geurcontouren berekend. Voor het bepalen van de emissie-eisen is de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR) gehanteerd. De geuremissie wordt uitgedrukt in geureenheden (ge/m^3), Conform het toetsingskader van de NeR geldt voor aaneengesloten woonbebouwing een norm van $1 \text{ ge}/\text{m}^3$ als 98 percentiel.

Bij de vergunning uit 2006 is een geuronderzoek uitgevoerd (rapport nummer Ledn79-4-100 van 6 september 2005). Uit dit rapport volgt de volgende geurcontouren:



Emissiecontouren uit milieuvergunning (plangebied globaal rood omkaderd) (bron: ODMH)

Uit deze kaart blijkt dat het plangebied Dronenhoek buiten de $1 \text{ ge}/\text{m}^3$ contour ligt. Daarmee wordt voldaan aan de NeR. In 2021 is een vergunning verleend voor revisie van de installaties. Deze revisie heeft geen gevolgen voor de geuruitstoot van de RWZI.

Garageboxen

Ten zuidwesten van het plangebied, Dronenweg 6, bevinden zich 18 recent ontwikkelde garageboxen. Deze garageboxen zijn met een Omgevingsvergunning gerealiseerd, waardoor de gronden in het tijdelijke deel van het omgevingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' hebben behouden. Hiervoor geldt milieucategorie 2. Het maatgevende aspect geluid resulteert in gemengd gebied in een richtafstand van 10 meter. De beoogde woningen komen op ca. 15 meter en daarmee voldoende afstand van deze locatie.

Conclusie

Gezien het voorgaande, waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de relevante richtafstanden en de grenswaarden uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), is ter plaatse van de beoogde woningen binnen het plangebied en de bestaande woningen binnen en buiten het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden milieubelastende activiteiten in de omgeving niet beperkt in hun mogelijkheden als gevolg van het voorgenomen plan.

Wat betreft milieuzonering kan worden geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

7.4 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. 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.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtreghels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CILMK) is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2021 (receptor 52505545_15476185) van



fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) in het plangebied bedragen respectievelijk 17,5 µg/m³ PM10, 9,3 µg/m³ PM2,5 en 17,2 µg/m³ NO2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

De GGD adviseert om een afstand van minstens 50 meter aan te houden tot de N11. Daarnaast wordt aangeraden om de woningen die dicht bij de N11 zijn gelegen, te voorzien van een goede toevoer van verse lucht vanuit de meest schone zijde en permanent bruikbare, goed regelbare, eenvoudig te bedienen en inbraakveilige ventilatievoorzieningen in iedere verblijfsruimte. Overigens dient op basis van artikel 4.124 (regelbaarheid en uitschakelbaarheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) te worden voorzien in een regelbare voorziening voor natuurlijke toevoer van verse lucht en een mechanische ventilatie die handmatig uitgeschakeld kan worden.

7.5 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek archeologie

Voor deze locatie is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd, ADC ArcheoProjecten, d.d. 1 maart 2021; zie bijlage 6.

Het plangebied is gelegen in de oever-, restgeul- en (vooral) komafzettingen van de Oude Bodegrave, een oude rivier (stroomgordel). De basis van het pakket wordt gevormd door het Hollandveen Laagpakket (Formatie van Nieuwkoop). Er werd in de verwachting ook rekening gehouden met een Romeins niveau. Deze ligt vermoedelijk dieper rond 2 à 2,5 meter beneden NAP. Het grootste deel van het plangebied wordt gezien als een terrein van zeer hoge archeologische waarde (AMK-terrein).

Op basis van de resultaten van het archeologische onderzoek kan worden vastgesteld dat in de ondergrond van het plangebied oeverafzettingen van de Oude Bodegrave aanwezig zijn. Aanwijzingen voor crevasse-afzettingen in de vorm van zandige afzettingen zijn niet aangetroffen. Op basis van boringen kan worden gesteld dat de loop van de Oude Bodegrave sterk overeenkomt met de ligging van de vroegere Oud Bodegraafseweg. Het feit echter



dat in een significant aantal boringen nog sprake is van een (restant van een) oorspronkelijke bouwvoor maakt dat kan worden verwacht dat ook op meer, nog niet onderzochte plekken in het plangebied een intact archeologisch relevant niveau aanwezig kan zijn.

ADC ArcheoProjecten adviseert om bodemverstorende ingrepen dieper dan 80 cm –mv zo veel mogelijk te vermijden. Daar waar dit niet mogelijk is, dient na de eventuele sloop van de huidige bebouwing een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd te worden door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten, om meer duidelijkheid te krijgen in de ouderdom van de Oude Bodegrave en de eventuele relatie met het Romeinse castellum van Bodegraven. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Advies ODMH

Namens de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de Omgevingsdienst Midden Holland het rapport en het gegeven advies beoordeeld. Er wordt ingestemd met het advies voor vervolgonderzoek bij ingrepen dieper dan 0,80 m onder huidig maaiveld. In tegenstelling tot het advies van het adviesbureau, adviseert ODMH om in eerste instantie een karterend booronderzoek uit te voeren om beter in kaart te brengen waar archeologische resten te verwachten zijn. In tweede instantie kan dan een proefsleufonderzoek uitgevoerd worden om de oude geul van de Oude Bodegrave verder te onderzoeken en om na te gaan of welke archeologische waarden nog in het plangebied aanwezig zijn. Afhankelijk van de resultaten kan een opgraving noodzakelijk zijn.

Indien het archeologisch vooronderzoek nog geen uitsluitsel heeft gegeven over de archeologische waarde van het terrein, moeten sloopwerkzaamheden onder huidig maaiveld archeologisch begeleid worden om het ongezien vernietigen van eventueel aanwezige archeologische resten te voorkomen. Sloopwerkzaamheden tot maaiveldniveau mogen uitgevoerd worden. Bij het proefsleuvenonderzoek moet minimaal 1 proefsleuf haaks op de Oude Bodegrave gezet worden om deze goed in beeld te krijgen. Tevens moet het profiel ter plaatse van boring 22 bemonsterd worden om de gyttja (vermoedelijke restgeulafzettingen van de Oude Bodegrave) en andere relevante lagen door middel van C14- en paleobotanische analyse te onderzoeken, teneinde meer duidelijkheid te krijgen in de ouderdom van de Oude Bodegrave en de eventuele relatie met het Romeinse castellum van Bodegraven.

Vervolgonderzoek

Uit de resultaten van het archeologisch onderzoek blijkt dat vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuven nodig is. Dit komt aan bod bij de vervolgstappen, zoals bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Dit wordt ook als zodanig als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

Planspecifiek cultuurhistorie

Binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan geldt voor het plangebied het 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk'. In dit bestemmingsplan zijn middels dubbelbestemmingen monumenten en andere cultuurhistorische waarden aangegeven. In het plangebied gelden geen van deze dubbelbestemmingen. Wel bevindt zich ten noorden van het plangebied een Rijksmonument in de vorm van de korenmolen De Arkduif. Deze molen heeft een molenbiotoop waar het noordelijk deel van het plangebied binnen is gelegen. In paragraaf 6.2.2 is toegelicht dat aan de bepalingen ten aanzien van de molenbiotoop wordt voldaan. Daarmee is voldoende aangetoond dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van onderhavig plan.



7.6 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De 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. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

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).

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie. Bovendien zijn woningen ook grondwatergevoelige gebouwen. Bij het bouwen van een bodemgevoelig en grondwatergevoelig gebouw en het mogelijk maken van een bodemgevoelige locatie dient bij een aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek te worden verstrekt. Voor de beoogde ontwikkeling is een vooronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (Milieuhygiënisch vooronderzoek NEN 5725, identificatie: 21-2082-R01AvH, 10 juni 2021) is opgenomen als bijlage 8.

In het vooronderzoek is het plangebied verdeeld in zes deellocaties. Bij het vooronderzoek is vastgesteld dat sprake is van een aantal deellocaties waar verkennend of actualiserend (asbest)bodemonderzoek noodzakelijk is. Tevens is op een aantal plaatsen een nader onderzoek nodig om de ernst en omvang van de eerder aangetoonde verontreinigingen vast te stellen. Voor meer details wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het vooronderzoek.

Geadviseerd wordt om de benodigde onderzoeken uit te voeren na sloop van de bestaande bebouwing en verwijdering van de aanwezige bestrating. Uitzondering hierop vormen de openbare wegen waar de benodigde onderzoeken uitgevoerd kunnen worden terwijl de bestrating nog aanwezig is. Het nader (asbest)bodemonderzoek komt aan bod bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied is het noodzakelijk om (een nog vast te stellen aantal) ondergrondse tanks te saneren. Verder dient in ieder geval bodemsanering plaats te vinden op de locatie van de voormalige tankinstallatie aan de Oud Bodegraafseweg 78. De ontwikkelende partijen hebben voldoende financiële middelen gereserveerd om de locatie geschikt te maken voor de toekomstige functie. Voor de overige deellocaties is het thans nog niet mogelijk om vast te stellen of bodemsanering noodzakelijk is. Dit is afhankelijk van de resultaten van de nog uit te voeren onderzoeken.



7.7 Trillingen

De fysieke leefomgeving kan nadelige gevolgen ondervinden van trillingen. Het Rijk stelt regels om trillinghinder te voorkomen. De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wijzen trillinggevoelige gebouwen en trillinggevoelige ruimten aan. De instructieregels uit het Bkl hebben uitsluitend betrekking op door het Rijk aangewezen trillinggevoelige gebouwen.

Uit de taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2 van de Omgevingswet) volgt dat, ook voor gebouwen en locaties die niet door het Rijk zijn aangewezen, het aspect trillingen in sommige gevallen van belang is. Vaak is een beperkt beschermingsniveau acceptabel en zijn specifieke regels niet nodig. In bepaalde situaties is een motivatie van de bescherming nodig. Op basis van de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen' kan het onderzoeksgebied bepaald worden. Bij nieuwbouw is een onderzoek naar trillingen binnen 100 meter van de bron de norm. Behalve het beschermen van gebouwen kan ook het beschermen van bepaalde locaties wenselijk zijn.

Er kan voor het bepalen of er sprake is van onevenredige trillinghinder worden aangesloten bij de door de Stichting Bouwresearch (SBR) opgestelde richtlijn 'Hinder voor personen in gebouwen 2006'. Deze richtlijn, die grotendeels aansluit bij internationale richtlijnen, gaat in op schade aan gebouwen, op hinder voor personen in gebouwen en op storing aan apparatuur. Naast aandacht voor de meting van trillingen bevat de richtlijn ook een beoordelingssystematiek. In de richtlijn zijn streef-, standaard- en grenswaarden voor trillingen opgenomen. Overschrijding van deze waarden leidt tot een reële kans op hinder. De trillingsfrequentie en trillingsintensiteit moeten worden bepaald als de trillingsbron in werking is. Daarna kan een beoordeling of toetsing aan de streef-, standaard- en grenswaarden plaatsvinden. Achteraf worden de uitkomsten omgerekend om de trillingen te toetsen aan de beoordelingscriteria. Dit gebeurt bijvoorbeeld op het einde van de werkdag of na een referentieperiode. Daarnaast kunnen trillingen in gebouwen berekend worden met gegevens van de trillingsbron, de afstand tussen bron en ontvanger of de kenmerken van de bodem en de gebouwen. Dit kan onder andere worden toegepast bij het beoordelen van toekomstige situaties, zoals mogelijke nieuwbouw langs een spoorweg.

Planspecifiek

In het kader van het bestemmingsplan 'Doortocht zuid' (met identificatienummer NL.IMRO.1901.DoortochtZuid-BP80), dat zich ter hoogte van het plangebied aan de overzijde van de spoorlijn bevindt, is trillingsonderzoek uitgevoerd volgens de SBR-richtlijn (Rapportage Trillingsonderzoek Hart van Bodegraven, Fugro, Document Nr.: 1017-0492-02, Versie: 1.0, 23 augustus 2018). Het doel was om inzicht te verkrijgen in de trillingsniveaus ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen, op basis waarvan een toetsing op trillingshinder kon worden afgeleid. Daarnaast was het doel een mogelijk invloedsgebied te bepalen waarbinnen hinderbeleving aan de orde kan zijn.

Uit dat onderzoek blijkt dat het 'Invloedsgebied schade en beoordeling' kleiner is dan 5 m en dat het invloedsgebied 'hinderbeleving (overschrijdingen van streefwaarde A1 (SBR B))' zich op een afstand van 15-20 m van het spoor bevindt. Uit het onderzoek blijkt dat de streefwaarden uit de SBR-richtlijnen voor trillingen niet worden overschreden. Tevens wordt verwacht dat het risico op schade door trillingen aanvaardbaar klein is en er geen trillingshinder zal worden ervaren. Gelet op de vergelijkbare ligging ten opzichte van de spoorlijn, zal ook voor het voorliggende plangebied gelden dat voldaan wordt aan de SBR-richtlijnen.

Gesteld kan worden dat het aspect trilling geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.



7.8 Externe veiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. Omgevingsveiligheid is een breed begrip, waar ook bijvoorbeeld overstromingsrisico's onder valt. Dit aspect is elders in deze onderbouwing behandeld. De voorliggende paragraaf richt zich vooral op het aspect 'externe veiligheid'.

In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6} -contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van



het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

Beleidsvisie externe veiligheid onder de Omgevingswet

In de gemeentelijke 'Beleidsvisie externe veiligheid onder de Omgevingswet' wordt voorgesteld om:

- Maatwerk toe te passen bij het toelaten van nieuwe (zeer/beperkt) kwetsbare gebouwen in de omgeving risicovolle activiteiten;
- Zeer terughoudend te zijn met aanwijzen van de zogenaamde voorschriftgebieden in het omgevingsplan (opleggen extra bouwkundige eisen bij nieuwbouw);
- Te werken met de vernieuwde planologische kaders bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij risicovolle activiteiten;
- Vernieuwde uitgangspunten te hanteren voor het toestaan van nieuwe risicovolle activiteiten binnen de gemeente.

Planspecifiek

Voor de eerste beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd, alsmede de quickscan van de Omgevingsdienst Midden-Holland.



Uitsnede Atlas Leefomgeving (plangebied rood omkaderd) (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied en de omgeving ervan vervoer van gevaarlijke stoffen (LPG) plaatsvindt over de N11. Het plangebied ligt binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de N11. Ook liggen er in de nabijheid van het plangebied meerdere risicovolle inrichtingen. De afstand van deze risicovolle inrichtingen tot het plangebied is zodanig dat deze geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. Daarnaast is er aan de andere zijde van de N11 een hogedruk aardgasbuisleiding gelegen. Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van de leiding.

Artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bk) gaat over de bescherming van mens en milieu binnen aandachtsgebieden tegen de gevaren van een brand, explosie en gifwolk. Om hier invulling aan te geven is een stappenplan opgesteld. Het stappenplan kent de volgende stappen:

1. afstand houden van het aandachtsgebied;
2. waarden van bestaande bescherming;
3. overwegen aanvullende bescherming;

Het betreft een herontwikkeling van een bestaand binnenstedelijk bedrijventerrein, waarbij het niet op alle punten mogelijk blijkt om voldoende afstand te houden. Ten aanzien van de bestaande bescherming kan worden opgemerkt dat zich nabij de betreffende risicobronnen reeds gevoelige functies bevinden en het om die reden aannemelijk is dat er reeds een mate van bescherming aanwezig is. Maar die voorziet niet in de nu beoogde woningbouwontwikkeling. Vanwege de ligging nabij de N11 en de hogedruk aardgasleiding is er aandacht nodig voor de bescherming van toekomstige bewoners tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. In dit kader is door Kragten een onderzoek naar de omgevingsveiligheid uitgevoerd ('Beschouwing externe risico's', d.d. 24 juli 2024, zie bijlage 16).

Hogedruk aardgasleiding

De buisleiding betreft een hogedruk aardgasleiding A-515 van Gasunie waarvoor een brandaandachtsgebied geldt. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 100% letaliteitsafstand van de buisleiding. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen een aandachtspunt voor de planlocatie en de groepsrisico's moeten worden beschouwd. Hiertoe is door bureau Kragten een beschouwing uitgevoerd. De belangrijkste bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. In het omgevingsplan dient opgenomen te worden dat binnen het belemmeringengebied van 5 meter aan weerszijden van leiding A-515 een bouwverbod geldt. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd.

- Betrijding calamiteit

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.



- Zelfredzaamheid

Binnen het brandaandachtsgebied van de aardgasleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat deze zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van de bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid groter. Vluchten kan alleen maar via een route buiten het 'zicht' van de fakkel. Het plangebied ligt ruimt buiten de 100% letaliteitszone van de relevante buisleidingen en gelet op de grote afstand tot de buisleidingen, is vluchten bij een calamiteit goed mogelijk. Via het bestaande wegennet kan afzijdig van de leiding gevlucht worden.

Transportroute

Het plan wordt deels gerealiseerd binnen een zone van 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg (N11). Het plangebied ligt binnen zowel als het explosieaandachtsgebied als het gifwolkaandachtsgebied.

Explosieaandachtsgebied (N11)

Het plangebied ligt deels binnen het explosieaandachtsgebied van de N11. De aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden hieronder beschouwd.

- Bestrijding calamiteit

Een explosie als gevolg van een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust.

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie 'Handreiking bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019' van Brandweer Nederland.

Uit voorgenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. In de voorliggende situatie betreft het de herontwikkeling van een bedrijventerrein naar een woongebied. Als gevolg van het plan worden geen wijzigingen in de hoofdinfrastructuur voorzien. Uitgangspunt is dat het plangebied goed bereikbaar is en blijft.

- Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Het plan betreft de realisatie van een woningbouwplan. In het geval dat er minder zelfredzame personen aanwezig zijn, is het uitgangspunt dat zij met hulp van valide personen in veiligheid gebracht worden. Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten. Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt. Binnen het plan zijn diverse vluchtmogelijkheden om het gebied te kunnen ontvluchten afzijdig van de risicobron, in de luwte van de bebouwing.



Gifwolkaandachtsgebied (N11)

Het plangebied ligt volledig binnen het gifwolkaandachtsgebied van de N11. Hieronder worden de aspecten beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader beschouwd.

- Bestrijdbaarheid calamiteit

Bij een ongeval met een toxische gaswolk kan de brandweer optreden om de gaswolk neer te slaan, te verdunnen of op te nemen met water. Hiervoor dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. Ook dient het risicogebied voldoende bereikbaar te zijn. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening ter plaatse van de weg.

- Zelfredzaamheid

Bij het vrijkomen van een toxische wolk is schuilen het beste advies, mits ramen deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Aangezien de beoogde ontwikkeling nieuwbouw betreft, zal op grond van de geldende bouwregelgeving voldoende aandacht besteed worden aan de naad- en kierdichting om de gebouwen zo luchtdicht mogelijk te maken. Gezien de ligging binnen het gifwolkaandachtsgebied dient op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving een mechanisch ventilatiesysteem toegepast te worden dat handmatig uitgeschakeld kan worden. Indien er in het geval van een toxische wolk toch gekozen wordt het gebied te ontruimen, dienen personen haaks op de wolk te kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, in de betreffende locatie is dat het geval.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Tevens kan gesteld worden dat het initiatief zal voldoen aan de 'Beleidsvisie externe veiligheid onder de Omgevingswet' van de gemeente Reeuwijk-Bodegraven.

7.9 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet. Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant



nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezig dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op werkzaamheden die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten en gebieden. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en enkele bomen worden met de beoogde ontwikkeling gekapt. Dit betreft een Flora- en Fauna-activiteit zoals geformuleerd in de Omgevingswet. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een ecologische quickscan uitgevoerd (Watersnip Advies, d.d. juli 2020, zie bijlage 9) en



aanvullend vleermuisonderzoek (Watersnip Advies, d.d. oktober 2020, zie bijlage 10) uitgevoerd. Op basis van het aanvullend onderzoek is duidelijk dat er alleen in het deel van Brookland een ontheffing nodig is. Die ontheffing is inmiddels verleend. Voor het nu voorliggende deel zijn er geen belemmeringen.

Stikstofdepositie

Het initiatief gepaard gaat met uitstoot van stikstof, wat een effect kan hebben op de instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck', op circa 2,6 km afstand. Gelet op die afstand, de aard van de werkzaamheden en de beoogde situatie, kan externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden niet worden uitgesloten. In het vervolgstadium zullen dan ook de effecten van de bouw- en gebruiksfase inzichtelijk worden gemaakt. Op dit punt worden geen belemmeringen verwacht.

Conclusie en te treffen maatregelen

Het aspect natuur vormt geen belemmering. Wel dient te alle tijden de Algemene zorgplicht in acht te worden genomen, om schade aan beschermde soorten tijdens/na de werkzaamheden te voorkomen:

- De werkzaamheden uitvoeren buiten het vogelbroedseizoen (het broedseizoen duurt grofweg van half maart tot half juli), of na inspectie van de locatie op broedende vogels tijdens het broedseizoen door een ecooloog.
- De werkzaamheden uitvoeren bij daglicht, om lichtverstoring door werkverlichting op vleermuizen te voorkomen.
- Acties te ondernemen om te voorkomen dat tijdens de werkzaamheden rugstreeppadden de locatie gaan koloniseren. Dit kan door in de periode april-september te voorkomen dat ondiepe plassen ontstaan, waarin deze soort eieren kan afzetten, en te voorkomen dat vergraafbare grond aanwezig is.
- Het beperken van opslag van bouwmaterialen als grond, zand, etc. in hopen tijdens de bouwperiode. Als tijdelijk in depot plaatsen van zand- en/of grond noodzakelijk is moet vestiging van fauna worden voorkomen door:
 - Het afschermen van opgeslagen grond en zand in depot met een amfibieënraaster in de periode september-maart;
 - het afwerken in een talud < 45° in de broedtijd van oeverzwaluwen (maart-juli).
- De zorgplicht in acht te nemen, door de op het terrein voorkomende algemene soorten de gelegenheid te geven om weg te vluchten, of deze te verplaatsen naar naastgelegen geschikt gebied waar geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

7.10 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het



watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het hoogheemraadschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening is opgebouwd in 3 delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de invoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel 2 gaat alleen in gebruik met de Omgevingswet en deel 3 gaat in gebruik zonder de Omgevingswet.'



Planspecifiek

In het kader van de waterhuishouding worden de voor onderhavig plan relevante waterthema's beschouwd. In onderhavige situatie is sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Waar mogelijk zal het hemelwater op een duurzame manier worden geborgd. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Het percentage verharding zal ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Er wordt dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de uitvoering van het plan. Er is een waterhuishoudkundig plan opgesteld door Adcim (d.d. 12 mei 2025, zie bijlagen 11).

Watercompensatie

Er wordt geen water gedempt. Een groot deel van de bestaande verharding in het gebied wordt verwijderd. Het gaat hierbij om de fabriekspanden en opstelterreinen. Hier komen woningen en groen voor in de plaats. In de toekomstige situatie is daarmee sprake van een aanzienlijke vermindering van verharding. Dit betekent dat geen watercompensatie vereist is.

Waterberging

In het waterhuishoudkundig plan zijn de verschillende waterbergende maatregelen en de bijbehorende bergingscapaciteit weergegeven. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er genoeg berging wordt gecreëerd. Deze maatregelen worden verder uitgewerkt in het kader van het Inrichtingsplan.

De voorstellen voor waterberging en hemelwaterafvoer en de koppeling met peilgebieden wordt nader afgestemd met het hoogheemraadschap van Rijnland, waarbij ook voorzien zal worden in de benodigde (water-)vergunningen.

Waterkwaliteit en grondwater

Ten behoeve van de waterkwaliteit en ecologie worden geen nadelige gevolgen verwacht. Dit komt doordat de verspreiding van stoffen die nadelig zijn voor de waterkwaliteit worden tegengegaan, het afstromende hemelwater niet direct op het oppervlaktewater geloosd wordt en er veel ruimte voor groen aanwezig is.

Ten opzichte van de bestaande situatie blijft de toekomstige maaiveldhoogte nagenoeg gelijk. De grondwaterstand zal afhangen van het oppervlaktewaterpeil en het materiaalgebruik (infiltratie riool). In de ontwikkeling zijn (zoals op moment van schrijven bekend is) geen grote kelders of andere ondergrondse constructies gepland. Enkel worden er ten behoeve van de vuilinzameling ondergrondse containers geplaatst. De verwachting is dat deze constructies geen significante nadelige invloeden oplevert voor de grondwaterstand.

Waterkeringen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Er vinden dan ook geen ingrepen plaats in een beschermingszone.

Waterafvoer

De woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Er zal gebruik gemaakt worden van een gescheiden stelsel in combinatie met waterretentie. Het stelsel wordt zo ontworpen dat het water, waar dit mogelijk is, oppervlakkig af stroomt op een wadi. Daarnaast wordt een groot deel van het afstromende hemelwater op de private percelen geborgen. Ten behoeve van het overschot aan hemelwater wordt er een hemelwaterstelsel gerealiseerd welke loost op het oppervlaktewater wat gesitueerd is aan de noordoostzijde van het plangebied.



Het DWA systeem zal op de volgende wijze ingericht worden. Middels een vrij-vervalsysteem zal het afvalwater verzameld worden en richting het bestaande gemengde stelsel afgewaterd worden. Vervolgens zal het water middels het bestaande stelsel naar een ledigingsgemaal worden getransporteerd, welke buiten het plangebied gesitueerd is. Het te realiseren DWA stelsel dient ingepast te worden binnen het bestaande stelsel aan de Dronensingel, Lindehof en Dronenweg.

Conclusie

De wateraspecten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Wel is er overleg en mogelijk een vergunning nodig van het hoogheemraadschap van Rijnland voor mogelijke ingrepen aan watergangen.

7.11 Ontplobbare Oorlogsresten

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks Ontplobbare Oorlogsresten (OO) gevonden. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Planspecifiek

Uit een bestaand historisch vooronderzoek blijkt dat het plangebied verdacht is voor wat betreft het voorkomen van Ontplobbare Oorlogsresten. Er is daarom een vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) uitgevoerd ('Vooronderzoek conventionele explosieven', T&A Survey, d.d. 14 juli 2021), alsmede een 'Risicoanalyse Ontplobbare Oorlogsresten' (T&A Survey, d.d. 28 september 2021, zie bijlagen 12).

Het vooronderzoek CE had tot doel om te beoordelen of er indicaties zijn dat binnen het onderzoeksgebied conventionele explosieven (CE) aanwezig zijn, en zo ja, om het verdachte gebied af te bakenen. Dit gebeurt op basis van verzameld en geanalyseerd (historisch) feitenmateriaal. Op basis daarvan is geconcludeerd dat het onderzoeksgebied deels verdacht is op de aanwezigheid van explosieven. Ter plaatse van de naoorlogs geroerde grond geldt een achtergrondrisico. De gevechtshandelingen of CE-gerelateerde handelingen die in en nabij het onderzoeksgebied hebben plaatsgevonden zijn oorlogshandelingen in de vorm van bombardementen. De conventionele explosieven die mogelijk in het onderzoeksgebied kunnen worden aangetroffen zijn afwerpmunitie, brisant, afgeworpen: 250, 500 en 1000 lbs, GP en MC, geallieerd.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de Risicoanalyse is geconcludeerd dat er vanwege de grondroerende activiteiten in het kader van het toekomstig gebruik wel uitwerking van de explosieven wordt verwacht, maar dat de uitwerkingsfactoren door het treffen van passende maatregelen beheersbaar zijn. Dit geldt voor de volgende geplande werkzaamheden waarbij de grond geroerd wordt:

- Rooien van bomen en trekken van begroeiing. Algemeen uitgangspunt hiervoor is een diepte van enkele meters -mv voor bomen en een diepte van ca. 0,5 m-mv voor begroeiing;



- Paalfunderingen (uitgangspunt is een fundering op prefab-betonpalen). Uitgangspunt is dat deze dieper worden aangebracht dan de ondergrens van de verdachte grondlaag;
- Woningen met een aanlegdiepte van ca. 1,2 m-mv voor de bebouwing van de woningen en met een aanlegdiepte van ca. 1,7 m-mv voor de appartementen (incidenteel zou dit iets dieper kunnen zien vanwege de liftschacht);
- Aanleg wegen en parkeerplaatsen met een aanlegdiepte van ca. 1,0 m-mv in het cunet van de rijbaan (inclusief aanleg van waterberging in funderingslaag onder parkeervakken);
- Planten van bomen. Uitgangspunt hiervoor is een diepte van ca. 1,0 m-mv;
- Aanleg van wadi's tot een diepte van ca. 1,2 m-mv (uitgangspunt);
- Aanleg van greppels tot een diepte van ca. 1,3 - 1,6 m-mv;
- Verdiepen en verbreden van een bestaande watergang tot een diepte van ca. 1,5 m-mv (ter plaatse van een huidige maaiveldhoogte vanaf 0,2 m +NAP tot 1,8 m -NAP);
- Plaatsen van ondergrondse afvalcontainers tot een diepte van ca. 3,5 m-mv;
- Mogelijk voor aanleg van kabels en leidingen tot een diepte van onderzijde sleuf (algemeen uitgangspunt hiervoor is een diepte van ca. 0,5 – 0,8 m-mv);
- Aanleg van riolen met een aanlegdiepte voor de rioolsleuf tot ca. 2,75 m-mv;
- Plaatsen van sonderingen en/of boringen tot onbekende diepte t.b.v. bodemonderzoek.

Om de bovengenoemde werkzaamheden veilig uit te voeren wordt aanbevolen om opsporing uit te laten voeren voorafgaand aan de werkzaamheden.

Geen passende maatregelen noodzakelijk

Op basis van de Risicoanalyse is geconcludeerd dat er voor de onderstaande geplande werkzaamheden waarbij de grond geroerd wordt geldt, dat geen uitwerking van de explosieven verwacht wordt. De werkzaamheden zijn beperkt tot gebieden die in het vooronderzoek 'onverdacht' waren verklaard en grondlagen waarvan op basis van onderhavig onderzoek gesteld kan worden dat deze naoorlogse dermate geroerd zijn, dat de aanwezigheid van explosieven in betreffende grond niet meer verwacht wordt.

- Slopen van bestaande bebouwing, terreinen en verhardingen tot onbekende diepte. Algemeen uitgangspunt hiervoor is een diepte van ca. 1,0 m-mv voor bebouwing en een diepte van ca. 0,5 m-mv voor terreinen en inrichting openbare ruimte;
- Verdiepen en verbreden van een bestaande watergang tot een diepte van ca. 1,5 m-mv ter plaatse van opgehoogd talud N11 (bij een huidige maaiveldhoogte vanaf 0,3 m -NAP en hoger);
- Aanleg van hagen, trottoir, sierhekwerken en overig openbaar groen (met name gras) tot een diepte van ca. 0,3 m-mv;
- Mogelijk voor de aanleg van kabels en leidingen tot een diepte van onderzijde sleuf (algemeen uitgangspunt hiervoor is een diepte van ca. 0,5 – 0,8 m-mv).

Er hoeven voor bovengenoemde werkzaamheden geen passende maatregelen te worden genomen. Deze werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied kunnen op reguliere wijze worden uitgevoerd. Wel wordt geadviseerd om daarbij een werkprotocol "onverwachts aantreffen explosief" te hanteren. Een dergelijk werkprotocol wordt gehanteerd indien er geen aantoonbaar verhoogd risico aanwezig is aangezien de werkzaamheden worden uitgevoerd in onverdacht gebied. Ter plaatse is een achtergrondrisico aanwezig. In het



werkprotocol wordt beschreven hoe men dient te handelen bij het spontaan aantreffen van een explosief. Tevens wordt geadviseerd een toolbox voor de aannemer te laten verzorgen. Dit verhoogt de veiligheid op de werkplek en voorkomt mogelijk stagnatie tijdens de werkzaamheden en verkleint daarmee financiële risico's.

Opgemerkt dient te worden dat indien er tijdens de geplande werkzaamheden onverhoopt toch explosieven worden aangetroffen dit een contra indicatie betreft waardoor de uitgangspunten mogelijk lokaal dienen te worden bijgesteld.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Ontploffbare Oorlogsrechten geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

7.12 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De 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 zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan 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 m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte meldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project



3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 214 woningen. Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van het Omgevingsbesluit beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
- b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Onderhavig initiatief is een project als bedoeld onder b. Er dient daarom te worden bezien of er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod. In het plangebied vinden diverse ingrepen plaats in het kader van de herontwikkeling. Allereerst wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Om vervolgens de nieuwbouw te kunnen realiseren zijn er verschillende ruimtelijke ingrepen nodig, waaronder ontgravingen, het bouwrijp maken van de gronden en het aanleggen van voorzieningen. Dit wordt navolgend meegenomen in de toetsing aan de beoordelingscriteria.

Kenmerken van het project

De kenmerken en plaats van het project worden in hoofdstuk 4 beschreven. Aangezien bedrijven worden vervangen door woningen, zijn de effecten van het plan op de omgeving beperkt. De effecten, die in de huidige situatie reeds optreden, hebben met name te maken met verkeer en geluidhinder die veroorzaakt worden door de bedrijven. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling. De ligging maakt niet aannemelijk dat er in de omgeving in de toekomst andere ontwikkelingen uitgevoerd zullen worden.

Kenmerken van de potentiële effecten

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en natuur in beeld gebracht in hoofdstuk 7. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggende ruimtelijke onderbouwing en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Voor onderhavige gewenste ontwikkeling geldt dat er geen directe relatie tot andere ontwikkelingen is in de nabijheid van het plangebied waarvan de effecten in cumulatie met elkaar in acht moeten worden genomen. Daarbij komt dat het een ontwikkeling is van relatief onaanzienlijke schaal, waardoor productie van afvalstoffen, gebruik van hulpbronnen, kans op verontreiniging en risico's op ongevallen beperkt is. Doordat de ontwikkeling slechts



woningen mogelijk maakt zijn de aard en de complexiteit van het project klein. Daarmee zijn de effecten beperkt en komt de kwaliteit van de omgeving van het plangebied niet in het geding.

Conclusie

Het bevoegd gezag kan op basis van deze onderbouwing een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

Op basis van deze onderbouwing kan geconcludeerd worden dat een m.e.r. niet vereist is.



8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele nadeelcompensatie, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook de overige kosten worden via de anterieure overeenkomst verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.



9 Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

De BOPA moet uiteindelijk door de gemeente opgenomen worden in het omgevingsplan. Hiertoe is op basis van het stedenbouwkundige plan een (ruimtegebruiks)tekening vervaardigd, waaruit blijkt waar welke functies (wonen, groen, verkeer) worden toegestaan en wat de maximale omvang is van de bouwvolumes.

In Bijlage 19 is een voorstel opgenomen voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan.



10 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het transformeren van het bedrijventerrein Dronenhoek in Bodegrave naar een woongebied met 214 woningen. Het initiatief is getoetst aan het beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente. Hieruit blijkt dat het initiatief in lijn is met het beleid. Vanuit de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. Alle aspecten afwegende kan gesteld worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat een omgevingsvergunning voor het afwijkend gebruik kan worden verleend.



