

Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Het herontwikkelen van de Dronenhoek in Bodegraven

1 Aanleiding

Op 13 december 2024 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat hierbij over het herontwikkelen van de Dronenhoek in Bodegraven op de locatie tussen de Binnenweg, Lindehof en Dronenhoek in Bodegraven waarvan beoogd wordt deze te herontwikkelen tot een aantrekkelijke woonbuurt met in totaal 214 grondgebonden woningen en appartementen in een duurzame, groene setting. Hieronder leest u ons besluit op de aanvraag, de onderbouwing van het besluit en de voorschriften.

Wij zijn het bevoegd gezag voor het behandelen van deze aanvraag. Dit volgt uit artikel 5.8 van de Omgevingswet (hierna: Ow).

2 Besluit

Wij besluiten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Wij verbinden voorschriften aan deze vergunning. Deze leest u in de bijlage onder het kopje 'Voorschriften'.

Het besluit heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Omgevingsplanactiviteit Afwijken ruimtelijke regels (artikel 5.1, lid 1, onder a van de van de Ow)

Bovengenoemde activiteit is strijdig met het omgevingsplan, waardoor sprake is van een zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- Bijlage 1. Eindverslag participatieproces Dronenhoek, 09-12-2020.pdf (ons kenmerk D-2024-00156848)
- Bijlage 2. Stedenbouwkundig plan Dronenhoek 20-09-2022.pdf (ons kenmerk D-2024-00157183)
- Bijlage 3. Deelgebied Slokker - addendum stedenbouwkundig plan 05-04-2024 (ons kenmerk D-2024-00156843)
- Bijlage 4. Beeldkwaliteitplan Dronenhoek 20-09-2022 (ons kenmerk D-2024-00156855)
- Bijlage 5. Nadere uitwerking Dronenhoek - Bodegraven 28-10-2024 (incl. Notitie parkeren 13-09-2022).pdf (ons kenmerk D-2024-00156860)
- Bijlage 6. Archeologisch onderzoek 01-03-2021 (ons kenmerk D-2024-00156852)

- Bijlage 7. Rapport analyse duurzaamheidskansen Dronenhoek Bodegraven 22-04-2022 (ons kenmerk D-2024-00156844)
- Bijlage 8. Milieuhygiënisch vooronderzoek 10-06-2021 (ons kenmerk D-2024-00156841)
- Bijlage 9. Ecologisch onderzoek 07-2020 (ons kenmerk D-2024-00156853)
- Bijlage 10. Aanvullend ecologisch onderzoek 10-2020 (ons kenmerk D-2024-00156845)
- Bijlage 11. Waterhuishoudkundig plan 22-09-2021 (ons kenmerk D-2024-00156850)
- Bijlage 12. Risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten 14-07-2021.pdf (ons kenmerk D-2024-00156858)
- Bijlage 13. Notitie Toetsing Klimaatbestendig Bouwen ZH 02-2023 (ons kenmerk D-2024-00156854)
- Bijlage 14. 2e addendum 'Toetsing Klimaatbestendig Bouwen ZH' 18-03-2024.pdf (ons kenmerk D-2024-00156857)
- Bijlage 15. Tabel toetsing Convenant Klimaatadaptief Bouwen ZH 2018 27-11-2024. (ons kenmerk D-2024-00156846)
- Bijlage 16. Beschouwing externe veiligheid 24-07-2024 (ons kenmerk D-2024-00156849)
- Bijlage 17 - M+P.JJP24273.1 revisie 2 - M+P raadgevende ingenieurs BV - akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Dronenhoek Bodegraven (ons kenmerk D-2025-00013678)
- Bijlage 18. Akoestisch onderzoek autobedrijf Van Eijk te Bodegraven 18-09-2024 (ons kenmerk D-2024-00156842)
- Bijlage 19. Voorstel voor omgevingsplan 23-07-2025 (ons kenmerk D-2025-00101262)
- Bijlage 20a Aanduiding afschermende bebouwing (ons kenmerk D-2025-00003878)
- 20250725 Dronenhoek Bodegraven onderbouwing BOPA (ons kenmerk D-2025-00101263)
- 20250725 - Nota v beantwoording zienswijzen Dronenhoek geanonimiseerd_def (ons kenmerk D-2025-00101740)
- stedenbouwkundig plan 25-10-2024.jpg (ons kenmerk D-2024-00156861)
- Publiceerbare aanvraag (ons kenmerk D-2024-00156851)
- plangrens plangebied (ons kenmerk D-2024-00156856)
- Aangepaste afweging hogere geluidwaarde juli (ons kenmerk D-2025-00098099)

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voordat u start met de werkzaamheden moet u nog, voor zover wij kunnen nagaan, de volgende vergunningen aanvragen/meldingen worden ingediend:

- Omgevingsplanactiviteit Bouwen (artikel 5.1, lid 1, onder a van de Ow)
- Bouwen technisch (artikel 5.1, lid 2, onder a van de Ow)
- Sloopmelding

Mogelijk heeft of u nog een andere vergunning nodig of moet u nog een andere melding indienen. Dit kunt u nagaan met de vergunningencheck op <https://omgevingswet.overheid.nl/>.

U heeft verzocht om voor deze aanvraag de uitgebreide procedure o.g.v. afdeling 3.4 van de Awb toe te passen. Wij hebben daarom het ontwerp van dit besluit voor 6 weken ter visie gelegd. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om zienswijzen in te dienen over het ontwerpbesluit. Wij hebben twee zienswijzen ontvangen, waarvan 1 zienswijze namens 4 bewoners.

Het definitieve besluit treedt in werking met ingang van de dag na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd. Wij adviseren u om belanghebbenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingesteld. Belanghebbenden kunnen bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening doen. In dit geval treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek een beslissing is genomen. Wij adviseren u daarom de beroepstermijn af te wachten.

3 Onderbouwing

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

3.1 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

- De activiteit waar de aanvraag betrekking op heeft, is gelegen in het gebied waar tot 1 januari 2024 de bestemmingsplannen "Dronenwijk 1982, eerste herziening", "Kern Bodegraven" en "Buitengebied Bodegraven-Reeuwijk" golden. Deze bestemmingsplannen zijn thans onderdeel geworden van het omgevingsplan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (d.d. 1 januari 2024).
- De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het omgevingsplan, omdat het plan een functiewijziging betreft van bedrijfsdoeleinden naar wonen.
- Het is mogelijk om met toepassing van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, af te wijken van de regels van het ter plaatse geldende omgevingsplan. De vergunning kan worden verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- In de onderbouwing BOPA Dronenhoek (ons kenmerk D-2025-00012967), die onderdeel is van dit besluit, is aangetoond dat de aanvraag c.q. ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- De gemeenteraad heeft op 18 december 2024 een positief bindend advies gegeven over de aanvraag.
- Dit raadsbesluit, alsmede het bij het raadsbesluit behorende voorstel, maakt onderdeel uit van het voorliggende besluit.
- Wij hebben uw belangen, de belangen van belanghebbenden en het algemeen belang gewogen. Wij werken mee aan een afwijking van het omgevingsplan.
- De gevraagde vergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend, mits aan de onder de voorschriften vermelde voorwaarden wordt voldaan.

U heeft met belanghebbenden overlegd. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

4 Procedure

Hieronder staat welke procedure wij hebben gevolgd om tot dit besluit te komen.

- Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure (paragraaf 16.5.3 van de Ow).
- Wij hebben de aanvraag en de gegevens die erbij horen getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. De aanvraag is compleet en bevat voldoende informatie om in behandeling te nemen.
- De aanvraag en het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebben de stukken, hebben zes weken ter inzage gelegen.
- Wij hebben 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen;
- Wij hebben de zienswijzen beoordeeld en beantwoord in de nota van beantwoording zienswijzen;
- De nota van beantwoording zienswijzen maakt onderdeel uit van dit besluit;
- Met inachtneming van de zienswijzen en onze overwegingen n.a.v. de zienswijzen, hebben wij besloten om de vergunning te verlenen;

- Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Wet geluidhinder is daardoor komen te vervallen. Op grond van het overgangsrecht, namelijk artikel 3.5, eerste lid onder a sub 3 van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet, wordt deze procedure nog wel volgens het oude recht afgehandeld.

Burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,
namens dezen,
H. Douw,
Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u van een beroepschrift indienen. U heeft daarvoor zes weken de tijd vanaf de dag na de terinzagelegging van het besluit. U kunt alleen beroep indienen als u belanghebbende bent.

U kunt dit op twee manieren doen:

1. Per post. Stuur uw brief naar: Rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.
2. Digitaal. Het is belangrijk dat u beschikt over een elektronische handtekening (DigiD). Wilt u hier meer over weten? Kijk dan op <https://mijn.rechtspraak.nl/keuze>.

Daarnaast is het belangrijk dat u zorgt dat u:

- Het beroepschrift ondertekent. En dat u deze voorziet van uw naam, adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en uw motivering,
- Een kopie van het besluit meelevert,
- Aangeeft op welk telefoonnummer en e-mailadres u te bereiken bent.

Zo voorkomt u dat de rechter het beroepschrift niet in behandeling neemt. Aan de behandeling van het beroep zijn wel kosten verbonden. Ook stelt het indienen van beroep de werking van het besluit niet uit.

Wilt u het besluit met spoed laten tegenhouden?

Dan kunt u hier bij de voorzieningenrechter om vragen. Dit heet een 'voorlopige voorziening' vragen. U kunt dit doen als u een beroepschrift heeft ingediend. En wanneer u denkt dat uw belangen zo zwaar wegen dat u de beslissing op uw beroep niet kunt afwachten. U kunt op twee manieren om een voorlopige voorziening vragen:

1. Per post bij de voorzieningenrechter van de rechtbank (Postbus 20302, 2500 EH Den Haag).
2. Digitaal, daar heeft u een elektronische handtekening voor nodig (DigiD). Kijk op de website <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> voor het digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening.

U maakt wel kosten als u een voorlopige voorziening vraagt.

Voorschriften

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

- Het plan moet worden uitgevoerd overeenkomstig de in dit besluit genoemde bijlagen.

Mededelingen

Algemeen

- Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de ODMH via telefoonnummer 088 - 54 50 001.
- Bij correspondentie over dit besluit en bij het indienen van (vervolg)bescheiden graag het kenmerk 2024-00026439 vermelden.

Aanleg openbare ruimte

- De aanleg van de openbare ruimte (zoals wegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen) moet worden gerealiseerd binnen de in bijlage 20 aangegeven werkingsgebieden 'Groen', 'Verkeer – verblijfsgebied' en 'Wonen';
- De activiteit 'Wonen' is toegestaan binnen het in bijlage 20 opgenomen werkingsgebied 'Wonen';

Gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen moet worden aangetoond dat:

- Het maximum aantal te realiseren woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven in bijlage 20 met de aanduiding maximum aantal wooneenheden (Janssen de Jong projectontwikkeling respectievelijk Slokker vastgoed).
- De hoofdgebouwen (woningen) worden gebouwd binnen de in bijlage 20 opgenomen 'bouwvlakken';
- Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij gestapelde woningen worden gerealiseerd binnen de in bijlage 20 opgenomen 'bouwvlakken' of binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen (woningen) en overige bouwwerken voldoen aan de maximum goot- en bouwhoogte zoals aangegeven in bijlage 20, met dien verstande, dat over een oppervlakte van 1/3 van het bouwvlak gelegen aan de Binnenweg (waar een goot- en bouwhoogte is toegestaan van 9,5/12 meter) de maximum goot- en bouwhoogte maximaal 12,5 respectievelijk 15 meter mag bedragen;
- Ter plaatse van de in bijlage 20 opgenomen bouwaanduiding 'gs' (gestapeld), uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- Ter plaatse van de in bijlage 20 opgenomen functieaanduiding 'parkeergarage'; een parkeergarage en/of parkeerdek wordt gerealiseerd;
- Ter plaatse van de in bijlage 20 opgenomen aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – dove gevel' en 'specifieke vorm van wonen – gebouwgebonden afscherming', voldaan wordt aan de voorwaarden uit bijlage 'Aangepaste afweging hogere geluidwaarde juli' (ons kenmerk D-2025-00098099).

Parkeren

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen moet worden aangetoond dat er:

- 63 parkeerplaatsen op eigen terrein in de vorm van een parkeergarage/parkeerdek worden gerealiseerd.
- 13 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen worden gerealiseerd (opritten naast woningen).
- 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd, exclusief gereserveerd voor evenzoveel deelauto's.
- 229 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen in de (toekomstige) openbare ruimte worden gerealiseerd (dubbelgebruik tussen bewoners en bezoekers van bewoners).

Overeenkomstig de bijlage "Dronenhoek Bodegraven, Parkeervelden basisvariant" d.d. 10-10-2024 (bijlage 5). De hiervoor genoemde parkeerplaatsen moeten na aanleg in stand worden gehouden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen dient de aanleg (en instandhouding) van deze parkeerplaatsen aangetoond te worden.

Geluid

- De bijlage "Afweging hogere geluidwaarden" maakt onlosmakelijk onderdeel uit van onderhavige omgevingsvergunning.
- De woningen met een geluidsbelasting van meer dan 55 dB wegverkeerslawaaï van de rijksweg en/of 60 dB spoorweglawaaï dienen te beschikken over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit dient door middel van een nader onderzoek bij de omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangetoond.
- De te realiseren woningen dienen te beschikken over een niet- geluidgevoelige gevel of andere maatregel om de geluidsbelasting te verlagen. Iedere woning mag slechts 1 niet- geluidgevoelige gevel bevatten. Dit dient door middel van onderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen te worden aangetoond.
- De gebouwen aan de zijde van de N11, zoals aangeduid op bijlage 20a, moeten eerst worden gerealiseerd, deze zorgen namelijk voor afscherming van achterliggende bebouwing. De overige bebouwing mag pas in gebruik genomen worden, nadat de woongebouwen aan de zijde van de N11, zijn gerealiseerd.

Externe veiligheid

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

Lichtafstraling richting buitengebieden

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen dient te worden aangetoond dat:

- Lichtafstraling vanaf de op te richten bouwwerken richting het buitengebieden zoveel als mogelijk wordt voorkomen.

Klimaatadaptatie

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen dient te worden aangetoond dat:

- Er binnen het werkingsgebied 'Wonen' zoals aangegeven in bijlage 20, ten minste 575 m³ waterberging op (eigen terrein) wordt gerealiseerd.
- Op elk privaat terrein ten minste 50 mm neerslag wordt opgevangen en vervolgens vertraagd wordt afgevoerd. Deze waterberging is door de vertraagde afvoer, of door sturing, niet eerder dan in 24 uur (volledig) leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar.
- Bij extreem hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u) niet meer dan 15 cm water op de rijbaan komt te staan.
- De woningen (met kruipruimte) een drooglegging van minimaal 1,20 m zullen hebben, gemeten van bovenzijde vloerpeil begane grond tot het hoogste vastgestelde polderpeil in het bemalingsgebied, zijnde ten noorden van de Oud Bodegraafseweg -2,27 meter ten opzichte van NAP en ten zuiden van de Oud Bodegraafseweg -2,12 meter ten opzichte van NAP.
- Het plangebied zodanig wordt ingericht dat tenminste 40% van alle oppervlakken warmtewerend of verkoelend ingericht en/of gebouwd zijn.
- Er geen airco's of buitenunits voor warmtepompen aan de gevels worden gerealiseerd, voor zover deze zijn gericht op het openbaar gebied of private verblijfsplekken.
- Er voldoende voorzieningen in de nieuwe woonbebouwing worden gerealiseerd voor tenminste 3 soorten categorieën, waaronder gebouwbewonende soorten, waarbij de groenblauwe structuren in de bredere omgeving wordt betrokken.
- Verticale evacuatie bij overstromingen met een waterdiepte van meer dan 50 cm, via de eigen woning, of een algemene gemeenschappelijke ruimte zoals een trappenhuis, mogelijk is.

Voorts gelden de volgende voorwaarden:

- Het plangebied wordt zodanig ingericht/bebouwd dat ten minste 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag wordt geïnfiltreerd.
- Het plangebied wordt zodanig ingericht/bebouwd dat sprake zal zijn van tenminste 50% schaduw voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst, op het moment van de hoogste zonnestand van de dag.
- Het plangebied wordt zodanig voorbelast en ingericht dat aan de gemeentelijke zettingseisen zoals opgenomen in de leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) wordt voldaan.
- De bijlage "Tabel toetsing Convenant Klimaatadaptief Bouwen ZH 2018" maakt onlosmakelijk onderdeel van de omgevingsvergunning.

Archeologie

- Sloopwerkzaamheden onder huidig maaiveld dient archeologisch begeleid te worden om het ongezien vernietigen van eventueel aanwezige archeologische resten te voorkomen.

Overige toestemmingen

- Deze vergunningsaanvraag betreft een aanvraag om af te kunnen wijken van het omgevingsplan. De aanvraag is hierdoor niet volledig getoetst aan de bouw- en milieuvorschriften, brandveiligheid en gebruik, reclame en horecavorschriften. Hiervoor heeft u mogelijk nog aanvullende vergunningen nodig.
- Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets dergelijks op de openbare weg of in het plantsoen is mogelijk een afzonderlijke toestemming nodig.
- Op verschillende wegen in het buitengebied zijn breedte- en gewichtsbeperkingen van kracht, met name in het Reeuwijkse Plassengebied. Dit kan eventueel beperkingen inhouden ten aanzien van de aanvoer van bouwmaterialen en constructies. Meer informatie over de verkeersbeperkingen kunt u vinden op de gemeentelijke website: <https://gemeente.bodegraven-reeuwijk.nl/verkeersontheffingen>. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden moet u voor overschrijdingen goedkeuring hebben via de afdeling Inwoners en Bedrijven van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.
- Indien er meer dan 10 m³ afval vrijkomt dan zal hiervoor een sloopmelding moeten worden gedaan. Ook als er sprake is van het verwijderen van asbest. Bij het uitvoeren van verbouw-, renovatie- en/of sloopwerkzaamheden aan bouwdelen van vóór 1994, moet worden vastgesteld of de betreffende bouwdelen asbesthoudend materiaal bevatten. Dit vaststellen kan wettelijk alleen door een gecertificeerd inventarisatiebedrijf in de vorm van een asbestinventarisatierapport. Wanneer blijkt dat er asbesthoudend materiaal verwijderd zal worden moet hiervoor ten minste 4 weken voor het uitvoeren van de werkzaamheden via <https://omgevingswet.overheid.nl/> een sloopmelding te worden gedaan vergezeld van een asbestinventarisatierapport.
- Wij wijzen u erop dat activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde dieren en/of planten. De kans is namelijk aanwezig dat er beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie waarop u de werkzaamheden wilt uitvoeren. Om te bepalen of er beschermde dieren en/of planten voorkomen op of nabij uw locatie, adviseren wij u een deskundige in te schakelen. Uit onderzoek van deze deskundige kan blijken dat er eveneens een aanvraag voor de activiteit 'Flora en fauna' noodzakelijk is.
- In de gemeente is de 'Beleidsregel Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid' van kracht, ter voorkoming of beperking van overlast en schade voor omwonenden en andere belanghebbenden als gevolg van hei-, bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze beleidsregel kan van toepassing zijn op de door u aangevraagde activiteiten.