

omgevingsvergunning
Molendijk 10, Waarder
Gemeente Bodegraven-
Reeuwijk

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: concept
Plan identificatie: NL.IMRO.1901.Molendijk10-C001
Datum: 3 oktober 2024
Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made | dhr. T. Ponse
Kenmerk Buro SRO: SR240002

*In samenwerking met/
een initiatief van*



 BOUWADVIES
 ARCHITECTUUR
 ONTWIKKELING

creatief in bouwen!
www.verstoep.nl

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:
KvK nummer:
Rabobank rekeningnummer:

NL8187.16.071.B01
30232281
NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Initiatief	7
2.1 Huidige situatie.....	7
2.2 Toekomstige situatie	7
3 Beleidskader.....	9
3.1 Nationaal beleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid.....	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Milieueffectrapportage.....	19
4.2 Bodem.....	20
4.3 Luchtkwaliteit.....	20
4.4 Geluid	21
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Water.....	27
4.8 Ecologie.....	29
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.10 Verkeer en parkeren	31
4.11 Duurzaamheid	31
5 Economische uitvoerbaarheid	33
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op dit moment staat aan de Molendijk 10 één vrijstaande woning. De initiatiefnemer is voornemens om deze woning te slopen en hierna drie nieuwe woningen te ontwikkelen. Het betreft hierbij drie nieuwe aaneengebouwde woningen met bijbehorende voorzieningen.

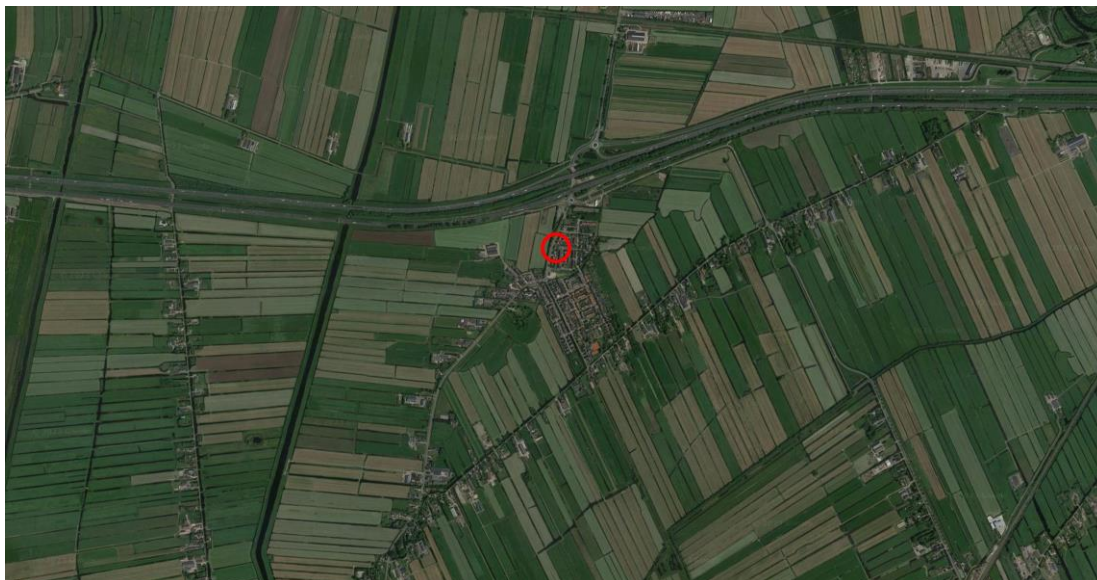
Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Waarder'. Hierbij heeft het plangebied de enkelbestemming 'Wonen'. Het realiseren van het beoogde plan past niet binnen deze bestemming wegens dat de beoogde woningen buiten het bestaande bouwvlak komen te liggen. Het initiatief is hierdoor niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde planontwikkeling mogelijk te maken dient van het geldende bestemmingsplan afgeweken te worden. Hiervoor is in 2023 een aanvraag ingediend.

Om een omgevingsvergunning voor een uitgebreide procedure, op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, te kunnen verkrijgen moet het initiatief gemotiveerd worden met een goede ruimtelijke onderbouwing. Met dit rapport wordt hierin voorzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Molendijk 10 te Waarder, gemeente Bodegraven-Reeuwijk. De planlocatie ligt aan de rand van de kern van Waarder, nabij waar de Molendijk toegang verschaft tot de A12. Het plangebied staat bekend onder de kadastrale gemeente Waarder, sectie A, perceel 1380 met een oppervlakte van ca. 783 m².

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waarder'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 april 2010 door de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Waarder' ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede vigerend bestemmingplan 'Waarder' (plangebied rood omkaderd)

De betreffende gronden zijn voorzien van de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor woningen in niet-gestapelde vorm, aan-huis-gebonden beroep of kleinschalig bedrijf, tuinen en erven, tevens bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, speel-, water-, nuts-, parkeervoorzieningen en verhardingen. Verder is de maatvoering 'maximum goothoogte: 4m' van toepassing.

Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Hierbij zijn voorzieningen zoals

groen-, water- en nutsvoorzieningen inbegrepen, maar ook paden, terrassen, verhardingen en parkeervoorzieningen.

Ten slotte maakt het plangebied ook deel uit van meerdere parapluplannen. Voor het plan zijn de plannen 'Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk', 'Parapluplan Cultuurhistorie Bodegraven-Reeuwijk' en 'Parapluplan Archeologie' van toepassing. Deze parapluplannen regelen zowel de parkeernormen, cultuurhistorische waarden en de archeologische waarden voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Uit het plan 'Parapluplan Archeologie' volgt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn bedoeld, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), voor het beschermen en veiligstellen van aanwezige archeologische waarden.

Het geldende bestemmingsplan staat de realisatie van het initiatief niet toe. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk is bereid om medewerking te verlenen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het perceel aan de Molendijk 10 bebouwd met één vrijstaande woning met een aangebouwde garage. De woning is volgens de BAG gerealiseerd in 1983, heeft twee verdiepingen en heeft een oppervlak van 144 m².

Ten noorden van het plangebied bevinden zich de A12 en de carpoolplaats met even verderop het dorp Nieuwerbrug en de Oude Rijn. Hierna zijn ten oosten van het plangebied de kernen Woerden en Linschoten te vinden. Het plangebied bevindt zich aan de rand van de kern van Waarder, met verderop het lint tussen Waarder en Driebruggen. Ten slotte bevinden zich ten westen van het plangebied de Reeuwijkse Plassen en Gouda.

De navolgende afbeelding toont een impressie van de huidige situatie.



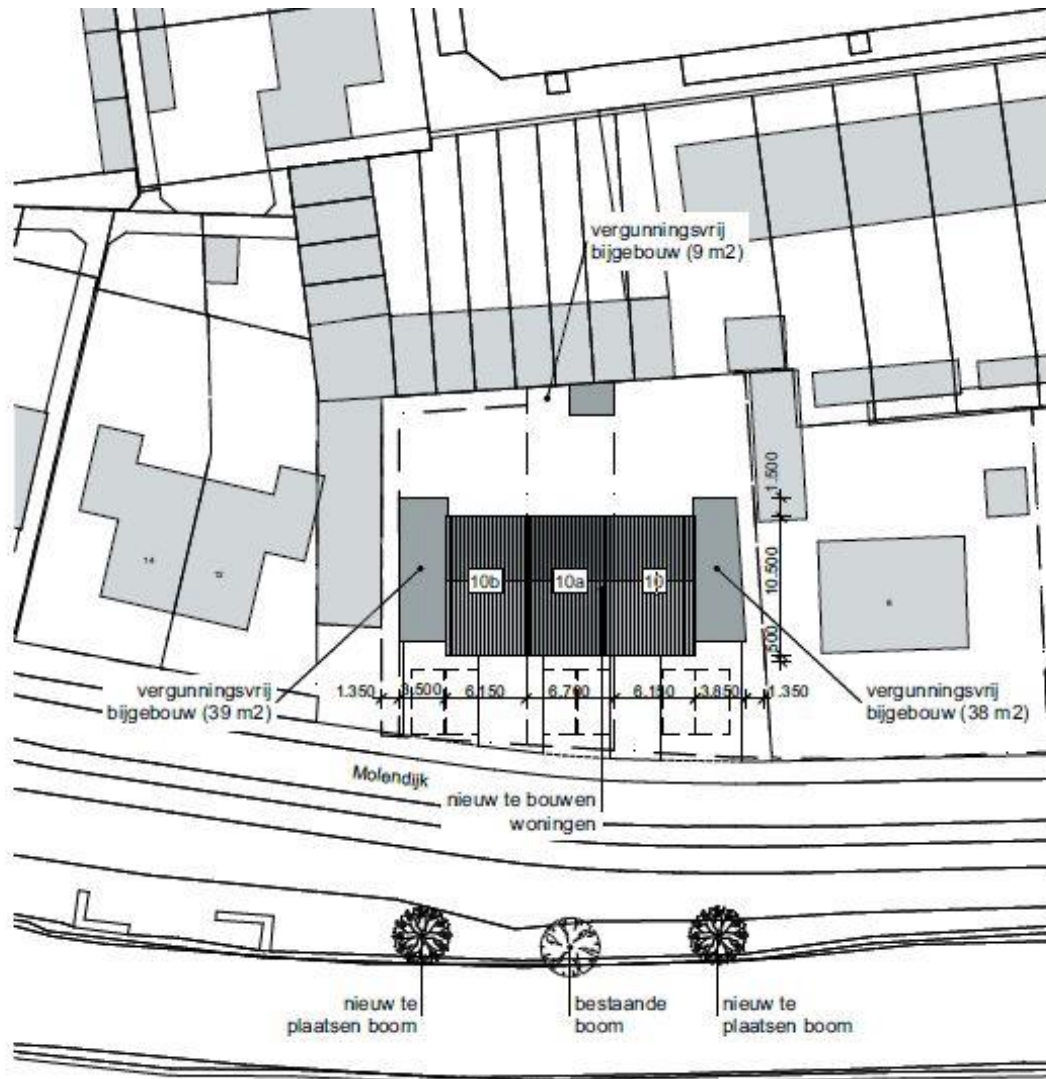
Impressie huidige situatie (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning aan de Molendijk 10 te Waarder te slopen. Hierna is het voornemen om op de vrijgekomen gronden drie aaneengeschakelde woningen te realiseren. Om dit te faciliteren wordt het huidige perceel gesplitst in drie kleinere percelen voor de huisnummers 10, 10a en 10b. Verder krijgen de beoogde woningen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 en 9,3 meter. Ten slotte krijgen de huisnummers 10 en 10b een bijgebouw naast de woning.

Om de beoogde woningen in te passen is gekozen voor een typologie die vergelijkbaar is met de woningen aan de Molendijk 12 en 14. Verder worden de benodigde parkeervoorzieningen voor de deur gerealiseerd en krijgt elke woning eigen parkeerplaatsen en ontsluiting. Ten slotte worden nieuwe bomen aan de overkant van de Molendijk gepland om te voldoen aan de gemeentelijke verplichting.

De navolgende afbeeldingen geven een situatietekening en een impressie van de beoogde ontwikkeling weer.



Situatietekening toekomstige situatie (bron: Verstoep bouwadvies architectuur)



Impressie beoogde woningen (bron: Verstoep bouwadvies architectuur)

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 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

De NOVI is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt vanaf 12 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van een bestaande woning waarna er drie nieuwe woningen op dezelfde plek gerealiseerd worden. De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van twee extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. De beoogde ontwikkeling blijft dus onder de drempelwaarde voor wat als een stedelijke ontwikkeling gezien kan worden, waardoor deze verder niet getoetst hoeft te worden aan de 'treden' van de ladder. Er kan dus geconcludeerd worden dat het voorliggende plan past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen.

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 hof (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.

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:

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

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'.

Beleidskeuzes

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

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor het initiatief.

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 ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een rivierdeltacomplex. Binnen het rivierdeltacomplex zijn komgronden en oeverwalgebieden gelegen. Deze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Hierdoor zijn ze te zien in het landschap. Het richtpunt vanuit de kwaliteitskaart is dat ontwikkelingen in het rivierengebied het verschil tussen komgronden en

oeverwallen herkenbaar houden. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op het herkenbaar houden van het verschil tussen komgronden en oeverwallen.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een veen(weide)landschap en een lint. Het lint wordt hieronder behandeld bij het gebiedsprofiel. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de verkavelingspatronen. Richtpunten voor het veenlandschap zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuren en niet in de veenweidepolders. Hierbij wordt het verkavelingspatroon, dat bepaald wordt door lengtesloten, niet aangetast. Aan de westzijde van het plangebied blijft sprake van openheid. Geconcludeerd wordt dat het veenlandschap niet wordt aangetast met de beoogde ontwikkeling.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied maakt deel uit van de dorpskern van Waarder. De bedoeling is dat elk dorp zijn eigen identiteit ontwikkelt en voort bouwt op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Voor nieuwe ontwikkelingen is de bedoeling dat deze zo veel mogelijk bijdragen aan de karakteristieke kenmerken van het dorp. Verder dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur. De voorliggende ontwikkeling sluit zo veel mogelijk aan op de bestaande bebouwingsstructuur van Waarder waardoor de kwaliteiten van het dorp niet geschaad worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

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. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Gouwe Wiericke'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Herkenbaar waterrijk veen(weide)

Het plangebied ligt gedeeltelijk in een veenweidepolder. Kenmerkend zijn de slagenverkaveling met lange en smalle kavels en relatief brede sloten met hoge waterstanden. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon is goed bewaard gebleven. De oudste ontginningen in het gebied liggen langs de Oude Rijn. Daar is sprake van een waaivormige verkaveling. Deze zijn later gevolgd door de meer regelmatige verkavelingen: de cope-ontginning. De maat van de polders varieert sterk. Zo is er het relatief 'kleinschalige' veenweidegebied met duidelijke randen tussen Bodegraven en Boskoop en de grootschalige openheid van de polders ten noorden van de Oude Rijn. De ambities die hier van toepassing zijn wordt aan voldaan. Er wordt niet gebouwd in het open gebied maar binnen de bestaande contouren.

Onderscheidend rivierengebied

Ter plaatse van het plangebied is een oeverwal aanwezig. Oeverwallen zijn grove, vaak zandige, rivierafzettingen die ontstaan zijn bij overstromingen. De oeverwallen en stroomruggronden van de Oude Rijn liggen relatief hoog en fungeren nu nog steeds als dijken. Deze oevergronden zijn sindsdien sterke structuurdragers van het gebied. De volgende ambities zijn hier van toepassing:

- Versterken van het contrast tussen de oeverwal en het poldergebied door ruimtelijke ontwikkelingen op de oeverwal een meer besloten en groen karakter te geven.
- Behouden en versterken van de menging van functies op de oeverwal.
- Behoud van doorzichten vanaf de rivier op het achterliggende veenweidelandschap.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de typerende gestrekte verkaveling haaks op de rivier als leidraad nemen.
- Kenmerkende bebouwingsstructuur met 'de boerderijen op afstand' herkenbaar en beleefbaar houden.

Aan de hierboven genoemde ambities wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldaan. Er wordt binnen de bestaande contouren gebouwd. Doorzichten worden niet aangetast en ook de verkaveling wordt niet beïnvloed.

Linten blijven linten

Het plangebied ligt aan de Molendijk, wat op de kaart linten blijven linten genoemd wordt als een ingesloten polderlint. De polderlinten zijn ontstaan als ontginningsbasis van de veenweide. Het lint ligt aan een smalle weg met aan weerszijden watergangen: meestal een bredere wetering aan een kant en aan de andere kant een smalle sloot. De overwegend asymmetrische bebouwing, met aan een kant bijna continu bebouwing en aan de andere kant losse bebouwing, is ontstaan door de verschillende ontginningsfasen. Sommige polderlinten zijn in de loop van tijd ingesloten geraakt door dorpsuitbreidingen en de agrarische functie is voornamelijk te komen vervallen. Deze linten zijn vaak aan één kant ingesloten door bebouwing, terwijl de andere kant van het lint in gebruik blijft voor agrarische doeleinden.

De volgende ambities zijn van toepassing:

- Continuïteit van het polderlint binnen en buiten het dorp beleefbaar houden.
- Nieuwe ontwikkelingen respecteren de oorspronkelijke opbouw, korrelgrootte en schaal van het lint.
- Nog resterende doorzichten naar het landschap worden gekoesterd.
- Groene ruimte tussen lint den dorpsuitbreiding behouden.

De beoogde ontwikkeling houdt rekening met de hiervoor genoemde ambities. De verspreid staande bebouwing blijft in stand. Er zijn geen wijzigingen aan de watergangen of de oriëntatie op de kavelrichting voorzien. De nieuwe woningen aan het lint worden in dezelfde maat en schaal als de huidige bebouwing gerealiseerd. In het ontwerp is rekening gehouden met de ambities. Er is reeds bebouwing aanwezig op deze locatie.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie, en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 april 2023 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 Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan 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 ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties.

Bij het voorgenomen plan is in paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling kleiner dan 3 hectare is. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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

Verder moet de impact van bodemdaling ook beschouwd worden in deze tekst.

Wateroverlast

Uit raadpleging van de klimaateffectatlas blijkt dat het plangebied geen significant risico heeft op wateroverlast ten opzichte van de omgeving. Het aspect wateroverlast is dus niet van belang voor het voorliggende plan.

Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat er een kleine kans is op overstroming (1/300 tot 1/3.000 per jaar) voor zowel de primaire en regionale keringen. Het aspect overstroming is geen noemenswaardige belemmering de voorgenomen ontwikkeling.

Hitte

Uit raadpleging van de klimaatatlas blijkt dat het in de huidige situatie er een zeer kleinen verhoging in de omgevingstemperatuur aanwezig is. Het voorliggende initiatief is van dermate kleine aard dat de verwachting is dat er geen sprake zal zijn in een significante verhoging van de omgevingstemperatuur. Het aspect hitte vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Droogte

Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Het voorliggende initiatief voorziet in een lichte toename van verharding ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied heeft in extreem droge jaren mogelijk te kampen met een grondwater te kort. Geacht wordt dat het voorliggende plan dermate klein effect heeft op de mogelijkheid om regenwater te laten infiltreren in de bodem dat deze insignificant is. Het aspect droogte vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bodemdaling

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat als zeer gevoelig beschouwd wordt voor bodemdaling. De verwachting is dat het plangebied zelf tussen de 10 en 20 centimeter zal dalen als gevolg van bodemdaling. Echter in de directe omgeving van het plangebied verschilt de mate van bodemdaling zeer sterk, waarbij de verwachting is dat sommige locaties tot 60 centimeter zullen dalen tot en met het jaar 2100. Bij de verdere uitwerking zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Agenda Wonen Midden-Holland

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de 'Regionale Agenda Wonen Midden-Holland' (2019). Het doel van deze regionale agenda wonen 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

De Regionale Agenda Wonen Midden-Holland is complementair aan de gemeentelijke woonvisies.

Bodegraven-Reeuwijk

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.

Planspecifiek

De nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Het voorliggende initiatief voorziet in de realisatie van drie nieuwe koopwoningen die geschikt zijn voor doorstromers en gezinnen. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de intenties van de 'Regionale Agenda Wonen Midden-Holland'. In paragraaf 3.4.1 wordt uitgewerkt hoe de gemeente Bodegraven-Reeuwijk invulling geeft aan haar woonbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

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.

In de woonvisie 2015 was als hoofddoelstelling van het woonbeleid geformuleerd: goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Deze doelstelling geldt nog steeds.

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.

Duurzaamheid: klimaatneutraal in 2035

De gemeente wil klimaatneutraal zijn in 2035. Dat vraagt om een forse slag in de verduurzaming van woningen. In de koopsector ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij eigenaar-bewoners. Op lokaal niveau moet er nog veel gebeuren. Regelgeving stelt reeds strenge eisen aan nieuwbouw op het gebied van duurzaamheid. Sinds eind 2020 dienen alle nieuwe woningen bijna-energie-neutraal te zijn: de energiebehoefte mag maximaal 25KWh/m²/jaar zijn en 50% van het energieverbruik moet opgewekt worden via duurzame energie.

Planspecifiek

De komende tien jaar (2020-2029) is de woningbehoefte in Bodegraven-Reeuwijk 1.230 woningen. Er wordt met ontwikkeling van drie koopwoningen in het (middel)dure prijssegment, die geschikt zijn voor doorstromers en gezinnen, bijgedragen aan het voorzien in woningen voor deze behoefte.

In de woonvisie staat een verdeling van 25% sociale huurwoningen, 10% middeldure huurwoningen en 10% betaalbare koopwoningen voor nieuwbouwprojecten vermeld. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie nieuwbouwwoningen, wat een toename van twee woningen is ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is een vrijstaande koopwoning in het dure prijssegment aanwezig. Hoewel niet aan de segmentering wordt voldaan die is opgenomen in de woonvisie, sluit de ontwikkeling wel aan bij de gedachte van de woonvisie en is vanuit volkshuisvestelijke belangen sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De ontwikkeling maakt namelijk doorstroming (van starters) mogelijk. Verder is het woningaantal bij de beoogde ontwikkeling dusdanig beperkt dat het in de praktijk niet haalbaar is om aan de segmentering aan de woonvisie te voldoen. Gelet op het voorgaande is het aanvaardbaar om in het onderhavige geval af te wijken van de segmentering van de woonvisie.

De voorgenomen woningbouw sluit aan bij de schaal en kwaliteiten van de omgeving, zoals reeds beschreven in paragraaf 3.2.1. Verder worden de woningen duurzaam opgeleverd. Ze zullen immers voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en BENG en voorzien worden van goede isolatie en duurzame materialen.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen planontwikkeling aansluit bij de gedachte van de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025.

3.4.2 Welstandsnota

In het ontwerp van de Welstandsnota van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk van oktober 2016 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 drie beoordelingsniveaus: 'bijzonder', 'gewoon' en 'soepel'. 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 plassegebied, ligt de nadruk op het behoud van het aanwezige beeld.

Planspecifiek

Uit de welstandsnota blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'gewoon' landelijk gebied en 'bijzonder' linten. Verder is het plangebied deel van een bestaand woongebied. Bij een woongebied hebben de criteria betrekking op het stedenbouwkundige patroon, de bouwmassa, de architectonische uitwerking en het materiaal- en kleurgebruik. Bouwplannen in de betreffende welstandsniveaus doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte en tasten de gebiedskwaliteit niet aan. Omdat het toekomstige plan de gebiedskwaliteit verhoogd, is te concluderen dat voorliggend plan in lijn is met de eisen van de welstandsnota.

3.4.3 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.

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. Conform het Bouwbesluit worden de woningen bijna energieneutraal (BENG) gerealiseerd. Het aandeel verharding wordt zoveel mogelijk beperkt door halfverharding te gebruiken.

Wateroverlast

Op de kaarten behorende bij de stresstest voor wateroverlast is te zien dat het plangebied niet in een kwetsbaar gebied ligt. Speciale aandacht voor dit scenario is dus niet nodig.

Overstromingen

Het plangebied ligt niet in een kwetsbaar gebied bij overstromingen, waardoor speciale maatregelen voor bescherming niet nodig zijn.

Droogte

In het plangebied bestaat een kans op bodemdaling van 10 tot 20 cm tot 2050. Door waterberging en infiltratie in het plangebied wordt uitdroging voorkomen.

Hitte

In de huidige situatie is er amper sprake van hittestress in het plangebied. Het voorliggende plan voorziet in een lichte toename van verharding ten opzichte van de huidige situatie, waardoor de verwachting is dat de hoeveelheid aan hittestress lichtelijk zal toenemen. Daarnaast wordt een goede ventilatie tussen het plangebied en de nabijgelegen polder voorzien. De verharding wordt beperkt en er wordt veel halfverharding gebruikt. Er wordt met deze maatregelen voldoende rekening gehouden met hittestress.

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. Wel dient er in de verdere uitwerking van het plan rekening te worden gehouden met deze thema's.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

De bebouwingmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie toe. Er wordt namelijk een bestaande woning gesloopt. Hiervoor in de plaats worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. De ontwikkeling is in naar aard en omvang beperkt. Er is daarmee geen

sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is, met als doel de algemene bodemkwaliteit vaststellen, een verkennend en aanvullend bodemonderzoek (Lawijn, januari 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1) uitgevoerd.

Uit dit onderzoek is gebleken dat het perceel in het verleden in gebruik was als een boomgaard en daarna voor een schildersbedrijf. Verder was in het verleden een ondergrondse huisbrandolietank van 3.000 liter aanwezig tot en met 2004. Ten slotte is in het westelijke gedeelte van het plangebied een slootdemping bekend. Deze demping heeft plaatsgevonden ergens tussen 1970 en 1980. Op basis van het bovenstaande heeft Lawijn de hypothese opgesteld dat het plangebied mogelijk aangetast is met OCB's, minerale olie, vluchtige aromaten, zware metalen, PAK en/of PCB's. Wel is het plangebied onverdacht voor asbestverontreiniging verklaard.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem op verschillende plekken licht verontreinigd is met kwik, lood, molybdeen en PAK's. Ten hoogte van waar vroeger de ondergrondse tank aanwezig was is een licht tot sterke verontreiniging met minerale olie geconstateerd met een omvang van circa 5 m³. Op basis hiervan is er geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Verder is in het grondwater een lichte verontreiniging lood, nikkel, PAK en minerale olie geconstateerd. Echter is deze ook dermate klein dat deze geen belemmering vormt voor het initiatief.

Op basis van het bovenstaande is geconcludeerd dat er vanuit het aspect bodem geen bezwaren zijn tegen het voorliggende initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat

lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat in planologische zin uit de realisatie van drie nieuwe woningen. Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2021 van fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 16,92 µg/m³, 9,41 µg/m³ en 19,01 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Gesteld wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorliggend initiatief.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

Een woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder gezien als een gevoelig object. Voor het toevoegen van een gevoelig object binnen de onderzoekzone van een (spoor)weg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het plangebied ligt binnen de onderzoekzone van de A12 en de Mollendijk. Er is dan ook een

akoestisch onderzoek wegverkeer (Sain milieuvadvis, 23 februari 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beschouwd.

Geluidsbelasting wegen

De geluidsbelasting als gevolg van de A12 bedraagt maximaal 60 dB. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden met 12 dB, maar de maximale ontheffingswaarde voor vervangende nieuwbouw binnen de bebouwde kom wordt niet overschreden.

De geluidsbelasting als gevolg van de Molendijk bedraagt maximaal 57 dB. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde met 9 dB overschreden, maar net als de A12 wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. De geluidsbelasting vanwege het gezoneerde deel van de weg (60 km/u) voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, waarmee geen hogere waarden voor de Molendijk benodigd zijn.

De geluidsbelasting als gevolg van de Verlengde Tuurluur bedraagt maximaal 34 dB. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Verkenning maatregelen

In het verleden zijn reeds maatregelen getroffen aan de A12 ten behoeve van geluidsvermindering. Het afschermen van de A12 is financieel niet haalbaar voor dit initiatief. Verder is het afschermen van het plangebied aan de straatzijde ongewenst vanuit een stedenbouwkundig aspect. Vanuit de Wgh is het mogelijk om voor de A12 een hogere waarde vast te stellen.

Verder zijn geluid reducerende maatregelen aan de Molendijk onvoldoende om de geluidsbelasting terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde en is onvoldoende doeltreffend. Verder van de Molendijk af bouwen is ook niet haalbaar en het realiseren van een geluidsscherm stuit op praktische en stedenbouwkundige bezwaren. In het kader van geluidsbelasting is het niet gezoneerde onderdeel van de Molendijk maatgevend voor geluidsbelasting. In dit geval is het vaststellen van een hogere waarden voor de Molendijk niet aan de orde, waardoor vervolgstappen wat betreft de Molendijk niet nodig zijn.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 62 dB, na toepassing van de minimale aftrek ex artikel 110g Wgh. Dit is minder dan de maximale grenswaarde van 63 dB danwel 68 dB zoals die per weg geldt. De geluidsbelasting wordt daarom aanvaardbaar geacht.

Verkrijgen hogere ontheffingswaarde

De vast te stellen hogere waarde (vanwege de rijksweg A12) is voor alle drie de woningen meer dan 53 dB. Daarom stelt het HGW-beleid aanvullende voorwaarden:

- a. de woning moet gerealiseerd worden met een geluidsluwe gevel;
- b. ten minste één buitenruimte moet aan een geluidsluwe gevel liggen.

Op de oostgevels bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting ter hoogte van de begane grond maximaal 48 dB inclusief aftrek. Zodoende beschikken alle drie de nieuwe woningen over een geluidsluwe gevel. Bij alle drie de woningen is een buitenruimte gepland aan de geluidsluwe gevel, zodat ook aan de tweede eis uit het HGW-beleid voldaan wordt.

Geluidswering

Om te bepalen of de geluidswering van de gevels voldoende is om te voorzien in een binnenniveau waarbij sprake is van een goed akoestisch klimaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Sain milieuvadvis 18 maart 2024), zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3).

Uit de eerste rekenresultaten bleek dat de geplande materialen voor de beoogde woningen onvoldoende zijn om het beoogde resultaat te bereiken. Daarom is vervolgens gerekend met betere constructies en een gebalanceerd ventilatiesysteem. Bij toepassing van de in hoofdstuk 5 van het onderzoek genoemde materialen en maatregelen, voldoet de karakteristieke geluidswering van de gevel $G_{A;k}$ aan de eisen van het Bouwbesluit. Daarmee is sprake van een goed akoestisch klimaat in de beoogde woningen.

Conclusie

De geluidsbelasting op de beoogde woningen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde voor de A12. Na beschouwing van het relevante beleid kan een hogere ontheffingswaarde worden verleend. De geluidsbelasting wordt aanvaardbaar geacht, als bij het bepalen van de geluidwering van de gevels uitgegaan wordt van de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek. Verder dienen de materialen en maatregelen uit het onderzoek naar de geluidswering opgevolgd te worden om een goed akoestisch klimaat binnen de woningen te garanderen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Het beoogde plan betreft de realisatie van drie woningen, waardoor er sprake is van het toevoegen van een gevoelige bestemming in de zin van milieuzonering. Hierbij is met behulp van het geldige bestemmingsplan 'Waarder' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonfuncties aanwezig, maar is op enige afstand van de A12 en agrarische bedrijfsvoering. Op basis hiervan wordt het gebied gezien als een 'gemengd gebied', waardoor alle richtafstanden met één stap terug worden gebracht, met uitzondering van het aspect gevaar.

Aan de hand van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt bepaald of er voldaan wordt aan de gestelde richtafstand.

Bedrijf	Adres	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Elly's winkeltje	Prins Willem Alexanderstraat 27	1	0 meter	circa 1 meter
Supermarkt	Molendijk*	1	0 meter	circa 60 meter
J. Romijn schilders	Molendijk 12	2**	10 meter	circa 0 meter

* Exact adres is nog niet bekend

** In afwezigheid van een identieke functie in de VNG-lijst is gekozen voor de functie 'Opslaggebouw'

Hieruit blijkt dat in één geval niet voldaan kan worden aan de richtafstanden zoals beschreven. Hierdoor moet er dus gemotiveerd worden dat er alsnog sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

J. Romijn schilders

Aan de noordkant van het plangebied is een opslagplaats van J. Romijn schilders gevestigd. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is echter geen activiteit opgenomen zoals aanwezig is aan de Molendijk 12. Om die reden is in beginsel gekeken naar een vergelijkbare functie. Hiervoor is de functie 'opslagplaats' gekozen, omdat dat zowel de werkelijke- en voorbeeldfunctie focussen op het langdurig opslaan van materialen zonder dat er sprake is het bewerken van de materialen of een werkplaats. Aan een opslagplaats zoals opgenomen in de VNG-publicatie is milieucategorie 2 gekoppeld met een richtafstand van 10 meter voor geluid in een gemengd gebied.

Echter wijkt de opslagplaats zoals opgenomen in de VNG-publicatie af van de werkelijke situatie. Bij een opslagplaats zoals opgenomen is de verwachting dat er frequent en met regelmaat materiaal geladen en gelost wordt. Echter in dit geval is er sprake van een opslagplek waar er kort en incidenteel materiaal in- en uitgeladen wordt. Verder gaat het bij een schildersbedrijf voornamelijk over het laden en lossen van gereedschap en verf in een busje, terwijl bij een opslagplaats over het algemeen sprake is van zwaardere voertuigen en materialen. Hierdoor wordt het realistisch geacht om af te wijken van de milieucategorie zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Voor dit geval wordt milieucategorie 1 als realistisch geacht, waardoor de richtafstand 0 meter bedraagt. Het voorliggende plan voldoet hieraan, waardoor er geen sprake is van onevenredige hinder voor de toekomstige bewoners en de bedrijfsvoering.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

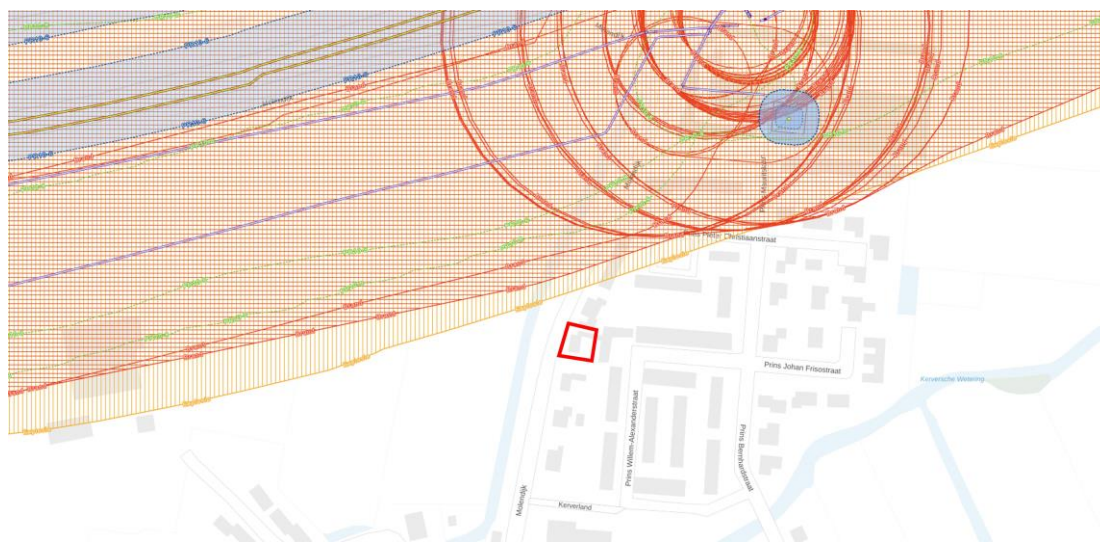
Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart van de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede Atlas Leefomgeving (plangebied rode omkadering).

Transport over de weg

Ten noorden van het plangebied ligt de A12 op een afstand van circa 270 meter van het plangebied. De A12 is gebruikt als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De A12 is voorzien van een explosieaandachtsgebied van circa 230 meter. Het plangebied ligt daarbuiten. De realisatie van drie woningen brengt nauwelijks een toename van het groepsrisico met zich mee ten opzichte van de huidige situatie (één woning). Hierdoor wordt een berekening van het groepsrisico niet nodig geacht.

Vanwege de ligging in het invloedsgebied is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld voor de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'.

- Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied bevinden zich functies die specifiek als gevoelig en beperkt gevoelig beschouwd kunnen worden.

De woningen in het plangebied zijn gemakkelijk te ontvluchten. Het plangebied is gemakkelijk te ontvluchten via de Molendijk in zuidelijke richting, weg van de risicobron.

- Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding van rampen

Om de bestrijdbaarheid te vergroten dient het plangebied over voldoende offensief en defensief bluswatervoorzieningen te beschikken. Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat een E-Alert wordt ingezet.

Risicocommunicatie naar de toekomstige bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een koop-huurcontract of indiensttreding kunnen bewoners op de externe veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn.

De bestrijdbaarheid van een calamiteit op de A12 verandert niet als gevolg van het onderhavige initiatief. De A12 is goed bereikbaar voor hulpdiensten. In het geval van een calamiteit kan men in pandig veilig schuilen. Daarvoor is het van belang tijdig te worden gealarmeerd. Het plangebied ligt binnen het bereik van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS-palen).

Transport over het spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen.

Transport over het water

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een watergang waar een transportroute gevaarlijke stoffen gelegen is.

Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied is een ondergrondse buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. De buisleiding ligt op een afstand van ca. 127 m. Het gaat hier om een gastransportleiding met een brandaandachtsgebied van circa 70 meter. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van de betreffende buisleiding.

Hoogspanningslijnen

Er zijn geen hoogspanningslijnen gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Risicovolle inrichtingen

Er bevindt zich één risicovolle inrichting in de ruime omgeving van het plangebied. Het gaat hier om een gasontvangststation ter plaatse van Verlengde Tuurluur 2. Hiervoor geldt een plaatsgebonden risicocontour van 20 m. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze inrichting.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 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.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. 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.

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Voor de planperiode 2022-2027 is het nieuwe Waterbeheerplan, Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam van De Stichtse Rijnlanden van toepassing. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities van De Stichtse Rijnlanden voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied.

In het Waterbeheerplan is Woerden aangemerkt als Stedelijk middengebied. De inzet voor dit gebied is dat water een prominentere rol krijgt in gebiedsontwikkelingen en in de openbare ruimte. De inzet van water dient meerdere doelen, zoals de opvang van overtollige neerslag bij extreme buien en watervoorziening van stadswater met een goede waterkwaliteit en stedelijk groen. Om dit te bewerkstelligen neemt het HDSR een actieve rol aan in deze planprocessen.

Keur en uitvoeringsregels

Per 7 mei 2021 is de nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. In de Keur staan verboden en geboden die betrekking hebben op oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater. Op grond van artikel 3.7 van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is het verboden om zonder vergunning van het college hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen en te lozen. Onder verhard oppervlak wordt verstaan: het deel van het aardoppervlak dat is afgedekt met niet of nauwelijks waterdoorlatende materialen of werken. Voorbeelden van verhard oppervlak zijn daken en bestratingen.

De voorwaarden om te werken zonder melding binnen de Algemene Regels zijn als volgt:

- Binnen de bebouwde kom wordt minder dan 500 m² of in overig gebied wordt minder dan 1.000 m² onverharde grond bebouwd of verhard. Of:
- Er is sprake van verscheidene te ontwikkelen min of meer aaneengesloten of samenhangende bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van binnen de bebouwde kom minder dan 500 m² of in overig gebied minder dan 1.000 m². Of:
- Indien een nieuw aan te leggen verhard oppervlak minder dan 10% van dat peilvak beslaat. Binnen de bebouwde kom een peilvak kleiner dan 5.000 m² en in overig gebied een peilvak kleiner dan 10.000 m².

Beleid hemel- en afvalwater

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

Planspecifiek

Watercompensatie

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² er minimaal 45 mm berging per m² moet worden gerealiseerd of als het in oppervlaktewater wordt uitgevoerd, dan betreft het 15% van de toe te voegen verharding. Daarnaast is een vergunning nodig voor de lozingsconstructies naar oppervlaktewater. In de huidige situatie is er circa 292 m² aan verharding aanwezig binnen het plangebied. Na het meten van de beoogde verharding en uitgaand van het gebruik van halfverharding, voorziet het huidige ontwerp in circa 412 m² aan verharding, wat neerkomt op een toename van circa 120 m² aan verharding. Hierdoor blijft het initiatief onder de drempelwaarde voor het realiseren van watercompensatie en kan deze dus achterwege blijven.

Veiligheid en waterkeringen

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen. Het plangebied valt, volgens de legger van het hoogheemraadschap, niet binnen een beschermingszone van een waterkering.

Hemel- en vuilwater

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater gescheiden wordt afgevoerd en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het gescheiden afvoeren zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstort van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken, waardoor het zuiveringsrendement verbetert;

- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Het hemelwater wordt waar mogelijk gescheiden afgevoerd door het te laten infiltreren in de bodem. De afvoer van afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Middels een quickscan Wet natuurbescherming (Bui-TeGewoon, november 2023, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4) is het plangebied onderzocht op aanwezige beschermde natuurwaarden. De planlocatie is met behulp van zowel bureauonderzoek en veldonderzoek beoordeeld op de aanwezigheid van beschermde soorten en situaties in het kader van de Wet Natuurbescherming. Verder is het plan beoordeeld ten opzichte van beschermde natuurgebieden. Navolgend worden de resultaten van het onderzoek samengevat.

Bui-TeGewoon concludeert dat er geen effecten zullen optreden die van invloed zijn op beschermde gebieden of externe werking hebben op soorten uit beschermde gebieden.

Met betrekking tot soortenbescherming leiden de bevindingen volgens Bui-TeGewoon niet tot bezwaren vanuit de Wet natuurbescherming om de voorgenomen ontwikkeling ten uitvoer te brengen, mits aan enkele mitigerende voorwaarden wordt voldaan en de werkzaamheden conform het zorgvuldigheid artikel 1.11 Wnb worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Om na te gaan of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een toename aan stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden is met behulp van de AERIUS Calculator (Verstoep, 3 januari 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5) gekeken of er sprake is van stikstofdepositie in de aanleg- en/of gebruiksfase. Hieruit is gebleken dat er zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 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. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals-)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Archeologie

In het plan 'Parapluplan Archeologie' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Bij bodemingrepen met een oppervlakte van maximaal 100 m² of niet dieper dan 30 cm zonder heiwerkzaamheden zijn deze vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Voor de voorgenomen ontwikkeling is het te verstoren gebied groter dan 100 m² en worden ingrepen voorzien dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Hierdoor is een archeologisch onderzoek (Bureau voor Archeologie, 9 februari 2024, zie [bijlagen bij toelichting bijlage 6](#)) uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de ondergrond bestaat uit veen en komafzettingen. De top van het dekzand ligt op ongeveer 6 m -mv. Het begraven dekzandlandschap kan bewoond zijn geweest in het Paleolithicum en Mesolithicum. Hierna ligt het plangebied in een kom- en veengebied dat niet geschikt is voor bewoning. Polder Kerverland wordt ontgonnen in de 13^e eeuw. In deze periode is de Molendijk aangelegd. De Molendijk is mogelijk een ontginningsas geweest waarlangs boerderijen stonden. Op kaarten uit de 17^e eeuw en jonger is het plangebied in gebruik als hooiland en weiland. Het huidige pand met aanbouw wordt tussen 1968 en 1970 gebouwd. Hierbij is een sloot gedempt. In deze periode kan het terrein maximaal met 60 cm zijn opgehoogd.

Ter hoogte van de bebouwing is de bodem vermoedelijk tot minimaal 80 cm -mv verstoord. In het uiterste noorden van het plangebied, ter hoogte van de garage, ligt een ondergrondse HBO-tank. Hier is de bodem tot minimaal 200 cm -mv verstoord.

Ondanks dat het plangebied volgens 17^e -eeuwse en recentere kaarten niet bebouwd was, kunnen in het plangebied archeologische resten gerelateerd aan bewoning uit de Late Middeleeuwen aanwezig zijn uit de ontginningsperiode van polder Kerverland.

Tijdens het booronderzoek zijn vijf boringen gezet, met einddieptes tussen 200 en 300 cm -mv. De ondergrond bestaat uit komafzettingen en veen. De bovenste 65 tot 170 cm van de bodem is (recent) omgewerkt. In de komafzettingen en het veen worden geen archeologische resten verwacht. In het omgewerkte pakket zijn baksteenfragmenten aangetroffen. Deze wijzen echter niet op de aanwezigheid van archeologische resten. In het plangebied worden daarom geen archeologische resten verwacht.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden er dan ook geen cultuurhistorische waarden negatief beïnvloed.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen veroorzaken voor het voorgenomen initiatief.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Verkeer

De beoogde ontwikkeling gaat uit van de bestaande verkeersstructuur. De hoeveelheid verkeersbewegingen die het voorliggende plan zal veroorzaken is berekend met behulp van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' en de Nota Parkeernormen Gemeente Bodegraven - Reeuwijk 2013. Op basis van de parkeernota van de gemeente is er gekozen voor de categorieën 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Verder maakt de gemeente Bodegraven - Reeuwijk gebruik van het gemiddelde van de CROW-kerngetallen voor het berekenen van de parkeernorm, dus is er gekozen om deze standaard over te nemen voor het berekenen van de verwachte verkeersbewegingen. De berekening is weergegeven in de onderstaande tabel.

	Verkeersbewegingen per etmaal	Aantal eenheden	Gem. aantal verkeersbewegingen
Koop, huis, tussen/hoek	7,0 - 7,8	3	22,2

Met de beoogde ontwikkeling is het gemiddelde aantal verkeersbewegingen 22,2 per etmaal. De toename aan verkeersbewegingen die te verwachten is met de beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot verkeersproblemen. Het plangebied wordt ontsloten via de opritten aan de Molendijk. Gesteld wordt dat de ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op het aspect verkeer.

Parkeren

Voor het aspect parkeren dient er aangesloten te worden bij de geldende parkeernormen. Het huidige parkeerbeleid is beschreven in de 'Nota parkeernormen', vastgesteld op 16 juli 2013 en voor het laatst gewijzigd op 10 mei 2016. In de Nota Parkeernormen wordt beschreven welke kwantitatieve parkeernormen de gemeente hanteert en hoe deze parkeernormen worden gebruikt om de parkeereis voor een bouwplan vast te stellen. De parkeernormen worden gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381.

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van drie woningen 'koop, huis, tussen/hoek' in 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Navolgende tabel geeft een overzicht van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

	Parkeernorm	Aantal woningen	Gem. aantal parkeerplaatsen
Koop, huis, tussen/hoek	1,6 - 2,4	3	6,0

Uit de gegevens in de tabel volgt dat er voor de beoogde ontwikkeling afgerond zes parkeerplaatsen nodig zijn. Met het beoogde plan worden zes parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd ten behoeve van de woningen. Hiermee wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

Gelet op de eindigheid van ruimte en bouw- en brandstoffen is duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang. Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van heden en toekomst zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)

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. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC.

MilieuPrestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltipe. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0€/ m² bvo.

Routekaart Klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk

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.

Planspecifiek

Er zal worden voldaan aan de geldende eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Hiernaast is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat zowel op het voor- en achtererf groene erfafscheidingen gerealiseerd worden. Verder dienen de parkeerplekken in halfverharding (grastegels) uitgevoerd te worden en dienen de bergingen en carports voorzien te worden van een groen dak. Hiernaast wordt de ontwikkeling aardgasloos uitgevoerd en worden aan de voorzijde twee bomen geplant.

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan het bevoegd gezag bij het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Omdat de aanvraag ziet op een 'bouwplan' dienen alle gemeentelijke kosten verhaald te worden. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het verhalen van eventuele planschade als gevolg van het initiatief zal ook in de anterieure overeenkomst worden geregeld.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie

In het kader van participatie is er bezoek gedaan aan de omwonende tussen 10 augustus 2023 en 15 januari 2024. Bij deze bezoeken zijn de meest recente tekeningen gebruikt om het initiatief te tonen aan de omwonenden. Hieronder is verslag gedaan over dit proces per huisnummer.

- Molendijk 12

De familie aan de Molendijk 12 heeft op verschillende momenten het ontwerp ingezien en heeft geen bezwaar gemaakt tegen het plan. Wel is de familie benieuwd naar de ontwikkeling van het plan.

- Molendijk 8

De familie aan de Molendijk 8 had in principe geen bezwaar tegen het idee van nieuwbouw, maar had wel zorgen over mogelijke privacy problemen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de toekomstige situatie minder inkijk zal bieden bij de familie. Hierna heeft de familie geen bezwaar bekend gemaakt tegen het plan.

- Prins Willem-Alexanderstraat 25

De familie die woont aan de Prins Willem-Alexanderstraat 25 heeft diverse vragen gesteld over het waarborgen van privacy, het ontnemen van zonlicht, het verwijderen van een boom, het ontnemen van zicht vanaf de eerste en tweede etage van de woning, de hoogte van het bouwplan en het risico op vandalisme in verband met het ontsluitingspad van de middenwoning. Tijdens verschillende bezoeken bij de familie heeft de initiatiefnemer verschillende voorstellen gedaan, zoals het verlagen van de nok van het bouwplan (afgestemd op Molendijk 12-14), geen dakkapellen op het achtergevelvlak, de goothoogte aan de achterzijde verlagen (in tegenstelling tot Molendijk 12-14), het planten van bomen op gemeentegrond, het planten van een boom op het perceel aan de Prins Willem-Alexanderstraat 25 en het plaatsen van een poortdeur ter plaatse van het ontsluitingspad. De betreffende familie heeft tot slot aangegeven dat hun bezwaren ondanks de aangeboden aanpassingen niet weggenomen zijn. Er is afgesproken om nogmaals in gesprek te gaan, in bijzijn van de initiatiefnemer en de gemeente.

- Prins Willem-Alexanderstraat 23

De familie aan de Prins Willem-Alexanderstraat 23 heeft gevraagd of de nieuw te bouwen berging in de achtertuin van Molendijk 10a los staat van de achterliggende garageboxen. Na bevestiging dat dit het geval is heeft de familie bekend gemaakt geen bezwaar te hebben.

- Prins Willem-Alexanderstraat 27

De familie aan de Prins Willem-Alexanderstraat 27 heeft gevraagd of de garagebox achter Molendijk 10b gerepareerd wordt na de sloop van de bestaande bebouwing. Na bevestiging dat dit het geval is heeft de familie bekend gemaakt geen bezwaar te hebben.

- Perceel tussen Molendijk 10 en 12

De eigenaar van het perceel tussen Molendijk 10 en 12 heeft aangegeven geen interesse te hebben in het ontvangen of inzien van tekeningen. De eigenaar heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het initiatief.