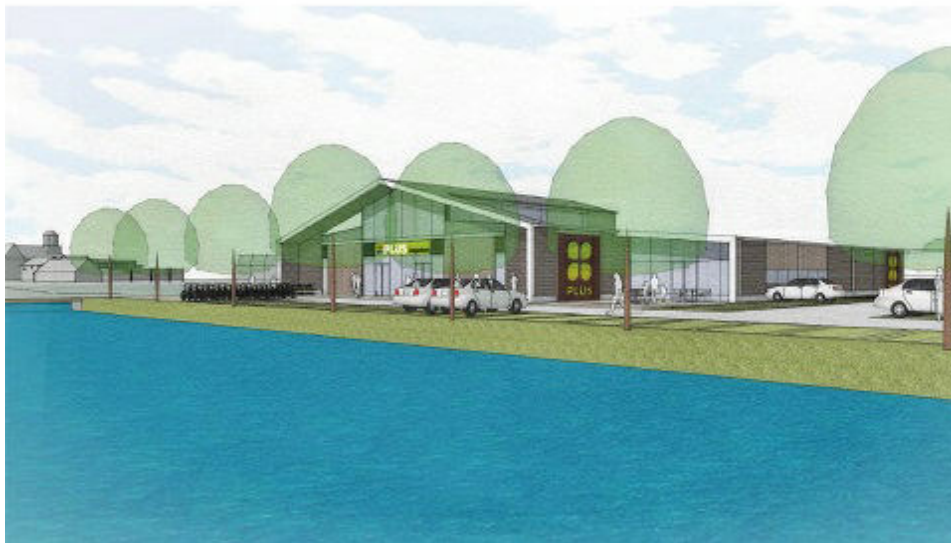


## Bestemmingsplan

# 'POORT VAN WAARDER' EN DORP 14, WAARDER

## Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

27 maart 2024

IMRO IDN:

NL.IMRO.1901.PoortvanWaarder-BP81



**OPDRACHTNEMER**

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

**OPDRACHTGEVER**

Kerverland Development B.V.  
Hoge Rijndijk 306a  
2314 AM Leiden

**STATUS**

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

**DATUM**

1 augustus 2022  
14 februari 2023  
21 februari 2023  
27 maart 2024

**VERSIE**

2e versie  
2e versie  
1e versie  
3e versie



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	10
1.4 Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis	13
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en (directe omgeving)	14
2.3 Nieuwe situatie	16
2.4 Verkeer en parkeren	20
2.5 Beeldkwaliteit Poort van Waarder (landschappelijke inpassing)	22
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>25</b>
3.1 Rijksbeleid	25
3.2 Provinciaal beleid	27
3.3 Regionaal beleid	37
3.4 Gemeentelijk beleid	38
<b>Hoofdstuk 4 Water</b>	<b>47</b>
4.1 Inleiding	47
4.2 Beleidskader	47
4.3 Waterhuishouding	49
<b>Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten</b>	<b>53</b>
5.1 Milieu	53
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	64
5.3 Flora en fauna	66
5.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	69
<b>Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving</b>	<b>71</b>
6.1 Algemeen	71
6.2 Verbeelding	71
6.3 Regels	71
6.4 Handhaving bestemmingsplan	73
<b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg</b>	<b>75</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	75
7.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	75
7.3 Communicatie	75
7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
<b>Regels</b>	<b>77</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>78</b>
Artikel 1 Begrippen	78
Toelichting	5

Artikel 2	Wijze van meten	82
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>83</b>
Artikel 3	Detailhandel	83
Artikel 4	Groen	85
Artikel 5	Verkeer	86
Artikel 6	Verkeer - Verblijf	88
Artikel 7	Water	89
Artikel 8	Wonen	90
Artikel 9	Leiding - Gas	92
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>94</b>
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	94
Artikel 11	Algemene bouwregels	95
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	96
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	97
Artikel 14	Overige regels	98
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>99</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	99
Artikel 16	Slotregel	100

### **Bijlagen bij toelichting**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Landschapsinrichtingsplan</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Ladderonderbouwing</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Risicoberekening Externe Veiligheid</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Notitie stikstofberekeningen</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Ecologisch onderzoek</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Verslag inloopbijeenkomst 20 maart 2023</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Nota van beantwoording zienswijzen</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Nota van Wijzigingen</b>

### **Bijlagen bij regels**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Beplantingsplan supermarkt</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Beplantingsplan vrachtwagenparkeerterrein</b>







## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

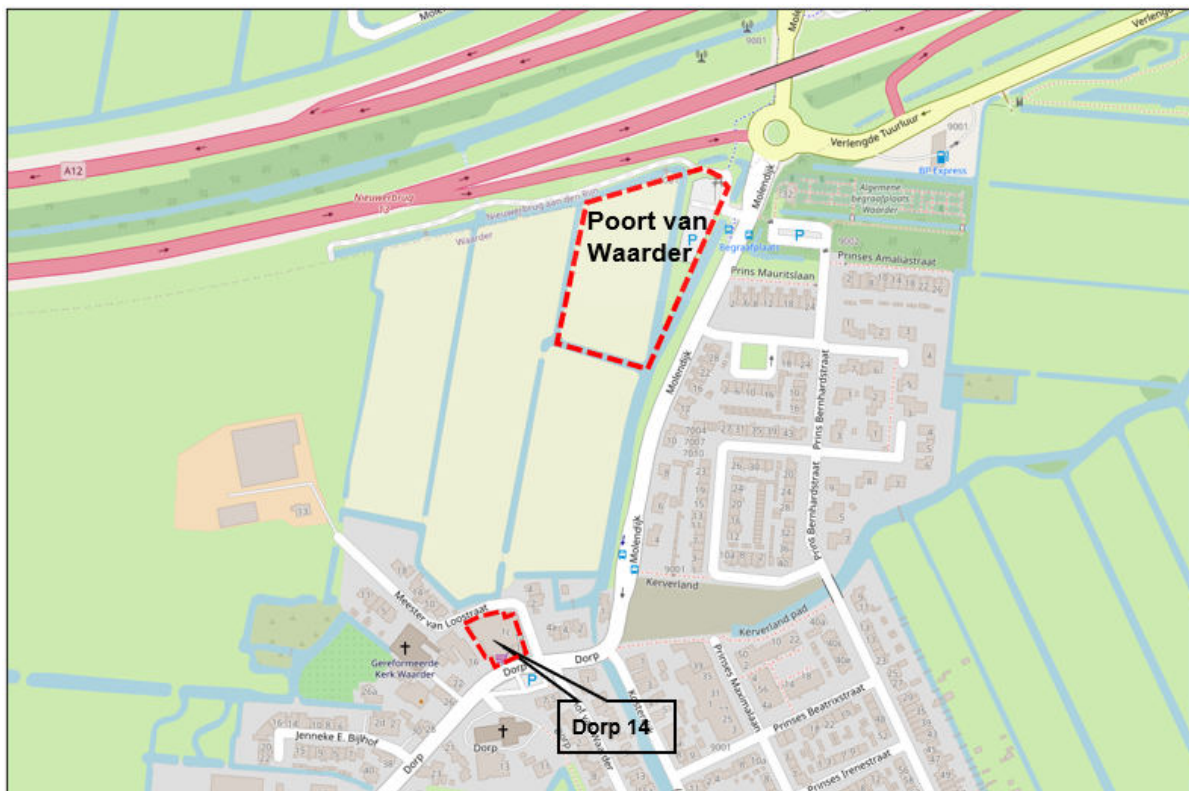
De PLUS supermarkt aan het Dorp 14 in Waarder is een full service supermarkt die hoofdzakelijk is bedoeld voor de inwoners van Driebruggen, Nieuwerbrug en Waarder. Om het voorzieningenniveau in stand te houden is een uitbreiding van de supermarkt noodzakelijk tot 2.000 m<sup>2</sup> bvo. Een vergroting hiervan is op de huidige locatie fysiek niet mogelijk. Daarbij komt dat er onvoldoende parkeerruimte is voor een uitbreiding en er in de huidige situatie sprake is van een verkeersonveilige situatie, omdat de supermarkt en het parkeerterrein zijn gescheiden door een doorgaande weg. In verband hiermede is een verplaatsing noodzakelijk.

Een nieuwe locatie voor een supermarkt is gevonden aan de entree van het dorp, de 'Poort van Waarder' aan de Molendijk ten noorden van de A12 in combinatie met een herinrichting van het vrachtwagenparkeerterrein en nieuwe locatie voor de mobiele frietkraam. Gelijktijdig komen er op het parkeerterrein een oplaadpunt voor elektrische auto's en een overslaglocatie voor de gemeente ten behoeve van het zwaar verkeer richting het Hoogeind en het Plassengebied.

Als gevolg van deze verplaatsing komt de achterlaatlocatie midden in het dorp aan het Dorp 14 vrij. Het winkelpand wordt getransformeerd naar Wonen. Op de begane grond kunnen 10 nieuwe wooneenheden worden toegevoegd. Hiermee wordt ingespeeld op de groeiende behoefte aan woningen in de dorpskern. Jongeren en starters kunnen daardoor in het dorp blijven wonen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

### **1.2 Ligging plangebied**

Het deelgebied 'Poort van Waarder' ligt in de oksel van de A12 en Molendijk. In westelijke en zuidelijke richting ligt grasland. Dorp 14 ligt in de dorpskern met aan weerszijde vrijstaande woningen. Direct oostelijk en noordelijk van de supermarkt ligt de doodlopende Meester van Loostraat. Aan deze weg staan voorbij de bocht aan weerszijde grondgebonden woningen. Verderop eindigt de weg bij een veehouderijbedrijf op nummer 13. In zuidelijke richting, aan de overzijde van het Dorp, ligt een parkeerterrein voor onder andere de bezoekers van de huidige supermarkt met aansluitend een kerkgebouw. Een situatieschets is opgenomen in figuur 1.



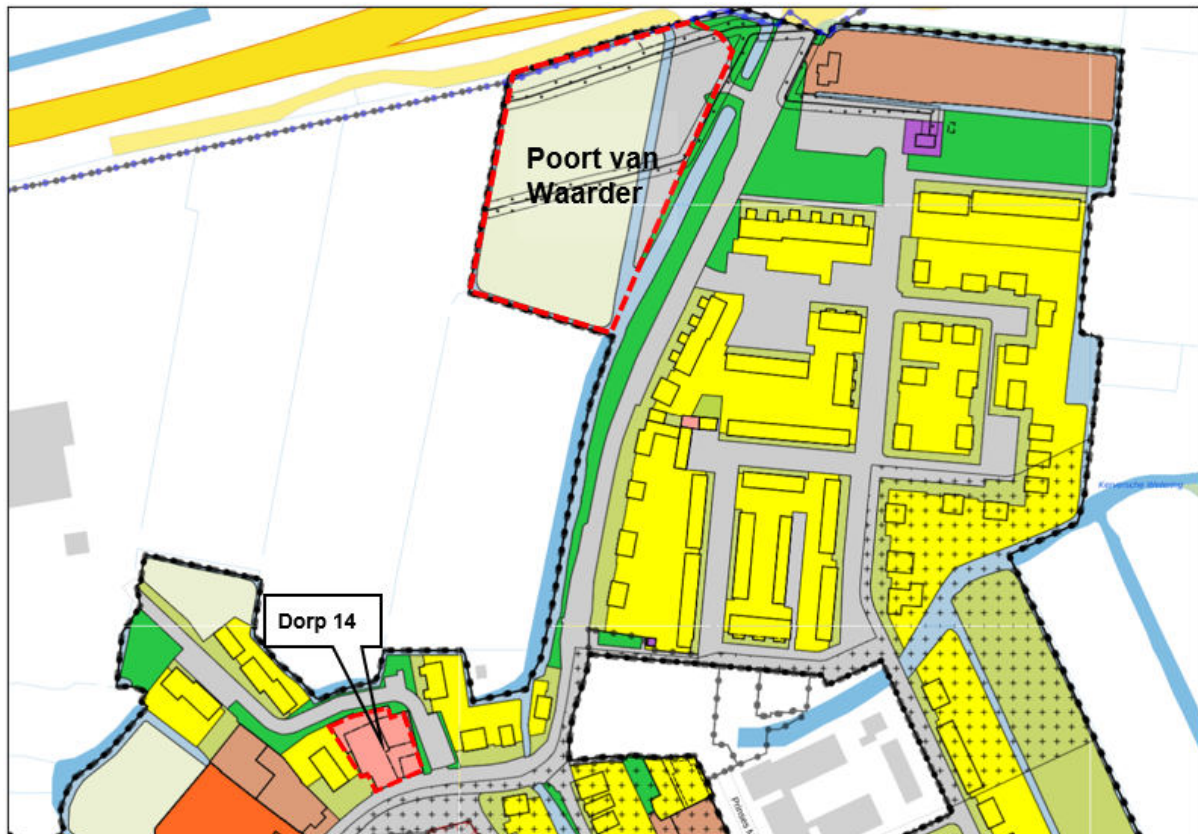
Figuur 1: Plattegrond plangebied (rood gestippeld omlijnd) en omgeving.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak Raad van State
"Waarder"	25 maart 2010	n.v.t.
"Parapluplan Parkeren Bodegraven-Reeuwijk"	29 mei 2019	n.v.t.

In het bestemmingsplan 'Waarder' zijn de gronden in het deelgebied "Poort van Waarder" bestemd als 'Agrarisch' achter de bestemming 'Verkeer' langs de Molendijk ten behoeve van het bestaande vrachtwagenparkeerterrein. Voorts geldt ter plaatse van twee aardgastransportleidingen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. De achterlaatlocatie aan het Dorp 14 is in het bestemmingsplan bestemd voor 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2. De planontwikkelingen zijn hiermee in strijd.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Waarder' (plangebied rood gestippeld omlijnd.)

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid beschreven. De Waterparagraaf in Hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 omvat de omgevingsaspecten, te weten milieu, archeologie en ecologie. In Hoofdstuk 6 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 7 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

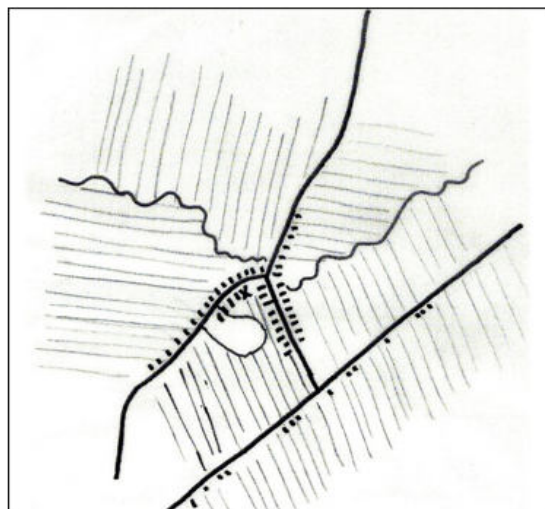
Het dorp Waarder ligt in het centrum van het Hollands-Utrechts veenweidegebied, ten noorden van de Hollandsche IJssel. De vorming van dit rivierengebied gaat terug naar de ijstijden, waarvan de laatste zo'n 10.000 jaar geleden is geëindigd. De stijging van de temperatuur na het eind van de ijstijd had een weelderige vegetatieontwikkeling tot gevolg. Wanneer de afvoer van de rivieren stagneert door de stijging van de zeespiegel ontstaat een enorm moeraslandschap, waarin op grote schaal veenvorming plaatsvindt. Tegelijkertijd treden de rivieren regelmatig buiten hun oever waarbij ze telkens een dun laagje klei op het veen achter laten. Dicht bij de rivieren ontstaan zandige oeverwallen, verder van de rivier af ontstaan in de laagten kleiige kommen. Het dorp Waarder ligt op de komgronden ten noorden van de Hollandsche IJssel.

Lange tijd zijn grote delen van het rivierengebied vanwege het moerassige karakter en de vele overstromingen onbewoond gebleven. Alleen op de drogere donken vond al lang bewoning plaats. Dat geldt ook voor de oeverwallen. Vanaf het jaar 1000 wordt het gebied op grote schaal geschikt gemaakt voor bewoning. In betrekkelijk korte tijd is het gehele veengebied stelselmatig in cultuur gebracht. Als ontginningsbasis neemt men aanvankelijk een stuk vaste grond aan de rand van het veen, meestal een oeverwal langs de rivier. Aan deze basis zijn boerderijen gesticht. Zo ontstonden de kenmerkende langgerekte bebouwingslinten. Het gebied waarin Waarden en Driebruggen liggen, werd in de middeleeuwen in ontginning genomen. De veenstroom tussen Bekenes bij de Oude Rijn en Driebruggen vormde de ontginningsbases waarlangs het lintdorp Waarder is ontstaan. De lange, opstreckende percelen zijn over het algemeen 1250 meter lang. Aan het einde ervan lopen kaden met een beplanting van hakhout. Deze beplante kaden brengen structuur aan in het verder open landschap. Rondom Waarder komen verschillende verkavelingsrichtingen bij elkaar. Het gebied kent dan ook een groot aantal verschillende ontginningen en ontginningsbases. Ten noorden van Waarder eindigt de ontginning die zijn basis heeft in de Oude Rijn en een sterke noord-zuid oriëntatie heeft. De beëindiging van de ontginning wordt gevormd door een veenstroompje. Aan de zuidzijde van De Groendijck-Dorp ligt, tussen De Groendijck en de noordwest-zuidoost georiënteerde verkaveling een onregelmatige kavel. Het heeft een ronde vorm en is een sterke onderbreking van de smalle verkaveling rondom. De kavel wordt aangeduid als 'De Kromme Kamp'. Uit de literatuur valt op te maken dat er waarschijnlijk een vluchtburcht heeft gestaan, maar hiervoor zijn in de bodem geen bewijzen voor gevonden. Waarder is ontstaan op een verhoging in het veenontginningsgebied en beslaat o.a. de polders Oosteinderpolder, Westeinderpolder, Korte Waarder en Kerverland.

Het dorp is lange tijd zeer beperkt geweest van omvang. In de loop van de 20e eeuw kende het dorp echter verschillende uitbreidingen. Het dorp breidde eerst uit aan de Kosterdijk, vervolgens achter de Kosterdijk in de periode van de jaren vijftig tot halverwege de jaren zeventig. De uitbreiding achter de Molendijk kwam tot stand in de jaren zeventig en begin tachtig, terwijl de uitbreiding Hof van Waarder en Kerkelaantje halverwege de jaren tachtig zijn begonnen.



Historische kaart (1875).



Verkavelingsrichtingen en ontginningsbases Waarder.



## 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied en (directe omgeving)

### *'Poort van Waarder'*

Het plangebied ligt aan de noordelijke entree van de dorpskern. Aan de overzijde van de Molendijk ligt een begraafplaats met aansluitend grondgebonden woningen in een bebouwingslint richting de dorpskern. In noordelijke richting ligt de afslag Waarder/ Driebruggen van de A12.

*Dorpskern van Waarder vanaf Molendijk.*



*Tegenover gelegen begraafplaats aan Molendijk.*



*Nabij gelegen woningen aan Molendijk.*



*Plangebied vanaf Molendijk.*

### *Planspecifiek*

In de oksel van de Molendijk en rijksweg A12 ligt een parkeerplaats voor 10 vrachtwagens met een mobiele patatkraam op het voorterrein. Aan de noordzijde staat een zendmast. Het gebied achter het parkeerterrein is als grasland in gebruik. Hier tussen ligt een watergang.



*Vrachtwagenparkeerplaats met patatkraam.*



*Zendmast in noordelijk deel plangebied.*



*Plangebied PLUS.*



*Bestaande hoofdwatgang.*

#### *Dorp*

Het belangrijkste structurerende element bestaat uit de doorgaande weg Molendijk-Dorp-Groendijk. Deze weg vormt de verbinding tussen de snelweg A12, de kernen Waarder en Driebruggen en de kern Nieuwerbrug aan de noordelijke zijde van de snelweg.

Langs het Dorp ligt het centrum van Waarder nabij de kruising met de Kosterdijk. Hier liggen, tegenover elkaar, de Gereformeerde Kerk en de Nederlands Hervormde Kerk. Tussen beide kerken ligt een parkeerplaats waardoor in ruimtelijke zin een soort dorpsplein gevormd wordt. In de nabijheid van de kerken is een supermarkt en postagentschap gesitueerd. Een café-restaurant annex slijterij is al enige gesloten.

*Nederlands Hervormde Kerk.*



*Tegenover gelegen parkeerterrein/ dorpsplein.*



*Nabij gelegen gesloten café aan Dorp 24.*



*Woningen aan Meester van Loostraat.*

### *Planspecifiek*

De supermarkt is gevestigd aan het Dorp 14. Op de verdieping zijn vijf appartementen aanwezig. Aan de achterzijde vindt bevoorrading plaats met vrachtwagens.



*Huidige PLUS aan Dorp 14.*



*Bevoorrading aan achterzijde van supermarkt.*

## **2.3 Nieuwe situatie**

### **'Poort van Waarder'**

De te realiseren supermarkt krijgt een bruto vloeroppervlakte van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, waarvan afgerond 1.300 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte met bijbehorend parkeerterrein. De maximum goot- en bouwhoogte is respectievelijk circa 4,7 en 8,9 meter.

De aanwezige vrachtwagenparkeerplaats zal hiervoor worden verplaatst worden naar een andere plek op het kavel. Hiermee wordt een vriendelijker beeld aan de Molendijk bereikt. De nieuwe supermarkt is vormgegeven als een gebouw met een flauwe hellende kap met een dorps uitstraling. Hiermee wordt aangesloten op de agrarische bebouwing in de omgeving en het bescheiden hoogteprofiel van het dorp

Waarder. Het gebouw is met een opengewerkte kopgevel en royaal overstek op de Molendijk gericht. Dit is ook het herkenningspunt voor zowel klanten met een auto als op de fiets (via een nieuwe brug aansluitend op de bestaande langzaamverkeersroute). De expeditie is gecombineerd met het vrachtwagenparkeren om efficiënt om te gaan met de benodigde verkeers- en manoeuvreerruimte. Door deze functies achter op de kavel te leggen en in te pakken in het groen blijft de inbreuk op de bestaande situatie, een weiland, beperkt. De watercompensatie als gevolg van toename van de verharding wordt gerealiseerd door het graven van een waterpartij tussen de bestaande hoofdwatergang en de Molendijk. Verder worden bestaande watergangen aan de randen van het plangebied verbreed om de structuur in het landschap niet te veel te verstoren. Het merendeel van de parkeerplaatsen zal worden uitgevoerd in grasstenen. Het resterende deel van het kavel blijft onbebouwd.

Het bestaande vrachtwagenparkeerterrein met 10 parkeerplaatsen krijgt een nieuwe indeling ten zuiden van de afrit van de A12. Hierdoor ontstaat vanuit verkeerskundig oogpunt een veilige scheiding tussen personenverkeer van supermarkt-klanten enerzijds en de vrachtwagenparkeerplaats anderzijds. In figuur 3 is de nieuwe situatie opgenomen. Een vogelvluchtfoto is weergegeven in figuur 4.

### **Overslagpunt goederen naar Plassengebied**

Om gereguleerde overslag van grond, bouwmaterialen en overig materieel naar het Plassengebied en het overige buitengebied mogelijk te maken zijn er enkele overslaglocaties gerealiseerd waar goederen van zware transportwagens, met name bouwmaterialen, kunnen worden overgeladen op kleinere en lichtere voertuigen die wel het plangebied mogen inrijden. Aan de noordwestzijde van het Reeuwijkse Plassengebied ontbreekt hiervoor nog een locatie. Een klein gedeelte van het plangebied, nabij de vrachtwagenparkeerplaats, is hiervoor bij uitstek geschikt nabij een afslag van de A12 en bovenlokale infrastructuur. Deze overslagactiviteiten veroorzaken geen overlast voor verderop gelegen milieugevoelige objecten (woningen). De afstand tussen de overslaglocatie en woningen aan de Prins Mauritslaan is meer dan 75 meter. Tussen het overslagpunt en de vrachtwagenparkeerplaats is ruimte gereserveerd voor het verplaatsen van de bestaande frietkraam. Hiervoor wordt 30 m<sup>2</sup> gereserveerd.

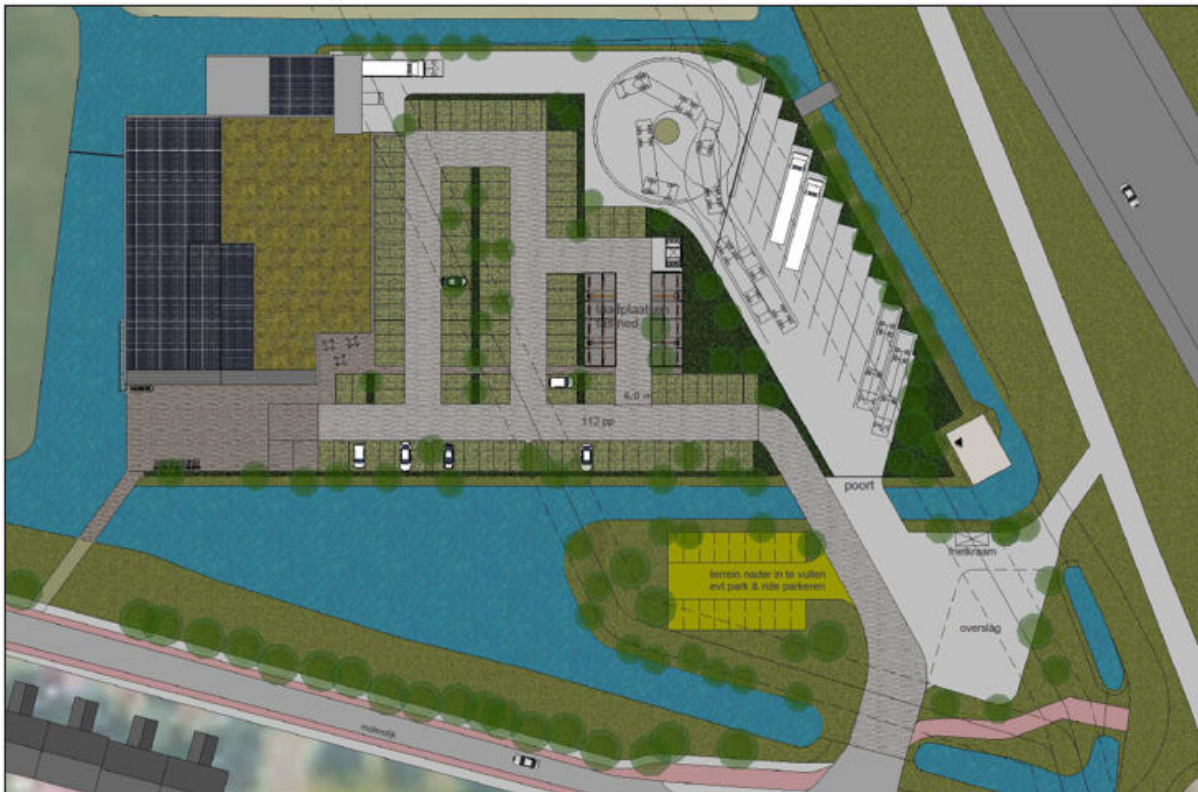
### **Laadstation elektrisch laden auto's**

Op een klein gedeelte van het parkeerterrein bij de supermarkt wordt een laadstation voor het elektrisch laden van auto's mogelijk gemaakt. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan verbetering van de laadinfrastructuur voor het opladen van elektrische auto's. Het laadstation is geïntegreerd in de totale ruimtelijke ontwikkeling, het is geen solitaire functie aan de rand van het plangebied en ligt nu ook verder van de Molendijk, te westen van de watergang. De exploitant van het laadstation (Fastned) heeft al twee grotere laadstation langs de A12 ter hoogte van Harmelen en Reeuwijk. De locatie van het laadstation bij de Poort van Waarder past in de strategie van Fastned om, naast snelweglocaties, ook laden bij detailhandel te realiseren om het netwerk van laadstations fijnmaziger te maken. De inschatting is dat er sprake is van maximaal 40 bezoeken per etmaal.

Het laadstation wordt landschappelijk ingepast op basis van het beplantingsplan dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Er komen 8 laadpalen bij het laadstation. Deze voorzieningen worden op het parkeerterrein van de supermarkt gerealiseerd. Het laadstation is compact ontworpen (4 x 2 laadstations), zodat ze in het zicht tegen elkaar wegvallen. De luifel zorgt voor de herkenbaarheid van het parkeerterrein, het comfort met als voordeel dat de luifel is voorzien van zonnepanelen. Het beplantingsplan geeft aan dat er rondom het laadstation bomen en heesters worden gepland die op termijn een hoogte van 3 meter tot circa 30 meter hebben.

Het tankstation richt zich op bezoekers van de supermarkt. Niet uit te sluiten is dat er ook bezoekers vanaf de A12 naar de supermarkt komen. Vanwege de ligging van de supermarkt aan de kant het dorp en het feit dat er geen sprake is van een XL-supermarkt is niet te verwachten dat het een groot aantal bezoekers betreft.





Figuur 3: Nieuwe situatie.



Figuur 4: Vogelvluchtperspectief (indicatief).

#### Dorp 14

De begane grond van de supermarkt wordt getransformeerd naar woondoeleinden. In totaal kunnen hier 10 nieuwe appartementen worden gerealiseerd met bijbehorende bergingen. Het meest zuidoostelijke hoekappartement krijgt twee verdiepingen. Op de eerste verdieping zijn al vijf appartementen aanwezig. Deze situatie wordt nagenoeg niet gewijzigd. In figuur 5 is de bestaande en nieuwe situatie opgenomen. Enkele aanzichttekeningen van de nieuwe situatie zijn opgenomen in figuur 6.



Figuur 5: Vogelvluichttekening Dorp 14; links bestaand en rechts nieuw.



Figuur 6. Aanzichttekeningen nieuwe situatie Dorp 14 (indicatief).

### 2.3.1 Woningbouwprogramma

Het woonprogramma voor het deelgebied Dorp 14 behelst het oprichten van 10 nieuwe appartementen in de koopsector voor de doelgroepen jongeren/starters. De appartementen worden levensloopbestendig. Als jongeren zich niet melden dan kunnen ze ook aan andere doelgroepen worden toegewezen. De verdeling van het woonprogramma luidt als volgt:

- 2 appartementen in de dure koopsector;
- 3 appartementen in de middendure koopsector (tot NHG-grens);



- 5 appartementen in de goedkope koopsector (onder € 266.500, prijspeil 1 januari 2022).

## 2.4 Verkeer en parkeren

### 2.4.1 Verkeer

De 'Poort van Waarder' wordt ontsloten op de Molendijk. Via deze weg is in zuidelijke richting de dorpskern bereikbaar. In noordelijke richting ligt een rotonde richting rijksweg A12, Nieuwerbrug en Oudewater via de Verlengd Tuurluur. Voor langzaam verkeer wordt tevens een langzaam verkeersroute/ fietsbrug aangelegd, zodat er een verkeersveilige scheiding is met gemotoriseerd verkeer.

Het Dorp 14 ligt in de dorpskern. Deze straat is ingericht als een 30 km/uur gebied. De Meester van Loostraat sluit hierop aan. In zuidwestelijke richting ligt op circa 2 km de woonkern Driebruggen.

*De Molendijk.*



*Huidige inrit naar vrachtwagenparkeerplaats.*



*Dorp.*

*Meester van Loostraat vanaf Dorp. Links PLUS.*

### Verkeersgeneratie

#### *Toekomstige verkeerssituatie*

De supermarkt heeft effect op verkeer van klanten en bevoorrading van de winkel. Uitgaande van een supermarkt met een winkelvloeroppervlakte van maximaal 1.300 m<sup>2</sup> is de toekomstige verkeersgeneratie als volgt:

- supermarkt: gemiddeld 1.410 voertuigbewegingen per werkdag, waarvan 0,5% vrachtverkeer (bron CROW 381, december 2018; verkeersgeneratie 108,4 per 100 m<sup>2</sup> in rest bebouwde kom, weinig stedelijk voor full service-supermarkt).
- Bezorgdienst: gemiddeld 10 verkeersbewegingen per dag.
- cafetaria/frietkraam: gemiddeld 100 voertuigbewegingen per werkdag (op basis van een schatting, omdat hiervan geen kengetallen beschikbaar zijn).

#### *Effecten verkeersafwikkeling*

Als gevolg van de nieuwe activiteiten, neemt de verkeersgeneratie met 1.520 motorvoertuigbewegingen per werkdag toe; ofwel 760 voertuigen. Aan de hand van de geprognosticeerde verkeersgeneratie kan worden vastgesteld dat het effect van deze ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van het verkeer op de omliggende wegvakken. De toename vindt verspreid over de dag plaats en is

verkeerskundig zodanig dat mag worden verondersteld dat het verkeer opgaat in het reguliere verkeersbeeld en niet leidt tot (nieuwe) knelpunten op gebied van verkeersafwikkeling.

#### 2.4.2 Parkeren

Uitgangspunt voor parkeren is de door het college op 10 mei 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen, welke is gebaseerd op de CROW. Hierbij kan worden uitgegaan van 'weinig stedelijk, rest bebouwde kom'. Uitgangspunt is dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 (december 2018). Bij afwijking kan gebruik worden gemaakt van het openbaar gebied. Op basis hiervan zijn de volgende parkeercijfers in de Nota van Uitgangspunten opgenomen in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Parkeercijfers conform Nota van Uitgangspunten.

Funcities	Norm aantal/ per 100 m <sup>2</sup>	Aantal woningen	Oppervlakte supermarkt/ horeca (bvo)	Aantal parkeer- plaatsen
<i>Deelgebied Dorp 14</i>				
Woning, koop etage duur	2,1 per woning	3 (bestaand) 2 (nieuw)		10,5
Woning, koop etage midden	1,9 per woning	2 (bestaand) 3 (nieuw)		9,5
Woning, koop etage goedkoop	1,6 per woning	5 (nieuw)		8,0
Woning, huur vrije sector	2,0 per woning			
Woning, huur sociaal	1,6 per woning			
Woning, huur duur	1,9 per woning			
Woning, midden/goedkoop	1,4 per woning			
<i>Deelgebied 'Poort van Waarder'</i>				
Full service supermarkt	5,6 pp per 100 m <sup>2</sup>		2.000 m <sup>2</sup>	112 pp

#### *'Poort van Waarder'*

Voor het deelgebied 'Poort van Waarder' zijn 112 parkeerplaatsen nodig. Dit aantal wordt aangelegd op eigen terrein, waarvan enkele mindervaliden parkeerplaatsen. Voorts worden er voldoende fietsparkeerplaatsen aangelegd voor fietsbezoekers. Aan de voorzijde is er nog een mogelijkheid om 18 extra parkeerplaatsen aan te leggen voor park & ride.

Voor de vrachtwagenparkeerplaats, overslagpunt voor goederen en het elektrisch laden van auto's bij het laadstation zijn geen parkeerplaatsen nodig, omdat deze alleen worden gebruikt voor het stallen van vrachtauto's, overslag van goederen en het elektrisch laden van auto's.

#### *Dorp 14*

Voor de woningen aan het Dorp zijn in totaal 28 parkeerplaatsen benodigd. Op eigen terrein is geen parkeerruimte beschikbaar. Op dit moment zijn er 37 parkeerplaatsen fysiek aanwezig in de directe omgeving. Deze parkeerplaatsen waren met name bedoeld voor de supermarkt en vijf bestaande woningen. Dit aantal is ruim voldoende in de nieuwe situatie met uitsluitend 10 nieuwe woningen en de vijf bestaande woningen. Dit betekent dat met toepassing van de in de regels opgenomen afwijkingsregeling kan worden voldaan aan de parkeereis.

Resumerend kunnen deze plannen voorzien in de parkeerbehoefte. In de Overige regels van het bestemmingsplan wordt dit geborgd.

## 2.5 Beeldkwaliteit Poort van Waarder (landschappelijke inpassing)

De verbinding Molendijk-Dorp-De Groendijk wordt vooral gekarakteriseerd door vrijstaande bebouwing. Ten oosten van de Molendijk zijn enkele woningen aaneengebouwd. De woningen aan de Molendijk beschikken in het algemeen over flinke voor- en zijtuinen. De bebouwing langs de straat Dorp is wat ouder en staat over het algemeen wat dichters op elkaar en op de weg. Er zijn hier ook verschillende niet-woonfuncties gerealiseerd waardoor het beeld van de weg wat diverser is.

Het huidige beeld voor de straat Dorp wordt gehandhaafd. Het winkelpand krijgt in de nieuwe situatie voorkanten aan het Dorp en Meester van Loostraat wat de beeldkwaliteit ten goede komt. Ook levert dit een bijdrage aan de sociale veiligheid in de openbare ruimte.

De nieuwe supermarkt in de 'Poort van Waarder' vormt vanuit noordelijke richting een nieuwe entree richting de dorpskern. Het parkeerterrein wordt landschappelijk ingepast met groen. De mobiele frietkraam wordt verplaatst van de entree naar een locatie naast de te realiseren overslaglocatie. Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de entree. Dit is meer nu het laadstation in het plan wordt geïntegreerd en het niet een solitaire functie aan de rand van het plan betreft. De vormgeving van de nieuwbouw wordt zodanig gekozen dat de identiteit en beeldkwaliteit van het gebied niet onevenredig wordt aangetast. De naar de noordzijde te verplaatsen vrachtwagenparkeerplaats en het nieuwe laadstation worden hierdoor minder zichtbaar en landschappelijk ingepast met groen.

### Landschapsinrichtingsplan

In verband met deze planontwikkeling is een landschapsinrichtingsplan vervaardigd, waarin wordt ingegaan op de landschappelijke context, waterstructuur en groenstructuur. Hieronder is een samenvatting opgenomen. Het Landschapsinrichtingsplan, waarin ook het beplantingsplan is verwerkt, is opgenomen in Bijlage 1 van de toelichting.

Het deelgebied Poort van Waarder bevindt zich op het knooppunt van bebouwde kom, weidelandschap en snelweg. Het oorspronkelijk agrarisch karakter van de locatie is inmiddels aangetast door de aanwezigheid van een vrachtwagenparkeerplaats en GSM-zendmast. De locatie is vanaf medio jaren '90 van de vorige eeuw in provinciale streekplannen en gemeentelijke structuurvisie als mogelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt. Bij de verdere invulling van de locatie is dan ook het doel om geen verdere afbreuk te doen aan de kwaliteit van het landschap en bestaande water- en groenstructuren in tact te houden dan wel aan te vullen. Het nieuwe gebouw voor de supermarkt is in omvang en vormgeving afgestemd op de korrel van de omgeving. Met name de bestaande agrarische bebouwing die zowel aan het dorpslint als eiland in de weideomgeving aanwezig is.

#### *Waterstructuur*

In het plan blijft de structuur van de watergangen gehandhaafd. Hiermee blijven doorzichten gehandhaafd. Ten behoeve van de vereiste watercompensatie worden de watergangen gelijkmatig verbreed, waarbij de zachte, natuurlijke oevers met rietkragen worden behouden en hersteld. Het bestaande peilverschil wordt gehandhaafd waarbij de bestaande peilscheiding aan de zuidzijde wordt verlengd.

#### *Groenstructuur*

De locatie kenmerkt zich als een kavel weidelandschap met een groene wal rondom de vrachtwagenparkeerplaats. In het huidige plan wordt de vrachtwagenparkeerplaats verlegd parallel aan de snelweg. Dit komt ten goede aan de beleving vanaf de Molendijk. Net als in de huidige situatie wordt het een groene zoom van bomen en struiken de vrachtwagen parkeerplaats en het parkeerterrein van de supermarkt voor het zicht afgeschermd. Deze zoom sluit in aard en schaal aan op de andere grootschaliger groenstructuren in de omgeving.

De opbouw bestaat uit rietkragen, natuurlijke oever/talud, halfhoge struiken en bomen. Verder wordt voorzien in een tweede groene buffer tussen het vrachtwagenparkeren en de supermarkt om het zicht op het blik verder te beperken. De beleving van de dorpsrand en de kerk vanaf de snelweg en afrit blijft door de extra afstand mogelijk.

Vanaf de Molendijk wordt de beleving van de huidige oevers van het vrachtwagengebied behouden. Natuurlijke oevers met rietkragen en vrij dichte struik en boom begroeiing. Verder naar het zuiden neemt de dichtheid van de boombegroeiing af om aan te sluiten op het weideland. Over het vergrote waterdeel ontstaat zicht op de supermarkt en het verder gelegen landschap. Om hier zicht en overlast van



autoverlichting te voorkomen is voorzien in een doorlopende haagstructuur achter de rietkragen en onder de bomen. Op het parkeerterrein wordt deze haagafscherming tussen de parkeerblokken doorgezet. Over de parkeerplaats zijn bomen voorzien met een informele plaatsing. Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasstenen en rijbanen in water passerende klinkerbestrating. Noodzakelijke hekwerken voor de afsluiting van de vrachtwagenparkeerplaats zullen worden ingebed in de struikbegroeiing en in een donkergroene kleur worden uitgevoerd om zo min mogelijk aanwezig te zijn.

#### *Bebouwing*

Het gebouw voor de supermarkt zal de typologie volgen van de agrarische bebouwing in de wijdere omgeving: een eenvoudig volume met flauw hellende kap. Ontwerp en materialisatie van de gevels is erop gericht de lange gevels op subtiele wijze te geleiden en verfijnen zonder de schaal en samenhang van het totaal te ondergraven. De kopgevel is hierbij gericht op de Molendijk en is de entreegevel van het gebouw. Hiermee volgt het gebouw de karakteristiek van ontsluiting aan het lint. De grootschalige dakvlakken van het gebouw worden ingezet voor het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen ten aanzien van energieopwekking en waterretentie en compensatie. Hierbij kan aangemerkt worden dat de supermarkt vanwege de koelbehoefte de primaire afnemer is van de zelf opgewekte energie. De installatie is niet gericht op teruglevering aan het net. Vanaf de snelweg zal het gebouw door het hogere zichtpunt met het groendak op effectieve wijze in het weidelandschap wegvallen.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

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

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

#### *De vier prioriteiten*

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

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

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

#### *Drie afwegingsprincipes*

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

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

#### *Relatie tot bestemmingsplan*

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling met 10 nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied en de verplaatsing/nieuwbouw van een full service supermarkt.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. De in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening genoemde rijksbelangen zijn niet in het geding.

### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)**

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

#### **Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking**

##### *Behoeftte-onderzoek verplaatsen/oprichten supermarkt*

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De Ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro. In verband hiermede is een Ladderonderzoek uitgevoerd door DTNP te Nijmegen, waarin de stappen zijn doorlopen om de verplaatsing/ uitbreiding van de supermarkt in de 'Poort van Waarder' mogelijk te maken, waarbij nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Op basis van het rapport van 4 oktober 2022, Bijlage 2) kan worden geconcludeerd dat er geen andere mogelijkheden binnen het onderzoeksgebied zijn gevonden om de voorziene ontwikkeling op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied. Samenvattend toont dit rapport aan dat de ontwikkeling past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan supermarkten in de regio. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, temeer daar er sprake is van een verplaatsing en een beperkte uitbreiding van 875 m<sup>2</sup> bvo van de supermarkt voor het oostelijk deel van de gemeente waar de kernen Waarder, Driebruggen en Nieuwerburg deel van uitmaken.

##### *Woningen aan Dorp 14*

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond.

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van 10 woningen mogelijk. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Het bouwen van 10 woningen is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder (ABRvS 16 september 2015, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. De

behoefte naar deze woningtypologie is volop aanwezig, zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 terwijl deze herontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is, omdat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing in binnenstedelijk gebied.

#### **3.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De supermarkt en 10 woningen zijn in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkelingen.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2023 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

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

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

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

#### **Verstedelijking en wonen**

##### Supermarkt 'Poort van Waarder'

###### *Voorgeschiedenis*

Dit deelgebied heeft eerder binnen de bebouwingscontour gelegen van het provinciaal beleid. Zo was het plangebied in het streekplan Oost (1995) binnen de bebouwingscontour opgenomen als "potentieel te bebouwen gebied". Ook in de partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost (reparatie bebouwingscontouren) uit 2003 viel de locatie 'Poort van Waarder' binnen de bebouwingscontour. Zie hiervoor figuur 7. De conclusie is dat de locatie Poort van Waarder vanaf 1995 voortdurend in beeld is geweest als een te ontwikkelen locatie met stedelijke functies. Zo is hier al eerder een vrachtwagenparkeerterrein aangelegd. Op onverklaarbare reden is in volgende herzieningen van het provinciaal beleid dit deelgebied buiten de bebouwingscontour gelaten.

Kleinschalige stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kunnen worden gerealiseerd, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden die aansluiten op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Gedeputeerde Staten zien toe op toepassing door gemeenten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Hierover wordt opgemerkt dat de behoefte is aangetoond in het Ladderonderzoek zoals genoemd in paragraaf 3.1.3. Een toetsing aan ruimtelijke kwaliteit wordt beschreven in paragraaf 3.2.2.

### Woningen aan Dorp 14

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

#### *Bouwen naar behoefte*

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

#### *Regionale woonvisie*

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor en de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. De woningen maken onderdeel uit van het woningbouwprogramma. Zie hiervoor verder paragraaf 3.3.1. Het plan is hiermee passend.

### **Omgevingskwaliteit**

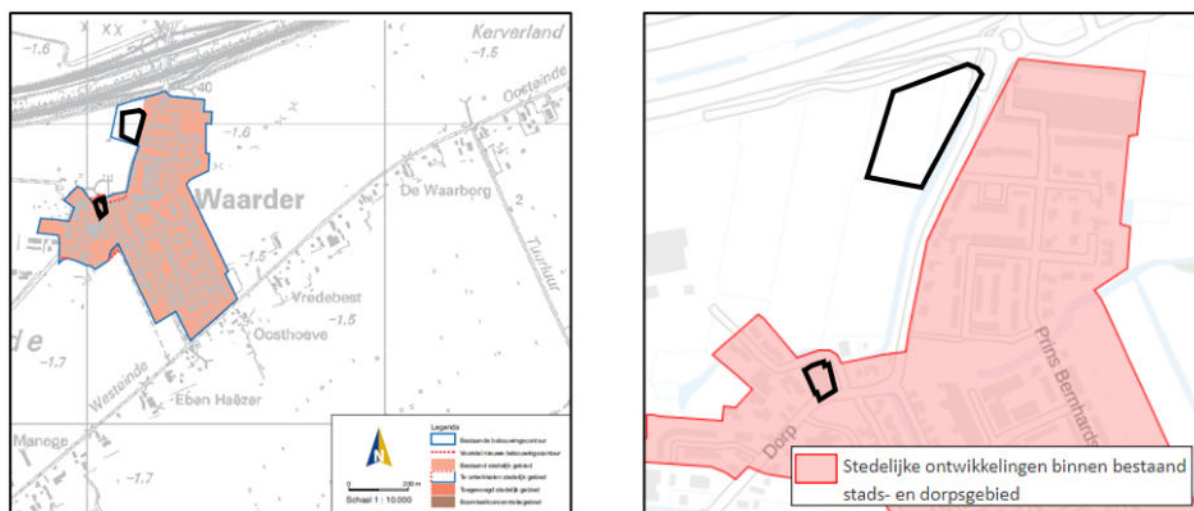
#### *Verbetering omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie maakt het deelgebied Dorp 14 op kaart 59 onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied 2018 (figuur 7).

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

### **Conclusie**

De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de provincie. De behoefte aan het verplaatsen/ oprichten van een supermarkt is aangetoond in het Ladderonderzoek. Het toevoegen van 10 woningen is in overeenstemming met de opgaven wonen, ruimte en verstedelijking, omdat dit deelgebied binnen bestaand stads- en dorpsgebied ligt. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot functie en gebruik; de richtpunten zijn niet in het geding. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale woningbehoefte.



Figuur 7: Links uitsnede partiële herziening streekplan Zuid-Holland Oost (reparatie bebouwingscontouren). Rechts uitsnede kaart 59 van de Provinciale Omgevingsvisie. Het plangebied is met zwarte omlijning aangeduid.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 1 april 2023 in werking getreden. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland waarmee rekening dient te worden gehouden in de planvorming.

Op grond van artikel 6.9, lid 5 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor 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.

In artikel 6.9, lid 8 is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, ontwikkelingen mogelijk kan maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a. In de motivering dienen op grond van artikel 6.9a, lid 2 de volgende kwaliteiten te worden betrokken:

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

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

#### Deelgebied Dorp 14

Op de Kwaliteitskaart is het deelgebied Dorp 14 aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/ identiteit van de kern of dorp. De nieuwbouw van 10 woningen levert een bijdrage aan het tekort aan woningen voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal bij wat er al in de directe omgeving aan het Dorp. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit onderdeel van het bestemmingsplan.

#### Deelgebied Poort van Waarder

Het deelgebied Poort van Waarder maakt op kaart 14 in bijlage II onderdeel uit van het buitengebied. De supermarkt wordt gerealiseerd in de dorpsrand, een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied. Het volgende wordt hierover opgemerkt.

##### *Functies, afstanden en relatie Dorp Waarder/ snelweg*

Een vrachtwagenparkeerterrein en een supermarkt zijn functies die zich respectievelijk richten op de snelweg en op het dorp. De geparkeerde vrachtwagens hebben een relatie met de snelweg, parkeren in het dorp is niet wenselijk. De supermarkt is een functie die het dorp Waarder voorziet in de dagelijkse behoefte en vormt op die manier een onlosmakelijke verbinding met het dorp. Ondanks dat de supermarkt door de verplaatsing buiten het dorp komt te liggen is de afstand tot de dorpskern nog steeds relatief beperkt. Ook aan de dorpsrand zijn er woningen en andere functies als een tankstation en de begraafplaats van het dorp. De afstand van het hart van het dorp (kerk) tot de nieuwe supermarkt is slechts iets meer dan 400 meter.

##### *Extra langzaamverkeersverbinding*

De supermarkt is primair bedoeld voor de bezoekers uit de oostelijke dorpskernen van de gemeente: Waarder, Driebruggen en Nieuwerbrug. Om deze bezoekers uit de eigen gemeente te faciliteren is er een langzaam-verkeersverbinding opgenomen vanaf de Molendijk naar de supermarkt.

Via de extra langzaam-verkeersverbinding ten behoeve van de supermarkt maakt het plan op deze manier ook verbinding met het dorp Waarder om invulling te geven aan de eisen van de provincie dat alleen het uitplaatsen van supermarkten in kleine dorpskernen verantwoord is als dit net buiten het dorpscentrum plaatsvindt.

##### *Verkeersaantrekkende werking*

Een supermarkt heeft een verkeersaantrekkende werking. Voordeel is dat de verkeersstroming niet meer tot in het dorp leidt, maar juist het dorp uit vanwege de locatie van de supermarkt aan de rand van het dorp. Wat betreft de verkeersaantrekkende werking: deze zal niet aanzienlijk toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

- Het gaat om het verplaatsen van een bestaande supermarkt die wordt uitgebreid met circa 875 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak. Er wordt geen nieuwe functie toegevoegd.
- De supermarkt richt zich wat betreft bezoekers op de dorpskernen Driebruggen, Waarder en Nieuwerbrug. De supermarkt is daarom ook gepositioneerd aan de rand van het dorp. Het is geen XL supermarkt, gericht op het verkeer vanaf de rijksweg A12.
- De functie horeca is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geschrapt. Deze was uitsluitend bestemd voor de mogelijke verplaatsing van een standplaats voor een frietkraam bij de entree van het huidige vrachtwagenparkeerterrein naar het gebouw van de supermarkt. Gelet op de gesprekken tussen de ontwikkelaar en de standplaatshouder is op dit moment onwaarschijnlijk dat de standplaatshouder zich vestigt bij de supermarkt. De mogelijkheid van een vestiging van een



snackbar wordt daarom als afwijkingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan. Bij de overwegingen om al dan niet af te wijken kan het college ook de mogelijke verkeersaantrekkende werking meewegen.

Bij de parkeernorm voor de supermarkt is rekening gehouden met een bezorgdienst. De bezorgdienst heeft slechts een beperkt aantal extra verkeersbewegingen.

#### *Bereikbaarheid*

Waarder is niet de meest bereikbare plek voor veel verkeer. Het zicht van de supermarkt vanaf de snelweg wordt beperkt door omzoming met groen. De voorkant van de supermarkt is bewust gericht op het lint Molendijk en niet op de snelweg. Ook blijft de supermarkt als voorziening in de eerste instantie op het dorp gericht.

De vrachtwagenparkeerplaats zorgt ervoor dat vrachtwagens op een geconcentreerde plek buiten de dorpskern staan. De relatie met de snelweg is er direct. Ook is er een ruimte voor overslag. Hierdoor gaan er minder vrachtwagens het landelijk gebied in wat een gebruikskwaliteit op levert. De wegen in het landelijk gebied zijn vaak smal en niet berekend op zwaar vrachtverkeer. Om hinder in het buitengebied tegen te gaan is de overslag locatie noodzakelijk. Daarnaast komt er een laadpunt voor elektrische auto's, met name gericht op bezoekers van de supermarkt.

De hiervoor beschreven planontwikkelingen zijn getoetst aan de Kwaliteitskaart. Hierna wordt ingegaan op motivering als genoemd in artikel 6.9a, lid 2 van de Omgevingsverordening.

#### **Kwaliteitskaart**

De *Laag van de ondergrond* (eerste laag) wordt gevormd door rivierklei en veen. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Als richtpunt wordt aangehouden dat ontwikkelingen in het rivierengebied het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar houden.

In de *Laag van cultuur- en natuurlandschappen* maakt het plangebied onderdeel uit van het veen(weide) landschap aan een polderlint. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wetingen en andere ontginningsbasisen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Richtpunt is onder andere dat nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen bestaande structuren. Verder dienen ontwikkelingen rekening te houden met het behoud van kenmerkende landschapselementen,

De Molendijk is voorts aangeduid als lint (figuur 8). Richtpunten zijn onder meer:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Op de *Laag van de stedelijke occupatie* maakt het plangebied onderdeel uit van de dorpsrand. Het deelgebied Dorp ligt voorts in de aanduiding steden en dorpen (figuur 8). Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort 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. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu door onder andere de nabijheid van voorzieningen. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Als richtpunt geldt dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, het contact en de overlap).

Op de *Laag van de beleving* is het plangebied niet specifiek aangeduid.



Figuur 8: Links uitsnede Kaart van de cultuur- en natuurlandschappen en rechts uitsnede Laag van de Stedelijke Occupatie. Het plangebied is met zwarte omlijning aangeduid.

#### Toetsing aan ruimtelijke kwaliteit

Het deelgebied 'Poort van Waarder' ligt aan de dorpsrand van de dorpskern Waarder. Het plan is getoetst aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart.

#### *Lint en dorpsrand*

De dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

Voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand geldt als richtpunt dat deze bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. De nieuwbouw van een full service supermarkt voorziet in de behoefte voor de inwoners van Driebruggen, Nieuwerbrug en Waarder. De nieuwbouw wordt landschappelijk ingepast, waarbij gelijktijdig de vrachtwagenparkeerplaats en het tankstation voor elektrisch laden zijn meegenomen.

Hier is sprake van 'aanpassing'. De locatie van de ontwikkeling ligt weliswaar buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (afgekort BSD), maar sluit wel direct aan op de aanwezige dorpsrand. De locatie ligt aan het lint en de ontsluitingsweg naar het dorp Waarder via de Molendijk. Aan de noordzijde ligt de rijksweg A12. De locatie ligt daarmee in de oksel van wegen en is goed ontsloten. Tegenover het perceel ligt een rotonde naar een tankstation, de begraafplaats en begint de eerste woonbebouwing van Waarder. Hoewel de ontwikkeling in agrarisch gebied ligt, sluit het direct aan op de BSD en de bestaande dorpsrand van Waarder. De invulling van het plangebied met een supermarkt, herschikking bestaand parkeerterrein voor vrachtwagens en een tankstation voor elektrisch laden is inpasbaar. Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat dit deelgebied eerder al onderdeel was van de BSD.

Aangezien de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk moet blijven zal dit deelgebied met groen worden ingepakt. Hierdoor blijft de groene dorpsrand als het aanzicht vanaf de snelweg behouden. Om er voor te zorgen dat de groene omzoming daadwerkelijk wordt aangelegd wordt er in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het beplantingsplan uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de vrachtwagenparkeerplaats is aangelegd. Vanwege de ligging in de nabijheid van een hoofdtransportgasleiding zal het soort beplanting worden afgestemd de Gasunie. Mogelijk zijn bomen minder gewenst dan struikgewas vanwege diepere worteling die gevolgen kan hebben voor de zettingseisen.

De bestaande slotenstructuur wordt in stand gehouden en versterkt door sloten te verbreden. Doordat er hier in structuur twee kavels liggen die door water worden gescheiden, wordt er met de verbreding van de sloten tussen de kavels ook meer kwaliteit in het plangebied zelf gebracht. Door de functie van supermarkt en de verbinding met de dorpskern te versterken komt er een voetpad vanuit het dorp naar de nieuwe supermarktlocatie.

Ook op het terrein zelf wordt rekening gehouden met een zorgvuldige inpassing. Parkeerplaatsen

worden groen uitgevoerd en waar mogelijk zoveel mogelijk halfverharding (grastegels) toegepast. Bomen doorbreken de parkeerplaatsen en voorzien in schaduw waardoor hittestress wordt voorkomen. Met de groene inrichtingselementen zoals opgenomen in de twee beplantingsplannen in bijlagen 1 en 2 van de regels wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit en beleving van het plangebied. Zo wordt in de nieuwe situatie het vrachtwagenparkeerterrein verplaatst. Hierdoor ontstaat er een entree met meer beeldkwaliteit.

#### *Entree supermarkt en zicht vanaf rijksweg A12*

Er is sprake van een natuurlijke en 'zachte' overgang vanaf de snelweg, omdat langs het plangebied een groene wand wordt gerealiseerd tussen de vrachtwagenparkeerplaats en de afrit vanaf rijksweg A12 naar Waarder. Deze groene omzoming houdt de vrachtwagens uit het zicht. Opgaande beplanting en struikgewas zorgen voor een vriendelijk groene aanblik als entree van het dorp Waarder. Het beplantingsplan is opgenomen in Bijlage 2 van de regels. Het laadstation is integraal opgenomen in het plan en niet meer als een solitair ogende functie bij de entree van het plangebied.

De supermarkt presenteert zich naar de Molendijk als entree van Waarder. Het hoofdgebouw ligt iets terug gelegen achter een nieuw te graven brede watergang tussen de Molendijk en het parkeerterrein bij de supermarkt. Langs de weg en langs de waterkant van het parkeerterrein worden bomen geplant om het geheel een groene setting te geven. De supermarkt krijgt een landelijke uitstraling met een archetypische agrarische architectuur waardoor de bebouwing past in vorm en schaal in het agrarische landschap.

#### Toetsing planinitiatief aan de in artikel 6.9a, lid 2 genoemde kwaliteiten

Zoals eerder aangehaald maakte dit deelgebied eerder onderdeel uit van de BSD. In dit gebied is daarom al eerder een vrachtwagenparkeerplaats aangelegd. De openheid en de structuur van het landschap is derhalve al aangetast. De relatie tussen stad en buitengebied is hiervoor al toegelicht onder het kopje *lint en dorpsrand*.

Vanaf de snelweg is al sprake van een beperkte belemmering van zichtlijnen (één kant van de snelweg beleeft de locatie). Zie ook de hieronder opgenomen foto's. De achtergrond van de locatie is bebouwd gebied waartegen de locatie verdwijnt. In deze hoek is geen sprake van een ver strekkend veenweidelandschap temeer daar de bestaande vrachtwagenparkeerplaats al aanwezig is en er een zendmast staat.



*Foto's bestaande situatie vanaf rijksweg A12.*

Ten opzichte van eerdere planvoorstellen blijft in het voorliggende plan de structuur van het landschap met watergangen gehandhaafd, zoals weergegeven in figuur 9.



Figuur 9: bestaande situatie.



Nieuwe situatie.

Dat neemt niet weg dat het doorzicht enigszins wordt belemmerd door het plan vanuit het lint van de Molendijk. Dit wordt evenwel verzacht met groen en het graven van extra water langs de Molendijk. Verder wordt een groene inpassing gerealiseerd in het noordelijke deel van het gebied, zodat de vrachtwagenparkeerplaats enigszins wordt gecamoufleerd. Hiervoor is in de bestemming 'Groen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 4.3.1 van de regels van het bestemmingsplan.

Resumerend blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk blijft. Het lint wordt voorzien van groen en water, terwijl de vrachtwagenparkeerplaats vanaf de rijksweg wordt ingepakt in het groen. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden per saldo niet aangetast. De richtpunten voor lint en dorpsrand zijn niet in het geding.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond van dit artikel dient een ruimtelijk plan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het 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 waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II.

In lid 3 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

### *Toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking*

#### Supermarkt in 'Poort van Waarder'

De behoefte is aangetoond in het Ladderonderzoek zoals toegelicht in paragraaf 3.1.3.

#### Woningen aan Dorp 14

Het oprichten van 10 woningen vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van 10 woningen is geen stedelijke ontwikkeling, zoals is aangetoond in paragraaf 3.1.3. Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de Ladder is derhalve niet nodig.

### **Detailhandel**

Op grond van artikel 6.13, lid 1 kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in nieuwe detailhandel op gronden:

- a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in onder andere de volgende nieuwe detailhandel: supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.

#### *Toetsing aan detailhandel*

De supermarkt vervult de functie van een centrale aankoopplaats, omdat het verzorgingsgebied te klein is voor een compleet winkelcentrum. De verplaatsing/ uitbreiding hiervan draagt bij aan het in stand houden van het voorzieningenniveau in de kernen Driebruggen, Nieuwerbrug en Waarder. Binnen de huidige vestiging is hiervoor geen ruimte aanwezig.

Door gelijktijdig in dit bestemmingsplan een herontwikkeling in het bestaande winkelpand aan het Dorp 14 naar wonen mogelijk te maken wordt voorkomen dat hier nieuwe detailhandel kan plaatsvinden. Hierdoor ontstaat er geen onaanvaardbare leegstand. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast.

De toevoeging (de oppervlakte van de nieuwe supermarkt minus de oppervlakte van de bestaande supermarkt) is minder dan 1.000 m<sup>2</sup> is, De bestaande supermarkt is namelijk circa 1.125 m<sup>2</sup>. De nieuwe supermarkt wordt 2.000 m<sup>2</sup>. Dat betekent een uitbreiding van circa 875 m<sup>2</sup>. Om die reden kan een advies van de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland achterwege worden gelaten. De herallocatie voldoet aan het bepaalde in artikel 6.13.

### **Risico's van klimaatverandering**

In paragraaf 6.2.8a (toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen) zijn in artikel 6.27a regels opgenomen over risico's van klimaatverandering. Hierin is vastgelegd dat in een bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van: a. wateroverlast door overvloedige neerslag, b. overstroming, c. hitte en d. droogte, alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's. In paragraaf 3.4.7 (duurzaamheid) wordt nader ingegaan op welke wijze met risico's van klimaatverandering is omgegaan.

### **Conclusie**

#### Supermarkt 'Poort van Waarder'

Het verplaatsen/ oprichten van een supermarkt voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals is aangetoond in het Ladderonderzoek. Dit sluit aan bij een eerder door de provincie op 27 mei 2021 positief ingenomen standpunt over het planvoornemen mits:

1. de woningen op de achterblijfoecatie passen binnen de regionale woningbouwafspraken en
2. er extra aandacht wordt besteed aan duurzaamheid ( bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak).

De supermarkt en de te verplaatsen vrachtwagenparkeerplaats worden landschappelijk ingepast, zodat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. De herallocatie van de supermarkt is eveneens in overeenstemming met de regels voor detailhandel. Duurzaamheid wordt toegelicht in paragraaf 3.4.7.

#### Dorp 14

Dit deelgebied ligt binnen de BSD. Deze planontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en qua aard en schaal bij wat er al is in de directe omgeving van het plangebied. Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit bestemmingsplan.

### 3.2.3 Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

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

Het gebiedsprofiel is een handreiking om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren om zo de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te versterken. Het gebiedsprofiel bevat een schat aan informatie die gebruikt kan worden om te bepalen met welke kwaliteiten het wenselijk is rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebiedsprofiel is de basis voor het plannen met kwaliteit. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk. Voor de bestaande woonkern Waarder, waarvan het Dorp 14 onderdeel uitmaakt, zijn in het gebiedsprofiel (onderdeel Kwaliteit in stads- en dorpsgebied) geen specifieke ambities geformuleerd. Voor het deelgebied 'Poort van Waarder' en de specifieke opgave voor deze plek zijn de volgende gebiedsprofielkaarten met bijbehorende ambities van toepassing:

- Herkenbaar en waterrijk veen(weide)
- Onderscheidend rivierengebied
- Kwaliteit in stads- en dorpsgebied
- Kwaliteit van stads- en dorpsrand.

#### *Herkenbaarheid en waterrijk veen(weide)*

In een brede zone langs de Oude Rijn liggen veenweidegebieden met rivierinvoed. De oeverwallen gaan in deze zone geleidelijk over in het aangrenzende veengebied. Door de aanwezige klei in de ondergrond is het veen hier minder klinkgevoelig en is daarom in de loop van de tijd steeds hoger komen te liggen ten opzichte van de omgeving. Dit microreliëf is nog altijd in het landschap te zien. Ambities zijn:

- Contrast verdichte oeverwal en open veenweidegebied beleefbaar houden.
- Het microreliëf van de kleiruggen handhaven en eventueel zichtbaar maken.
- Aanwezige doorzichten over opstreckende verkaveling vanaf de oeverwal zoveel mogelijk behouden.

Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat nieuwe bebouwing en bouwwerken geplaatst worden binnen de bestaande structuren/ linten.

#### *Onderscheidend rivierengebied*

Het gebied tussen Woerden en Bodegraven is het minst verdichte gedeelte van de Oude Rijnzone. De bebouwde zone langs de rivier is smal en er zijn regelmatig doorzichten naar het achterland. De noordelijke en zuidelijke open ruimtes van het Groene Hart liggen op korte afstand van elkaar en worden slechts door de lintbebouwing langs de Oude Rijn onderbroken. Hier ligt ook een deel van de Oude Hollandse Waterlinie. Aanvullende ambities zijn:

- Behoud en versterking van de kwaliteiten van het venster:
- de openheid van het veenweidelandschap (inclusief het zichtpanorama vanaf de snelweg en het spoor);
- de lommerrijke lintbebouwing langs de Oude Rijn.

Richtpunt is onder andere dat ontwikkelingen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand houden.

#### *Kwaliteit in stads- en dorpsgebied*

De dorpen Waarder en Driebruggen zijn ontstaan op de smalle, hoger gelegen kleiruggen langs het voormalige veenstroompje Oude Kerver. De oorspronkelijke linten zijn nog goed als doorgaande lijnen herkenbaar en verbinden dorp en landschap. Ook binnen de latere uitbreiding zijn de oorspronkelijke landschappelijke patronen, zoals de verkaveling, overwegend goed herkenbaar. Ambities zijn:

- de vrije ligging van het historische centrum Waarder behouden; nieuwe woonwijken liggen los van de kern.
- De continuïteit van het lint binnen en buiten het dorp wordt bewaard.
- Nieuwe uitbreidingen liggen achter het lint, de landschappelijke patronen vormen de basis voor de uitbreiding.



Relevante richtpunten zijn dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van kern of dorp en dat ontwikkelingen bijdragen aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

#### *Kwaliteit van de stads- en dorpsrand; Rand aan open polder*

De bebouwing ligt overwegend met de 'achterkant' naar het landschap. De achterkant van de erven en tuinen vormt een groene rand richting het veenweidelandschap of droogmakerij. Bij oude (agrarische) bebouwing is deze rand rafelig, bij nieuwe uitbreidingen min of meer recht.

Door nieuwe ontwikkelingen kan de rand verschuiven. Landschappelijke patronen zoals poldersloten lopen vaak door in de bebouwing. Vanuit de polder vormt het dorp een groen silhouet met de kerktoren als herkenningspunt. Ambities zijn:

- randen vormen een zachte, groene - en in de veenweide - waterrijke overgang naar het landschap.
- Behouden en versterken van de visuele en functionele verweving van dorpsrand met de polder, bijvoorbeeld door toegankelijke kades door de veenweide naar het dorp.
- Landschappelijke patronen, zoals watergangen, kades of rijen knotwilgen zorgen voor verweving van bebouwing en landschap.
- Zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap langs landschappelijke structuren zoals sloten handhaven.

Als richtpunt wordt aangehouden dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

#### Toetsing planontwikkeling aan Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke

Onderhavige planontwikkeling maakt het verplaatsen/ oprichten van een supermarkt in de dorpsrand mogelijk, alsmede 10 woningen in bestaand dorpsgebied. De supermarkt, het vrachtwagenparkeerterrein en het tankstation voor elektrisch laden van auto's worden landschappelijk ingepast. Zo wordt er langs de Molendijk extra water gegraven en groen aangelegd. Achter het vrachtwagenparkeerterrein wordt een groene wand aangelegd, zodat dit terrein niet prominent zichtbaar is vanaf de rijksweg. De supermarkt is gericht op de Molendijk als noordelijke entree van Waarder. Het gebouw krijgt een agrarische architectuur waardoor de bebouwing past in vorm en schaal in het agrarische landschap.

Per saldo blijft de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk. Het contact tussen het dorpslint en de omgeving blijft beleefbaar. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling).

#### **Conclusie**

De ontwikkelingen aan het Dorp 14 en de 'Poort van Waarder' zijn in overeenstemming met het ambitiebeeld van het Gebiedsprofiel Gouwe Wiericke. De ontwikkelingen voldoen aan het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit zoals is vastgelegd in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en toegelicht in paragraaf 3.2.2. De richtpunten zijn niet in het geding.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale Agenda Wonen**

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

Regionale samenwerking rond wonen in de regio Midden-Holland is wenselijk vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten in dit gebied. De samenwerkende gemeenten ambiëren een actuele,

kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. Die ambities zijn verwoord in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019. Deze agenda beoogt bij te dragen aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in de verschillende delen van de regio, aansluitend bij de behoefte aan woningen.

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

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

Per thema is de regionale ambitie beschreven, aangevuld met een actielijst als eerste aanzet voor een uitvoeringsprogramma. De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders en drie opgaven die prioriteit moeten krijgen. In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019 leggen de gemeenten de nadruk op tempoversnelling in de productie, een knellende mismatch tussen vraag en aanbod voor een aantal groepen op de woningmarkt. De derde opgave is die van onderscheidende woonmilieus. Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod van woningen in de regio Midden-Holland weer. De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor de regionale afstemming van woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. De Regionale Agenda Wonen is complementair aan lokale woonvisies.

#### *Bodegraven-Reeuwijk*

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

### **Conclusie**

In het plangebied worden tien koopwoningen opgericht, waarvan vijf in de goedkope koopsector. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in Bodegraven-Reeuwijk voor de doelgroepen jongeren en starters. Volgens de afspraken hoeft dit plan gezien de omvang (10 woningen) niet te worden afgestemd met de regio, maar alleen te worden gemeld voor de regionale monitor. Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en de Regionale Agenda Wonen.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk**

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

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

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

- Klimaatverandering, energie, grondstoffen en de landbouwtransitie
- Stijgend zorggebruik en ongelijke kansen



- Kwaliteit van de leefomgeving wordt steeds belangrijker
- Meer mensen en vraag naar ruimte
- Vraag om een betere samenwerking en andere rolverdeling
- digitalisering en individualisering, maar ook behoefte aan ontmoeting

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

#### Gezonde dorpen

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

#### *Bouwen naar behoefte en op logische plekken*

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

#### *Winkels, horeca en voorzieningen: behouden op een innovatieve manier*

In gezonde dorpen is een goed, passend aanbod aan voorzieningen van belang: winkels, horeca, sport, zorg, religie, cultuur en scholen. Dat is niet vanzelfsprekend. In enkele kleinere dorpen is bijvoorbeeld geen winkel meer; ook grotere dorpen hebben te maken met leegstand. Digitalisering en individualisering zetten dit verder onder druk. De gemeente wil het behoud van (maatschappelijke) voorzieningen zo veel mogelijk stimuleren. Zo blijven dorpen aantrekkelijk voor jonge mensen, kunnen oudere mensen lang zelfstandig wonen en zijn ze minder afhankelijk van hulp. Voorzieningen zijn ook ontmoetingsplekken (in een gebouw of in de openbare ruimte) waar mensen elkaar tegenkomen, elkaar helpen en zorgen voor minder eenzaamheid. Ze hebben een enorme meerwaarde.

Samenwerking tussen gemeente, ondernemers en organisaties is hierbij cruciaal. Samen moeten we zoeken naar mogelijkheden om winkels en voorzieningen in stand te houden. Niet alle voorzieningen zijn of blijven in elk dorp mogelijk. Goede bereikbaarheid tussen de dorpen is daarom ook belangrijk voor een goed voorzieningenaanbod.

#### *Winkels en horeca behouden*

In grotere winkelgebieden moet iets te beleven zijn! Een aantrekkelijke openbare ruimte, een compacter winkelgebied, een mix aan horeca en winkels die inspelen op een veranderende samenleving. Daar is de gemeente mee bezig en zet zij voort. De gemeente zet zich ook in voor minder regeldruk, ruimte voor nieuwe (winkel)concepten en lokaal ondernemerschap. Zij stimuleert lokaal winkelen en versterkt het toerisme in bepaalde gebieden. Ook voldoende woningen (en daarmee voldoende inwoners) zijn belangrijk voor het draagvlak.

#### Toetsing planinitiatief

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

De locatie ligt in de dorpsrand op een logische plek om hier een verplaatsing van de supermarkt

mogelijk te maken. Gelijktijdig wordt het vrachtwagenparkeerterrein heringericht. Het oprichten van 10 koopwoningen voor de doelgroepen jongeren en starters op de achterblijfloccatie is een passende vervolgfunctie in de dorpskern. Deze ontwikkeling past bij het dorpse karakter van Waarder. Hiermee wordt ingespeeld op de groeiende vraag naar dit type woningen. De winkel en woningen worden duurzaam gebouwd zoals nader toegelicht in paragraaf 3.4.7.

### **Conclusie**

De Toekomstvisie heeft een hoog abstractieniveau, waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De beoogde ontwikkelingen zijn in de Toekomstvisie niet specifiek beschreven. Gesteld kan worden dat het verplaatsen/ oprichten van een supermarkt en het toevoegen van 10 woningen voor de doelgroepen jongeren en starters in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Toekomstvisie. De entree van het dorp wordt hierdoor aantrekkelijker, terwijl de woningen in de dorpskern een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het dorp.

### **3.4.2 Dorpsvisie Waarder 2030 'Vitaal en Zelfvoorzienend'**

Waarder is een dorp met zo'n 1700 inwoners. Er wordt al over Waarder gesproken sinds het jaar 1108! Daarom vierde het dorp in 2008 haar 900-jarig bestaan. Tot in de hoge middeleeuwen bestond de regio uit onbewoonbaar moeras en veenwildernis. Tussen 1050 en 1125 werd begonnen met de ontginning. Hierdoor ontstond het kenmerkende polderlandschap zoals dat nu nog steeds bestaat.

Waarder is ontstaan rondom een hoger gelegen stuk grond, langs het veenriviertje de Kerverse Wetering. Het dorp beslaat onder de andere de Oosteinderpolder, Westeinderpolder, Korte Waarder en Kerverland. Daarnaast vallen de buurtschappen Oosteinde en Westeinde er voor een groot gedeelte onder. In de jaren zeventig werd het dorp uitgebreid aan de Kosterdijk en een nieuwbouwwijk achter de Molendijk. De laatste uitbreidingen vonden plaats aan het Hof van Waarder, parallel lopend aan het middeleeuwse Kerkelaantje, de Jenneke E. Bijlhof, en de Meester van Loostraat.

Waarder ligt vlak aan de A12 op de grens met de provincie Utrecht. Het dorp was tot 1964 een zelfstandige gemeente, waarna de gemeente opging in de gemeente Driebruggen. Van 1989 tot 2011 behoorde het tot de gemeente Reeuwijk. Daarna werd het onderdeel van de huidige gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Door haar ligging aan wegen als De Groendijck, Kosterdijk en Molendijk is Waarder een 'wegdorp' te noemen. De historische Hervormde Kerk is prominent aanwezig in het landschap. Naast dit rijksmonument telt het dorp 5 andere rijksmonumenten en 5 gemeentelijke monumenten.

Waarder heeft een kleinschalig winkelaanbod met onder andere een supermarkt, basisschool, en een kapsalon. Het dorp kent, samen met Driebruggen, verschillende actieve verenigingen en terugkerende evenementen die bijdragen aan het dorpsleven. Zo is er de SDWA (Stichting Driebruggen Waarder Actief), speeltuinvereniging Speelvreugd, Oranjevereniging "Trouw aan Oranje", voetbalvereniging WDS, tennisvereniging "Slagwaardig". Vanuit de kerken die in het dorp een belangrijke plaats innemen zijn verschillende initiatieven. Jaarlijks zijn dit een Boerenlandfair en een Rommelmarkt. Ook heeft het dorp een activiteitencentrum 'Huis van Alles' en een eigen Huiskamer van Waarder.

#### *Prettig samenleven*

De meeste inwoners zijn te spreken over de voorzieningen in het dorp. Vooral de supermarkt wordt erg gewaardeerd, maar ook de school, kerken en ouderenzorg. Wel zouden inwoners graag een gezellig dorpsplein rond de kerk hebben, en iets meer horeca (zoals een lunchroom/koffiezaak/restaurant). Ook is er behoefte aan een meer divers winkelaanbod.

#### *Voldoende, betaalbare woningen*

Waarder telde in 2020 1655 inwoners, dat is een lichte stijging ten opzichte van het jaar 2000 toen Waarder 1590 inwoners telde. De bevolking van Waarder lag de afgelopen twintig jaar tussen plusminus 1600 en 1725 inwoners. Dat de bevolking maar beperkt gegroeid is betekent niet dat er geen behoefte aan woningen is. De bevolkingssamenstelling verandert, er zijn bijvoorbeeld meer ouderen, en de jongeren verlaten het dorp. Ook zien we in heel Nederland dat het aantal eenpersoonshuishoudens groeit en dat starters moeite hebben om een huis te kopen. Dit betekent dat er behoefte is aan meer woningen, maar vooral ook aan woningen die betaalbaar zijn en aansluiten bij de behoeften van de doelgroep.

In 2030 is de ambitie dat Waarder er 200 woningen bij heeft. Dit mede omdat Waarder qua woningbouw stijl is blijven staan ten opzichte van andere vergelijkbare kernen zoals Nieuwerbrug met project "Eigen

Wiericke" en Driebruggen met project "Voor de Brug". Daarnaast moet minimaal 50% van deze woningen bedoeld en betaalbaar zijn voor starters. In de dorpsvisie is aangegeven dat rond 2030 er uitbereidingen van de huidige en nieuwe wandelroutes zijn gerealiseerd die ook voor mindervaliden en bijvoorbeeld kinderwagens begaanbaar zijn.

### **Conclusie**

De verplaatsing/ uitbreiding van de supermarkt en herontwikkeling van de achterlaatllocatie aan Dorp 14 met vijf goedkope en vijf (midden)dure koopwoningen voor de doelgroepen jongeren en starters speelt in op de behoefte hiernaar. Deze ontwikkelingen zijn in overeenstemming met de uitgangspunten van de Dorpsvisie Waarder 2030.

### **3.4.3 Onderzoek supermarktstructuur gemeente Bodegraven-Reeuwijk**

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 24 juni 2020 het ontwikkelingskader voor een evenwichtige en toekomstbestendige supermarktstructuur binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk vastgesteld.

Binnen de oostelijke dorpen Nieuwerbrug, Waarder en Driebruggen ziet de gemeente een kans voor schaalvergroting (aanvraag Plus), waarmee een robuuste toekomstbestendige voorziening kan worden gecreëerd voor deze drie dorpen. Het faciliteren van een uitbreiding van de Plus in Waarder sluit aan bij de wens om belangrijke voorzieningen voor inwoners zo dichtbij mogelijk bij eigen huis te behouden binnen een reëel economisch perspectief. Uit de marktontwikkelingen blijkt dat beperkte schaalvergroting binnen de supermarktbranche een trend is. Nu deze gewenste schaalvergroting op de huidige locatie in Waarder niet mogelijk blijkt, vereist de gemeente dat wanneer geen ruimte wordt geboden op een andere locatie, het dorp op termijn deze supermarkt kan verliezen.

Van belang is hierbij aan te tekenen dat de supermarkt in Waarder een andere functie vervult dan de kleinschalige supermarkten in Driebruggen en Nieuwerbrug. De supermarkt in Waarder is bedoeld als full service supermarkt hoofdzakelijk voor de inwoners van Driebruggen, Nieuwerbrug en Waarder. De dagwinkels in Nieuwerbrug (en in potentie in Driebruggen) vervullen een belangrijke rol voor inwoners van het eigen dorp voor dagelijkse (vers)boodschappen en als ontmoetingsplek. Ook al is de marktruimte beperkt, zoals ook in het rapport is onderschreven, ziet het college de huidige structuur in het oosten van de gemeente (één grotere centraal gelegen supermarkt en twee kleine dagwinkels) als passend bij de dorpen.

Dit standpunt wordt ondersteund door recente ontwikkelingen waarbij een ondernemer in Nieuwerbrug ruimte heeft gezien de dagwinkel te heropenen waarbij een combinatie is gemaakt met zorg- en werkervaringsplekken voor mensen met afstand tot arbeidsmarkt. Op deze wijze wordt beoogd om een sociaal-maatschappelijke functie te creëren welke tevens economisch rendabel is. De gemeente streeft er naar om dergelijke concepten, waar mogelijk, te ondersteunen. Indien er sprake blijkt van langdurige leegstand wordt gezocht naar passende herbestemming.

Eén en ander resulteert in de volgende indicatieve marktruimte voor supermarkten tot en met 2025 voor Waarder, Driebruggen, Nieuwerbrug: 1.250 m<sup>2</sup> winkelvoorziening.

### **Conclusie**

Uit de resultaten van een onderzoek naar de marktstructuur van DTNP van 23 maart 2020 is aangetoond dat er voor Waarder, Driebruggen en Nieuwerbrug een marktruimte is voor verplaatsing/ nieuwbouw van een supermarkt. Uit het nadien uitgevoerde distributieplanologisch onderzoek is gebleken dat een supermarkt van 2.000 m<sup>2</sup> vanuit een Ladderonderbouwning verantwoord is gebleken.

### **3.4.4 Nota van Uitgangspunten 'Poort van Waarder'**

De huidige supermarkt PLUS in Waarder wil uitbreiden en daarvoor is een verplaatsing naar Poort van Waarder nodig. De achterliggende locatie kan daardoor worden omgevormd tot woningen. Ten behoeve hiervan hebben burgemeester en wethouders een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Het doel van de gemeente is om daarmee een integrale, samenhangende ontwikkeling van beide locaties te laten plaatsvinden.

Het doel van de Nota van Uitgangspunten is om de hoofdlijnen aan te geven waaraan de plannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende uitgangspunten:

Deelgebied 'Poort van Waarder'

- Verplaatsing van de supermarkt naar een locatie nabij de A12, waarbij de locatie van de standplaats ten behoeve van frietverkoop in het plan wordt meegenomen (op de locatie zelf).
- Het programma is maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo detailhandel op de begane grond en maximaal 125 m<sup>2</sup> op de verdieping.
- Een kleinschalige inpandige horeca met een oppervlakte van maximaal 125 m<sup>2</sup> (als onderdeel van de supermarkt) wanneer de bestaande patatkraam wordt opgeheven.
- Het vrachtwagenparkeerterrein voor 10 vrachtwagens dient onderdeel uit te maken van de inrichting van het plangebied.
- Op en bij de locatie dient rekening te worden gehouden met de twee gasleidingen van de Gasunie.

#### Deelgebied Dorp 14

- Verbouwing van de supermarkt tot woningen met 10 wooneenheden in de plinten. De vijf bestaande woningen blijven behouden.
- 5 van de 10 woningen dienen te voldoen aan de grens betaalbare koop (NHG-grens € 355.000, prijspeil 2022).
- De doelgroep is jongeren en starters. De appartementen moeten levensloopbestendig worden. Als jongeren zich niet melden dan kunnen ze ook aan andere doelgroepen worden toegewezen.
- Het gebouw dient aan drie kanten een voorkant aan straatzijde te krijgen vanaf het Dorp en de Meester van Loostraat.
- De uitstraling is een dorpse schaal, geknipt volume, maximaal 3 lagen met kap eventueel met op de hoek een platdak.
- Wanneer alleen het volume van de huidige supermarkt wordt getransformeerd in woningen, wordt de aansluiting op de openbare ruimte in overleg met de gemeente afgestemd.
- Het woningbouwprogramma dient te worden afgestemd de uitgangspunten van de Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021-2025.

De Nota van Uitgangspunten is leidraad geweest voor uitwerking van de plannen op basis waarvan dit bestemmingsplan is opgesteld.

#### **3.4.5 Woonvisie Bodegraven-Reeuwijk 2021 - 2025**

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

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

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

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

De Woonvisie gaat uit van vier hoofdlijnen van het woonbeleid:

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

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

*Meer regie voeren op het woningbouwprogramma*

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

#### *Meer regie voeren op het woningbouwprogramma*

Om het aandeel betaalbare koopwoningen in het woningbouwprogramma te waarborgen gaat de gemeente meer regie voeren op het woningbouwprogramma. Zij stelt bij nieuwe bouwprojecten de eis dat tenminste 10% van het programma moet bestaan uit koopwoningen met koopprijs beneden de prijsgrens van betaalbare koopwoningen (nu € 225.000, voorstel richting regio is dit vast te zetten op 75% van de NHG-grens, nu € 355.000, prijspeil 2022). Om dit bij de huidige bouwprijzen mogelijk te maken wijst de gemeente ontwikkelaars op terugkoopregelingen zoals Koopstart of Koopgarant. Deze koopwoningen zijn met name bestemd voor jongeren en starters uit de dorpen. Voor deze woningen voert de gemeente een zelfbewoningsplicht in.

### **Conclusie**

Het toevoegen van 10 wooneenheden, waarvan 5 in de goedkope koopsector en 5 in de (midden) dure koopsector bevordert de doorstroming en betekent een toevoeging van segmenten, waaraan veel behoefte is. De planontwikkeling wordt door herprioritering opgenomen in het woningbouwprogramma overeenkomstig hoofdlijn 1 (actiepunt 1) en hoofdlijn 2 (actiepunt 4) van de Woonvisie. Daarmee is de planontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

### **3.4.6 Welstandsbeleid**

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

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

Het deelgebied Poort van Waarder ligt in het landelijk gebied met een gewoon welstandsniveau langs de Molendijk. Het deelgebied aan het Dorp ligt in de dorpskern met een bijzonder welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld, waarbij voor de inpassing van bouwwerken het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit van belang is. Het definitieve bouwplan zal aan de welstandscommissie (de stichting Dorp, Stad en Land) om advies worden voorgelegd.

## Conclusie

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

### 3.4.7 Duurzaamheid

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

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

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

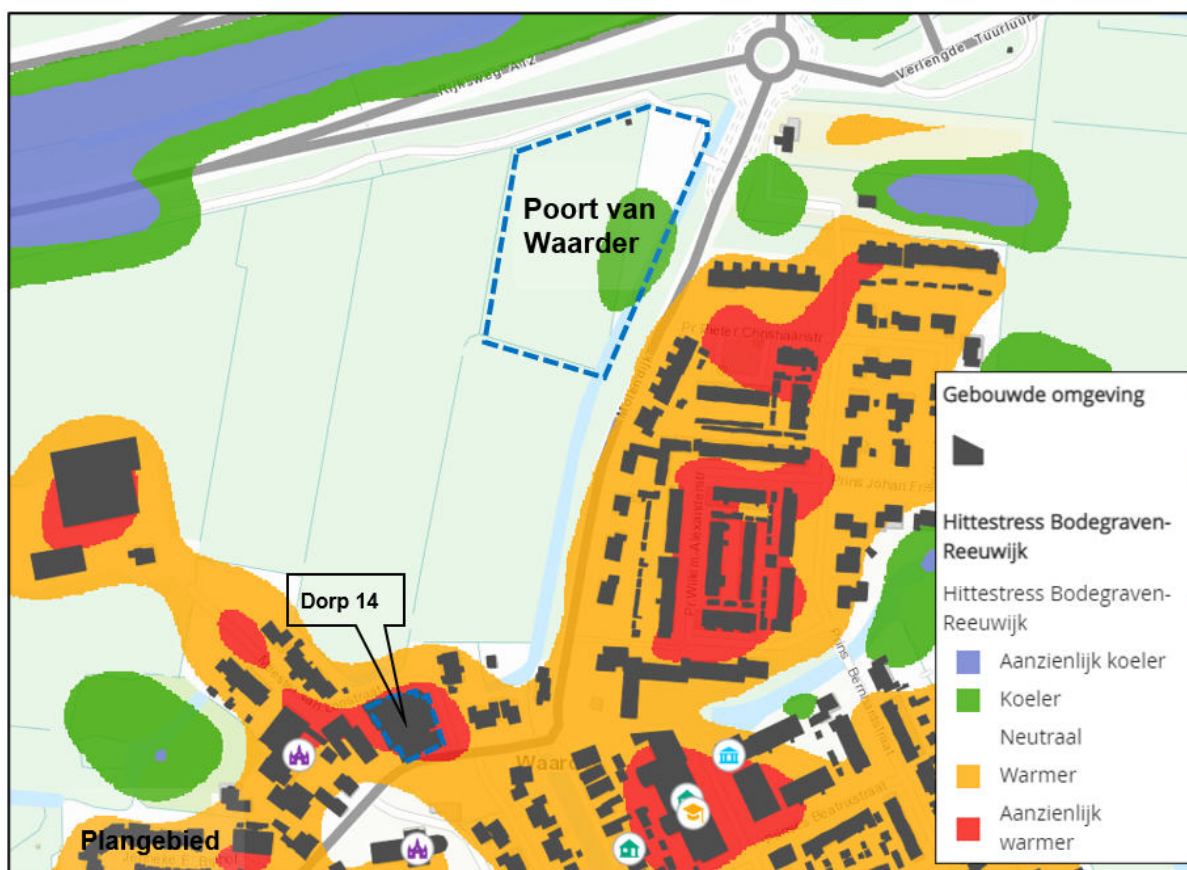
Niet alle acties die nodig zijn op het gebied van duurzaamheid heeft gemeente in de hand. Klimaatverandering is immers een wereldwijde uitdaging. Een aantal actiepunten ligt in haar invloedssfeer en door in gesprek te zijn met de gemeenschap en de regio, samen te werken met ondernemers en andere partners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

## Klimaatadaptatie

Volgens de stresstest ruimtelijke adaptatie spelen op en rond de locatie de volgende kansen en knelpunten, zoals opgenomen in tabel 3.1. De huidige situatie van de kaart Hittestress is opgenomen in figuur 10.

Tabel 3.1: Overzicht aandachtspunten klimaatadaptatie.

	Deelgebied 'Poort van Waarder'	Deelgebied Dorp 14
Wateroverlast	Gemiddeld. Oppervlaktewater in de buurt om naar af te voeren.	Gemiddeld. Oppervlaktewater in de buurt om naar af te voeren.
Overstromingen	Waterdiepte 0,5-2 meter bij doorbraak regionale kering.	Waterdiepte 0,5-2 meter bij doorbraak regionale kering.
Droogte	Enigszins gevoelig voor bodemdaling door droogte. Voorkom in project daling grondwaterpeil.	Enigszins gevoelig voor bodemdaling door droogte. Voorkom in project daling grondwaterpeil.
Hittestress	Locatie heeft nu groen en water dat de omgeving (woningen) verkoelt. Door bebouwing en verharding neemt dit af. Beperkt dit effect door groene daken, halfopen bestrating e.d. (klimaatadaptatie/civil).	Locatie is nu dichtbebouwd en warmt snel op. Bij transformatie dit verbeteren door groen toevoegen.



Figuur 10: Hittestress plangebied (blauw gestippeld omlijnd) en omgeving.

#### Toetsing planinitiatief

De supermarkt en woningen worden overeenkomstig de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. De supermarkt en nieuwe woningen niet meer aangesloten op het aardgasnetwerk. De supermarkt krijgt voorts zonnepanelen op het dak. De isolatie-eisen zijn conform eisen van het Bouwbesluit. Overige nader te onderzoeken maatregelen zijn onder andere: warmteopslag in de grond of warmtepomp via de lucht, warmteterugwinning vanuit ventilatie en opvang en recyclen van regenwater.

Voor wat betreft biodiversiteit en ecologie wordt voor de supermarkt onder andere aan de volgende punten gedacht:

- zo weinig mogelijk verharding (parkeervakken mogelijk als grasparkeren);
- platte daken afdekken met een sedum dak voorzien van een biodiversiteitspakket (voor waterberging en voor vlinders, bijen en zweefvliegen);
- in de nieuwbouw zullen huismuskasten en vleermuskasten worden meegenomen.

Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een hoofdgebouw zal worden aangetoond dat initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Deze Klimaattoets wordt in artikel 11.2 van de Algemene bouwregels geborgd.

#### Conclusie

Bij uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten zoals verwoord in het 'Actieplan 2017-2021 klimaatneutraal Bodegraven-Reeuwijk 2035' en het convenant Klimaat adaptief bouwen Zuid-Holland. De aandachtspunten hittestress en droogte worden in overleg met het team klimaatadaptatie/ civiel van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk uitgewerkt.





## Hoofdstuk 4 Water

### 4.1 Inleiding

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

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### 4.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

#### 4.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

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

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

#### 4.2.2 Provincie

##### Regionaal waterprogramma Zuid Holland 2022-2027

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

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

Naast deze verplichte onderdelen bevat het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast, vaarwegbeheer en

waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

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

#### **4.2.3 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**

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

#### **Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam**

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

##### *Grote maatschappelijke opgaven*

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

##### *Stroomopwaarts werken*

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

##### *Toekomstbestendig gebied*

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

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

partners;

- Warmte en grondstoffen uit (afval)water. Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) en afvalwater (TEA) heeft veel potentie én kansen in onze regio vanwege de grote woningbouwopgave langs grote wateren. Het hoogheemraadschap stimuleert het gebruik van warmte en grondstoffen uit (afval)water.

### 4.3 Waterhuishouding

#### Onderzoek/ beoordeling

Het deelgebied Dorp 14 wijzigt alleen van functie door een verbouwing van het bestaande winkelpand naar wonen. Waterhuishoudkundig verandert hier niets aan. Om die reden is de beoordeling beperkt tot het deelgebied 'Poort van Waarder'.

#### Veiligheid en waterkeringen

Ter plaatse van het plangebied liggen geen regionale waterkeringen. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

#### Oppervlaktewater

In het plangebied ligt primair oppervlaktewater met een beschermingszone van 5 meter. De overige watergangen rondom het plangebied betreffen watergangen in een tertiaire kernzone met een beschermingszone van 2 meter (figuur 11). De bestaande primaire en tertiaire watergangen in het plangebied blijven behouden. De nieuw te bouwen supermarkt wordt buiten de beschermingszones van primaire en tertiaire watergangen gerealiseerd. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 11: Uitsnede kaart oppervlaktewateren. Plangebied blauw gestippeld omlind.



*De handhaven primaire watergang.*



*Bestaande zuidelijke tertiaire watergang.*

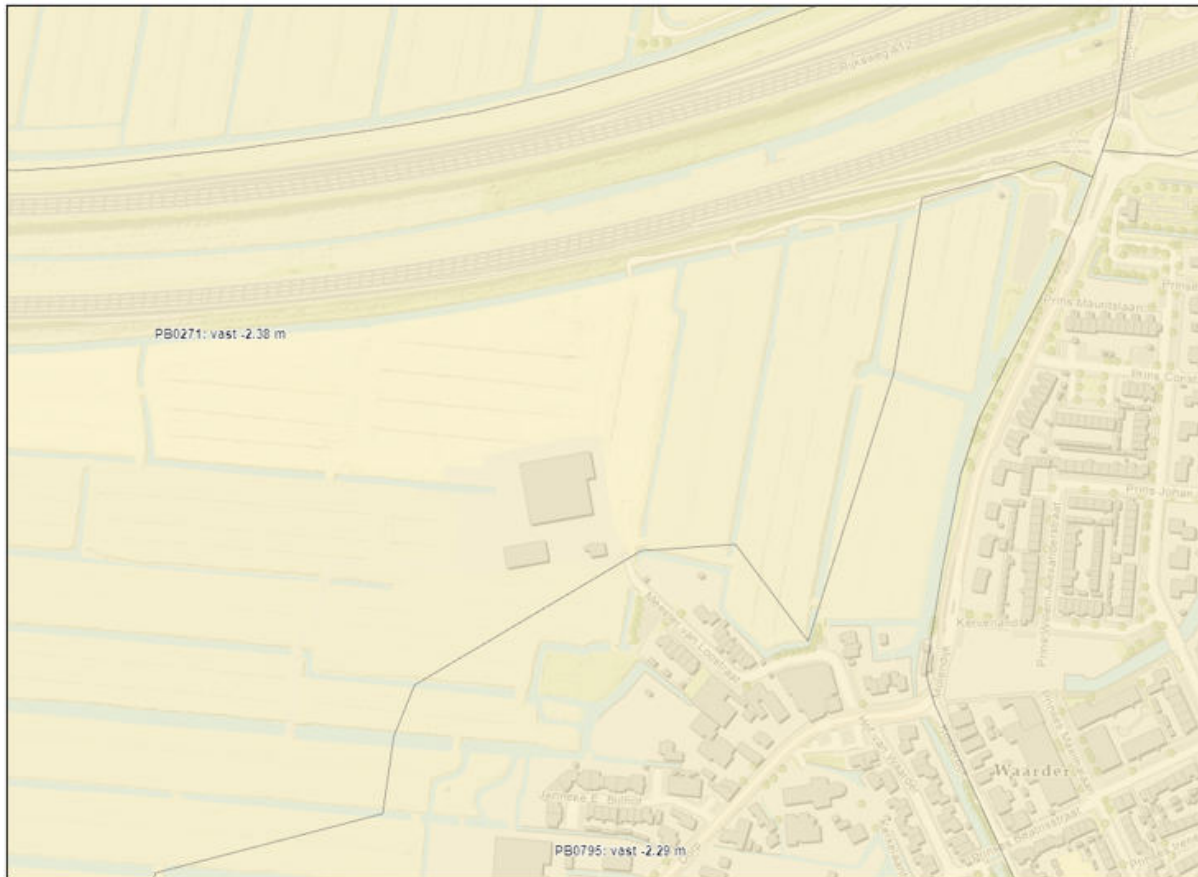
### *Ruimtelijke ontwikkelingen*

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 5.000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Dempingen moeten geheel worden gecompenseerd.

### *Beschrijving waterkwantiteit*

Op grond van artikel 3.3 van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (geldig vanaf 1 mei 2019) is het verboden om zonder vergunning van het college hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen en te lozen. Voor het versneld tot afvoer laten komen van hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak is geen vergunning vereist indien minder dan 5.000 m<sup>2</sup> onverharde grond wordt bebouwd of verhard (over een periode van 5 jaar).

Het deelgebied 'Poort van Waarder' is in gebruik als weiland met een vrachtwagenparkeerplaats. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient in beginsel 15% water te worden gecompenseerd wanneer meer dan 5.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak wordt aangelegd over een periode van 5 jaar in hetzelfde peilgebied. Het plangebied ligt in twee peilgebieden zoals aangeduid in figuur 12.



Figuur 12: Twee peilgebieden in deelgebied 'Poort van Waarder'.

De planontwikkeling in Poort van Waarder leidt tot een toename van het verhard oppervlak met afgerond 7.449 m<sup>2</sup>. Het dak van de supermarkt wordt gedeeltelijk voorzien van een groendak, zodat na overleg met het Hoogheemraadschap 60% van 825 m<sup>2</sup> kan worden toegerekend aan verhard oppervlak. Op grond van de richtlijnen is 15% van (7.449 m<sup>2</sup> - 330 m<sup>2</sup> =) 1.068 m<sup>2</sup> watercompensatie nodig.

De hoofdwatgang wordt na overleg met het Hoogheemraadschap gedeeltelijk voorzien van een duiker van circa 15 meter lang met een doorsnede van 1 meter ter hoogte van de ontsluitingsweg. Hierbij wordt rekening gehouden met een onderhoudspad op de kant van circa 5 meter breed.

Verder worden er geen (hoofd)watergangen gedempt. Watercompensatie vindt plaats door middel van het graven van een waterpartij tussen de hoofdwatgang en Molendijk. Verder vindt compensatie plaats door middel van verbreding van aanwezige watergangen aan de randen van het plangebied. De berekening bestaand en nieuw is in tabel 4.1 opgenomen. Voor graven van water zal tijdig bij het Hoogheemraadschap een Watervergunning worden aangevraagd.



Tabel 4.1 Waterbalans.

Omschrijving	Bestaand in m <sup>2</sup>	Totaal m <sup>2</sup> bestaand	Nieuw in m <sup>2</sup>	Totaal m <sup>2</sup> nieuw
<b>Bebouwd</b>				
Supermarkt zonder groendak	0		1.025	
Supermarkt met groendak	0		825	
<i>Subtotaal</i>	<i>0</i>		<i>1.850</i>	
<b>Onbebouwd</b>				
verharding (wegen en parkeren, incl. weg boven duiker)	1.609		7.208	
subtotaal	1.609		7.208	
<i>Subtotaal verhard</i>		<i>1.609</i>		<i>9.058</i>
<b>Onbebouwd onverhard</b>				
groen	11.076		2.461	
water (excl. weg boven duiker)	1.340		2.506	
subtotaal	12.416		4.967	
<i>Subtotaal onverhard</i>		<i>12.416</i>		<i>4.967</i>
<b>Totaal oppervlakte</b>		<b>14.025</b>		<b>14.025</b>

**Waterafvoer**

Het hemelwater van de verharding en de nieuwbouw wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater zal op het riool worden aangesloten overeenkomstig de door het bevoegd gezag te stellen eisen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Watervergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Bij de nieuwbouw zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen.

**Wateradvies**

Over de planontwikkeling heeft afstemmingsoverleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in de waterparagraaf. Per e-mail van 14 juli 2023 heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ingestemd met de waterparagraaf.

**Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van deze planontwikkeling.

### 5.1 Milieu

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

#### 5.1.1 M.E.R.

##### Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 200.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak en 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van dit bestemmingsplan.

##### Onderzoek/ beoordeling

###### Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

###### Plan/besluit

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten/verplaatsen van een supermarkt, herinrichting van een vrachtwagenparkeerplaats, overslaglocatie, laadstation voor elektrisch laden van auto's en 10 nieuwe appartementen. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een aparte m.e.r.-beoordelingsprocedure, omdat de bedrijfsvloeroppervlakte van de supermarkt maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is en het aantal woningen is beperkt tot 10 nieuwe appartementen. De m.e.r.-beoordeling kan deel uitmaken van de plantoelichting. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 5.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde supermarkt zoals toegelicht in paragraaf 5.1.7.

- *Plaats van het project*

Het plangebied is niet van cultureel of archeologisch belang. Dit aspect is beschreven in paragraaf 5.2. Het plangebied ligt voorts niet binnen de invloedssfeer van het verderop gelegen Natura 2000-gebied Broekvelden/ Vettenbroek. Ook is er geen toename van stikstofdepositie. In paragraaf 5.3 wordt hierop ingegaan.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

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

### Conclusie

Op basis van de in Bijlage 3 opgenomen Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en bovenstaande korte toelichting kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

### 5.1.2 Milieuzonering

#### Wettelijk kader

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

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 5.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

Tabel 5.1: Richtafstanden en omgevingstype.

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

### Onderzoek/ beoordeling

#### 'Poort van Waarder'

In dit deelgebied worden een supermarkt met parkeerterrein gerealiseerd, alsmede een herinrichting van een bestaand vrachtwagenparkeerterrein. Dit betreffen milieubelastende activiteiten. Op ca. 30 meter liggen de dichtstbijzijnde woningen aan de Molendijk. Een supermarkt is volgens de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk. De nabijgelegen woonwijk valt te zien als gemengd gebied vanwege de ligging nabij de A12. De vrachtwagenparkeerplaats (zonder koelinstallaties) valt onder milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Datzelfde geldt voor het laadstation voor het elektrisch laden van auto's. De dichtstbijzijnde woningen liggen ruim buiten het invloedsgebied, zodat voor deze woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### Overslaglocatie voor goederen

Het oprichten van een overslagpunt vindt plaats langs de noordelijke entree naar het vrachtwagenparkeerterrein. Een overslaglocatie zoals hier beoogd komt niet voor in de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De activiteit is vergelijkbaar met een groothandel in zand en grind (SBI code 46735), te weten de variant met bedrijfsoppervlak kleiner dan of gelijk aan 200 m<sup>2</sup>. Deze activiteit is in de VNG handreiking ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand tot gemengd gebied van 10 meter. De dichtstbijzijnde woningen liggen ruim buiten het invloedsgebied op meer dan 75 meter afstand, zodat voor bestaande woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### Dorp 14

De nieuwe woningen vallen onder de noemer een milieugevoelige activiteit. In de directe nabijheid liggen geen milieubelastende bestemmingen. De naast de supermarkt gelegen viskraam zal mee verhuizen



naar de nieuwe locatie, zodat er vanuit milieuzonering geen belemmeringen voor dit deelgebied.

### **Conclusie**

Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen relevante milieubelastende c.q. milieugevoelige activiteiten in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. De woningen aan het Dorp 14 hebben een goed woon- en leefklimaat. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

### **5.1.3 Geluid**

#### **Wettelijk kader wegverkeerslawaai**

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van wonen. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

#### **Wettelijk kader Industrielawaai**

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

### **Onderzoek/ beoordeling**

#### Verkeerslawaai

##### *'Poort van Waarder'*

De supermarkt en vrachtwagenparkeerplaats vallen niet onder de noemer geluidsgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaai ten gevolge van de A12, Molendijk en Verlengde Tuurluur.

##### *Dorp 14*

De relevante wegen in de directe omgeving van het deelgebied Dorp 14 zijn de A12 en westelijk gelegen Groendijck met een zonebreedte van respectievelijk 600 m (rijksweg) en 250 m. De overige nabijgelegen wegen hebben vanwege een maximumsnelheid van 30 km/uur geen zone. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) Lden voor de Groendijck en 53 (dB) voor rijksweg A12. Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 9 februari 2023, referentie 08076-55218-04, Bijlage 4). Hieruit kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

- Stedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB maximale ontheffingswaarde 63 dB.
- Rijkswegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB maximale ontheffingswaarde 53 dB.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van de rijksweg A12 een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aanwezig is. De hoogst berekende geluidbelasting is 58 dB na aftrek ex art. 110g Wgh. De geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen is ten hoogste:

- Dorp/Molendijk: 58 dB na aftrek
- Hof van Waarder en Kosterdijk: 39 dB na aftrek
- Meester van Loostraat: 48 dB na aftrek.

### *Cumulatieve geluidbelasting en gevelgeluidwering*

De cumulatie van de wegen resulteert in een gecumuleerde geluidbelasting  $L_{VL,cum}$  van maximaal 58 dB (na aftrek) voor de beoordeling van een geluidluwe zijde.

### *Maatregelen en hogere waarden*

Omdat geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen op diverse bezwaren stuiten wordt geadviseerd om het volgende in het hogere waardenbesluit en bestemmingsplan op te nemen:

1. De noordgevel moet ten behoeve van geluidgevoelige functies worden voorzien van dove gevels.
2. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de betreffende gevel of geveldelen gelijk is aan of lager is dan de voorkeurgrenswaarde, danwel een vastgestelde hogere waarde.
3. Elke woning dient te voorzien van minimaal één geluidluwe zijde.

Eén en ander wordt geborgd in de bouwregels van de bestemming Wonen (artikel 8.2.2, lid f en g, alsmede in de specifieke gebruiksregels in artikel 8.3.3 Voorwaardelijke verplichting geluidwering gevels. De hogere waarde ten gevolge van de rijksweg A12 wordt vastgesteld op 53 dB. Twee van de tien woningen voldoen niet aan het hogere waardenbeleid. Voor deze woningen zijn in paragraaf 4.3.3 van het akoestisch rapport maatregelen voorgesteld om aan het hogere waardenbeleid te voldoen.

### Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerrein. In paragraaf 5.1.2 is toegelicht dat vanuit oogpunt van geluid geen belemmeringen zijn voor bestaande milieubelastende en/of milieugevoelige activiteiten. Andersom geredeneerd is er voor de woningbouw aan het Dorp 14 sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai voor de woningen aan het Dorp 14 is doorlopen. Deze procedure wordt gelijktijdig doorlopen met terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **5.1.4 Bodem**

#### **Wettelijk kader**

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft in oktober 2013 het beleid voor het uitvoeren van bodemonderzoeken in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geactualiseerd. Het nieuwe beleid is vastgelegd in de Nota 'Bodemkwaliteit bij bouwen' (oktober 2013). Dankzij het Bodem Informatie Systeem en de bodemkwaliteitskaart Midden-Holland is al veel bekend van de bodemkwaliteit. Door gebruik te maken van deze kennis kan in veel gevallen worden volstaan met een verminderde onderzoeksinspanning, wat een lastenverlichting voor burgers en bedrijven oplevert. In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken voor omgevingsvergunningen. De beleidsregels hebben burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk op 28 januari 2014 vastgesteld.

#### *'Poort van Waarder'*

Voor het huidige vrachtwagen parkeerterrein is in 1999 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding was het voornemen om een bedrijventerrein aan te leggen. Conclusie van dat onderzoek was dat de bodem toen onverdacht was. Dit bodemonderzoek is verouderd. Voor de rest van het plangebied is geen bodemonderzoek bekend. In verband hiermede heeft Waders Milieu B.V. te Waddinxveen een vooronderzoek overeenkomstig NEN 5725 uitgevoerd (rapport van 24 augustus 2021, kenmerk 21421901H, Bijlage 5). Uit de resultaten hiervan kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit

rapport).

Op het zuidelijke deel van perceel 127 heeft in het verleden opslag van materiaal, zoals een zoutstrooier, verhardingsmaterialen e.d. plaatsgevonden. Tevens is een ontsluitingsweg met asfalt aanwezig. Verder zijn op perceel 127 tijdens het locatiebezoek 3 blauwe vaten (met onbekend inhoud) aangetroffen. Op perceel 535 is een gedempte sloot aanwezig en aan de noordelijke rand van de onderzoekslocatie is 1 dam aanwezig. Verder is op beide percelen puin op het maaiveld waargenomen. Op de locatie is met uitzondering van een transformatorhuisje geen bebouwing aanwezig (geweest). Van het oostelijke deel van de locatie (perceel 127) is een onderzoeksrapport bekend. Tijdens de uitvoering van dit voorgaand onderzoek was de verharding minder ver uitgebreid dan nu. In de bovengrond zijn toentertijd plaatselijk licht verhoogde gehalten PAK en minerale olie aangetoond. In de ondergrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn een sterk verhoogd gehalte nikkel en licht verhoogde gehalten chroom en zink aangetoond.

Op basis van bovenstaande informatie worden ten hoogste licht verhoogde gehalten verwacht met uitzondering van nikkel in het grondwater. Echter overschrijden de aangetoonde licht verhoogde gehalten wel de lokale achtergrondwaarden van de geldende bodemkwaliteitskaart in zone 19.

Geadviseerd wordt om op de locatie een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uit te voeren. Hierbij dient extra aandacht uit te gaan naar de 3 blauwe vaten (met onbekende inhoud) ter plaatse van perceel 127, het sterk verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater en naar de gedempte sloot op het weilandperceel (perceel 535). In verband met de aanwezigheid van een dam en ongedefinieerd puin op maaiveld en in de bodem wordt geadviseerd ook om een verkennend onderzoek naar asbest conform de NEN 5707 uit te voeren. Indien de sloot tussen perceel 127 en 535 gedempt moet worden voor de realisatie van de nieuwbouw supermarkt zal tevens een verkennend waterbodemonderzoek conform de NEN 5720 uitgevoerd moeten worden. Afhankelijk van de toekomstige indeling van het terrein zal mogelijk het asfalt en de onderliggende funderingslaag ter plaatse van de vrachtwagenparkeerplaats onderzocht moeten worden.

#### *Dorp 14*

De bestaande bebouwing blijft staan. Nieuwe bewoners komen niet in aanraking met de bodem. Onderzoek is niet nodig in het kader van de ruimtelijke procedure.

### **Conclusie**

Op basis van het historisch bodemonderzoek voor het deelgebied 'Poort van Waarder' is de milieuhygiënische bodemkwaliteit in voldoende mate bepaald. De onderzoekslocatie is niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Voorafgaand aan het bouwrijpmaken van het terrein en aanvraag omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. Initiatiefnemer zal voor onderzoek en eventuele bodemsanering een budget reserveren. Met inachtneming hiervan is het aspect bodem in het kader van het bestemmingsplan voldoende onderzocht. Na afronding van het onderzoek en de eventuele sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Voor het oprichten van 10 woningen in het deelgebied Dorp 14 kan planologisch vergunning worden verleend, omdat er geen bodemverontreiniging wordt verwacht. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van bodem.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

#### *5.1.4.1 Niet gesprongen explosieven*

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

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

### 5.1.5 Luchtkwaliteit

#### Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 5.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 5.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer.

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

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

#### Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

#### Onderzoek luchtkwaliteit

##### 'Poort van Waarder'

Met het plan wordt beoogd een verplaatsing/nieuwbouw van een supermarkt te realiseren in de 'Poort van Waarder'. Voor het plan is met behulp van de zogenaamde NIBM-tool berekend of de beoogde ontwikkeling leidt tot een in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. De bevoorrading van de supermarkt en horecagelegenheid is hierbij als middelzwaar en zwaar vrachtverkeer meegenomen. Hierbij is uitgegaan van 1.520 verkeersbewegingen, waarvan 0,5% vrachtverkeer. In tabel 5.3 is de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weergegeven. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig is.

Tabel 5.3: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit.

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	1520
Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,84
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,23
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool berust op een worst-case situatie: voor de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. De berekende toename aan luchtverontreinigende stoffen is hiermee als maximaal te beschouwen. In werkelijkheid is immers bijvoorbeeld geen sprake van enkel stagnerend verkeer, zoals wel als uitgangspunt gehanteerd wordt in de NIBM-tool.

#### Woningen Dorp 14

Voor de toetsing of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit is van belang met welke functies het plangebied wordt uitgebreid. In het gebied al aanwezige functies worden niet meegerekend bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Ten opzichte van de bestaande situatie (supermarkt met 5 woningen) is er sprake van het toevoegen van 10 woningen.

De NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, is geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie langs de Molendijk, Dorp en A12. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en EC-concentratie op de rekenpunten onder de grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

#### Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Deze ontwikkeling maakt het verplaatsen/ oprichten van een supermarkt en het toevoegen van 10 woningen mogelijk. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> op de rekenpunten onder de grenswaarden, zodat er geen gevolgen zijn voor deze bestemming. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

#### 5.1.6 Externe veiligheid

##### Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de

norm veroorzaakt.

### **Onderzoek / beoordeling**

Vanuit Externe Veiligheid zijn er geen beperkingen voor het Dorp 14. De beoordeling is daarom beperkt tot het deelgebied 'Poort van Waarder'.

#### Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgedebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

#### Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

#### Wegtransport

Er ligt ten noorden van het deelgebied 'Poort van Waarder' een route gevaarlijke stoffen over rijksweg A12. Om te voorkomen dat het transport van gevaarlijke stoffen over snelwegen ongeremd groeit, met alle gevolgen van dien voor bestaande of geplande ruimtelijke ontwikkelingen, zijn de Rijksoverheid, gemeenten, provincies en het bedrijfsleven in gezamenlijk overleg gekomen tot het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet weg scheidt duidelijkheid over het maximale risico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen op de omgeving.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Voor het transport gevaarlijke stoffen over de A12 moet ter hoogte van het plangebied rekening worden gehouden met een afstand van 26 m. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op het 26 meter van het midden van de weg niet meer bedraagt dan 10<sup>-6</sup> per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### *Groepsrisico (GR)*

De rijksweg A12 heeft een invloedsgedebied van 200 meter. Er dient een verantwoording GR te worden opgesteld wanneer binnen deze zone (minder) kwetsbare bestemmingen worden gepland en er sprake is van een significante toename van het Groepsrisico.

Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het groepsrisico toe maar blijft kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat vanuit het Bevt geen verdere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

#### *Plasbrandaandachtsgebied*

In het Basisnet Weg wordt het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied (PAG) geïntroduceerd. Het PAG is het gebied tot 30 m van de weg waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 m voor het PAG wordt gemeten vanaf de buitenste kantlijn van de zuidelijke rijstrook. Voor deze transportroute geldt een PAG. Het plangebied ligt op meer dan 80 meter van de buitenste kantlijn, zodat het PAG geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied. Dat betekent dat er geen aparte verantwoording in het kader van het PAG hoeft plaats te vinden.

#### Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Bij de beoordeling hiervan dient te worden uitgegaan van de risico-afstanden zoals aangegeven in het Besluit. In het noordelijke gedeelte van het deelgebied 'Poort van Waarder' liggen twee gasleidingen van de Gasunie, te weten:

- een gasleiding van 12 inch met een maximale druk van 40 bar (leiding W-501-01);
- een gasleiding van 7 inch met een maximale druk van 40 bar (leiding W-501-12).

In figuur 11 zijn de buisleidingen aangeduid. Het plaatsgebonden risico (10<sup>6</sup>) ter hoogte van het



plangebied bedraagt 0 meter. De bebouwing ligt buiten de beschermingszone. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

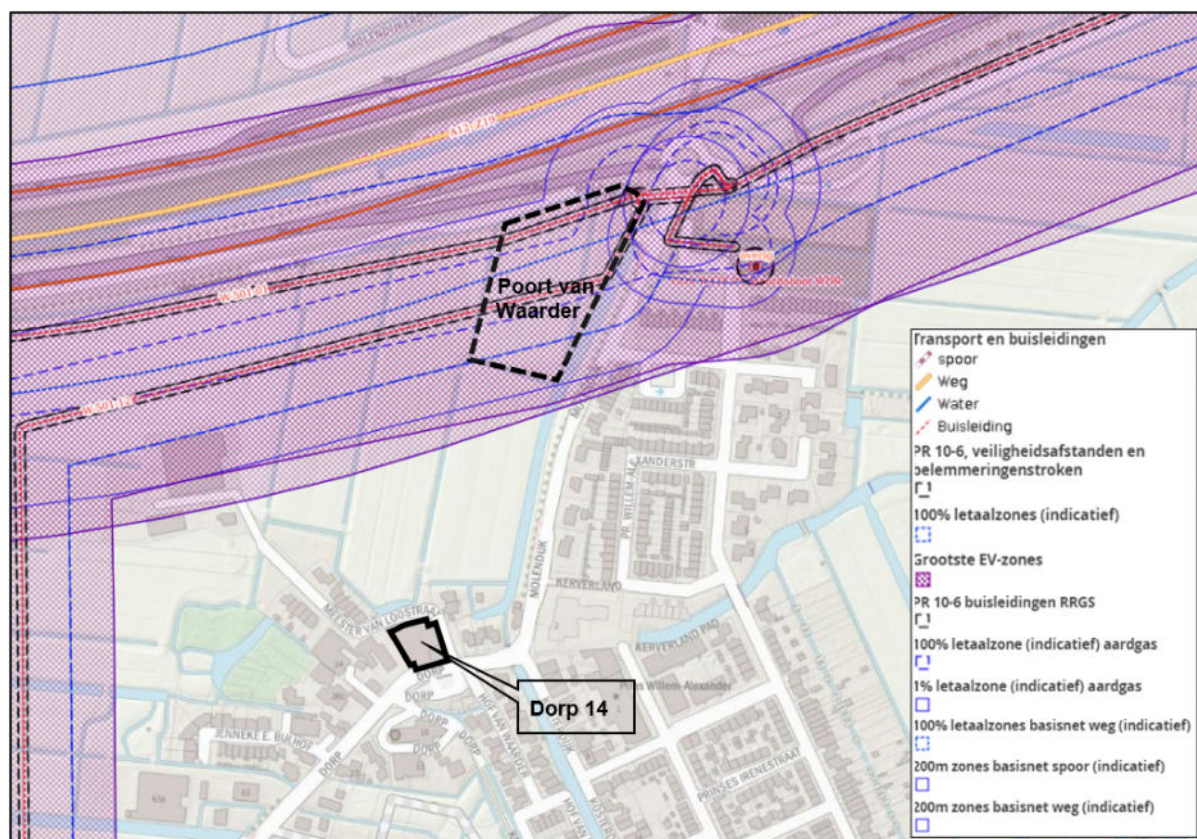
Voor 12 inch leiding met een druk van 40 bar geldt een inventarisatieafstand van 140 meter waarbinnen het groepsrisico moet worden beschouwd. Voor de 7 inch gasleiding is dat 70 m. Uit rekenresultaten blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. In het besluit moet het GR verantwoord worden aan de hand van de criteria uit de Visie Externe Veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013. Het groepsrisico wordt verantwoord in paragraaf 5.1.7.1.

#### Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

#### Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de signaleringskaart EV (zie figuur 13) zijn ter hoogte van de planlocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 13: Uitsnede Signaleringskaart EV.

#### *Mechanische ventilatie*

Indien er in de omgeving een incident voordoet waarbij giftige (rook) gassen vrijkomen moet worden voorkomen dat deze naar binnen worden gezogen. Daarom moeten nieuwe detailhandel en woningen worden voorzien van mechanische ventilatie die met één druk op de knop is uit te schakelen. In verband hiermede is in artikel 3.3.4 (voor de supermarkt) en artikel 8.3.4 (voor nieuwe woningen) een specifieke gebruiksregel opgenomen dat een winkel c.q. woning pas mag worden gebruikt indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten door gebruikers/ c.q. bewoners.

### 5.1.7 Rapport Externe Veiligheid

#### *Aardgastransportleidingen*

Ten behoeve van deze planontwikkeling is een risicoberekening voor het Plaatsgebonden Risico opgesteld in verband met de aan de noordzijde gelegen twee hogedruk aardgasleidingen. De risicoberekening is uitgevoerd door adviesgroep AVIV B.V. te Enschede (rapport van 7 september 2021, project 214647, Bijlage 6).

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de A12 en relevante aardgasleidingen is berekend voor de huidige situatie en toekomstige situatie.

#### *Plaatsgebonden risico*

Voor leidingen met een druk van maximaal 40 bar zoals in dit geval, geldt een belemmeringenstrook van tenminste 4 m aan weerszijden van de buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Uit het rapport blijkt dat twee aardgasleidingen het plangebied doorsnijden. Binnen de belemmeringenstroken is geen bebouwing geprojecteerd. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het oprichten van een supermarkt.

#### *Groepsrisico*

In het rapport is het groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde vergeleken tussen de huidige en toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat het groepsrisico door het plan niet toeneemt. (Het groepsrisico is in de huidige en toekomstige situatie minder dan 10% van de oriëntatiewaarde.) Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het bevoegd gezag dient de Veiligheidsregio Hollands Midden in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen.

#### 5.1.7.1 Verantwoording groepsrisico

##### **Beperkte verantwoording van het groepsrisico**

Conform de 'Visie Externe Veiligheid Bodegraven-Reeuwijk 2013 (paragraaf 3.6) is het van belang dat nieuwe bouwwerken waar mensen verblijven, worden voorzien van de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Dit geldt voor de gehele gemeente. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Dit kan al bereikt worden door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren.

Om het vluchten te optimaliseren zijn twee zaken noodzakelijk, ten eerste voldoende vluchtmogelijkheden en ten tweede mensen moeten zich bewust zijn van het risico en weten hoe men het beste kan handelen ten tijde van een incident. Deze informatie kan bijvoorbeeld deel uitmaken van informatie/ documentatie die gebruikers ontvangen. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan eigen verantwoordelijkheid en het risicobewustzijn van de burger.

Er dient een verantwoording te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van rijksweg A12 en twee gasleidingen van de Gasunie. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is wel/ niet nodig, omdat het groepsrisico ten gevolge van de nieuwbouw nagenoeg wel/niet wijzigt. De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied in de omgeving voldoende is gewaarborgd. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

##### **Advies Veiligheidsregio Hollands Midden**

Bij brief van 15 februari 2023 heeft de Veiligheidsregio Hollands Midden advies uitgebracht. Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en / of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren, adviseren wordt het volgende geadviseerd:

- Het handelingsperspectief van de aanwezigen personen is bij een fakkelbrand en BLEVE vanuit ruimtelijke ordeningsoogpunt beperkt. Afhankelijk van de locatie van het scenario is vluchten direct van de risicobron niet altijd direct mogelijk. De aan te leggen brug voor langzaam verkeer is van groot belang. Een extra ontvluchtingsmogelijkheid richting het zuidwesten is wenselijk. Voor het bestemmingsplan zijn geen bezwaren mits wordt voorzien in de aan te brengen brug.
- In paragraaf 5 van bijlage 1 van de brief zijn enkele zaken onder de aandacht gebracht ten behoeve van het vervolgproces.

Het advies over het aanleggen van een brug voor langzaam verkeer is overgenomen in het plan. De



overige adviezen en opmerkingen worden meegenomen bij uitwerking van de plannen.

### **Toetsing plan aan plaatsgebonden risico en verantwoordingsplicht groepsrisico**

De ontvluchting vanuit het plangebied vanaf de risicobronnen is voldoende. Via de voor- en zuidzijde van de supermarkt kan in zuidelijke richting worden ontvlucht. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en dat deze goed in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen. De bestrijdbaarheid wordt als goed beoordeeld. De Molendijk is goed bereikbaar en de bluswatervoorziening ter plaatse is voldoende om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden. Er kan vanuit de meerdere aanwezige sloten water worden verkregen voor de bestrijding van een incident. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

#### *Plaatsgebonden risico*

Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour PR=10<sup>-6</sup> die over het plangebied ligt. Ook ligt de locatie niet binnen de veiligheidszone van een plasbrandaandachtsgebied.

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

De risico's van de gasleidingen en het transport van gevaarlijke stoffen over de A12 ter hoogte van het plangebied ligt op maximaal 0,01\* oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (OW). Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

#### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid*

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf verschillende windrichtingen. Via het bestaande wegennetwerk kan ook van de bron af gevlucht worden.

#### *Zelfredzaamheid*

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

### **Verantwoording**

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk hebben kennis genomen van de inhoud van deze rapportage en de gegeven adviezen en achten het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

### **Conclusie**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Het deelgebied 'Poort van Waarder' ligt binnen het invloedsgebied van rijksweg A12 en twee gasleidingen van de Gasunie. Met de voorgenomen ontwikkeling kan in dit deelgebied een supermarkt worden opgericht. Dit leidt tot een beperkte toename van het aantal personen waardoor de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar is. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid staat vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg

## 5.2 Archeologie en cultuurhistorie

### Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

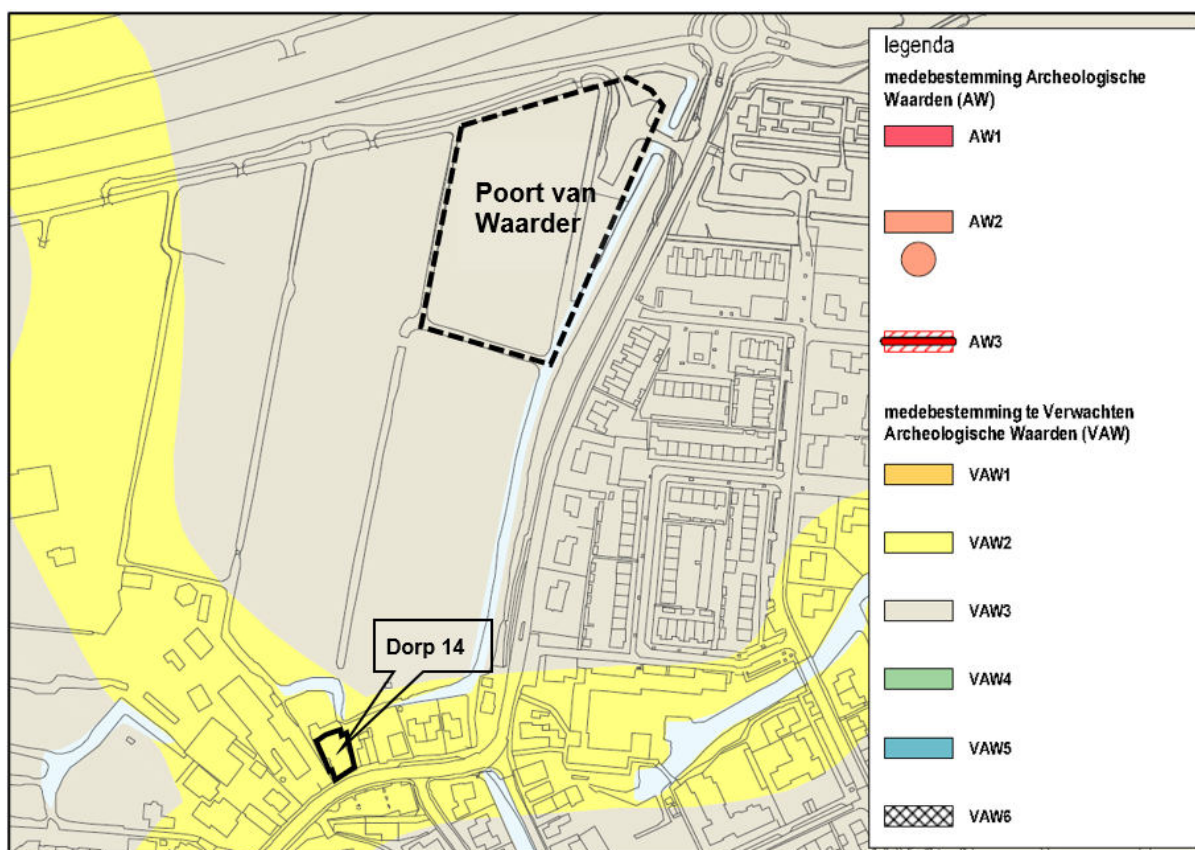
### 5.2.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat het deelgebied de 'Poort van Waarder' geen trefkans op archeologische sporen heeft. Het deelgebied Dorp 14 ligt in Oude stroomgordels en geulafzettingen in de Formatie van Echteld met hoge archeologische waarden van 0 - 5 m onder maaiveld.

### 5.2.2 Gemeentelijke beleidsnota archeologie

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

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het deelgebied 'Poort van Waarder' aangeduid als "medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden VAW 3" (figuur 12). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 200 cm -Mv en plangebied groter dan 25.000 m<sup>2</sup>. Het deelgebied Dorp 14 heeft de aanduiding "medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden VAW 2" (figuur 14). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm Mv en plangebied groter dan 500 m<sup>2</sup>.



Figuur 14: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012, plangebied zwart omlijnd.

### Onderzoek / beoordeling

#### 'Poort van Waarder'

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van supermarkt met parkeerterrein mogelijk op een totale oppervlakte van ca. 14.000 m<sup>2</sup>. Gelet hierop kan een Bureauonderzoek naar archeologie achterwege worden gelaten.

#### Dorp 14

In dit deelgebied vindt alleen een functiewijziging plaats zonder dat er grondingrepen plaatsvinden. In verband hiermede kan een onderzoek naar archeologie achterwege worden gelaten.

Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Deze aanbeveling zal worden overgenomen. Wanneer onverhoopt tijdens het bouwrijp maken toch archeologische sporen worden gevonden, dan zullen verdere bodemingrepen onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

### Conclusie

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

### **5.2.3 Cultuurhistorie en monumenten**

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

In het deelgebied 'Poort van Waarder' staat geen bebouwing. De bebouwing aan het Dorp 14 is van eenvoudige architectuur. Het plangebied is niet van cultuurhistorische waarden.

#### **Conclusie**

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

### **5.3 Flora en fauna**

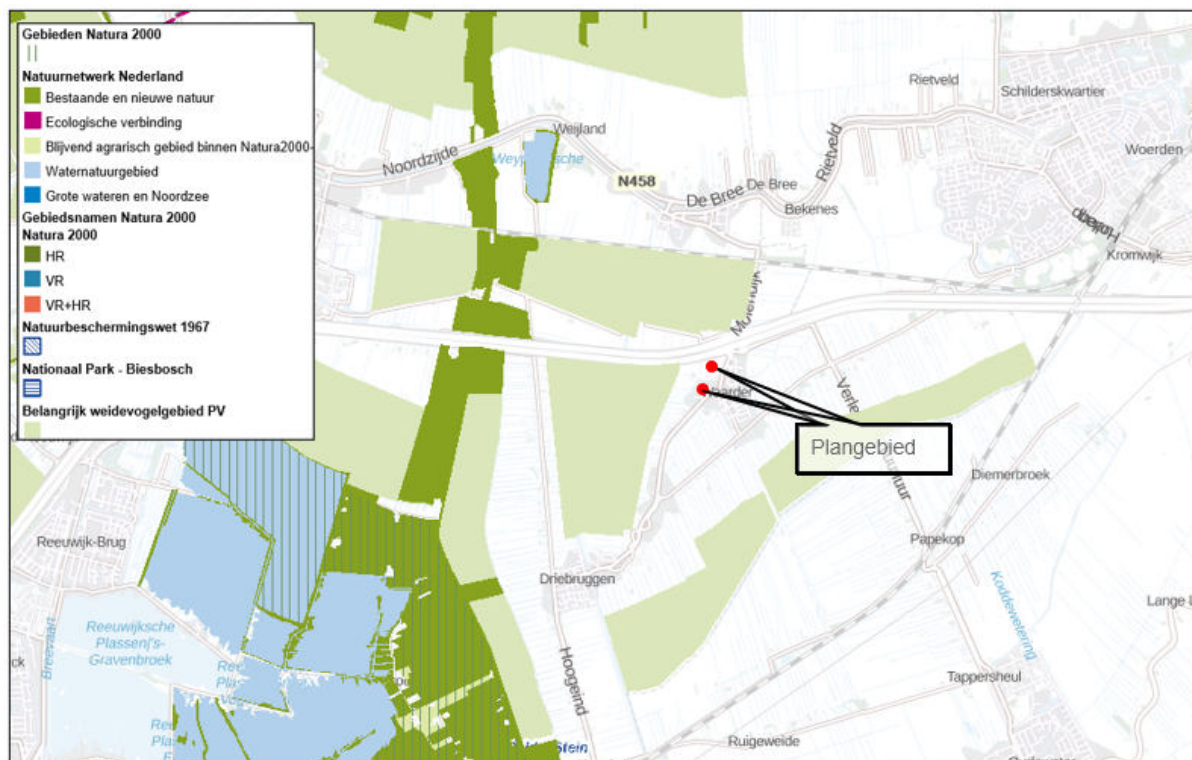
#### **Wettelijk kader**

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

##### Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Broekvelden/Vettenbroek & Polder Stein' ligt voor de 'Poort van Waarder' en Dorp 14 op respectievelijk 3,2 km en 3,1 km ten westen van het plangebied. Dit gebied, bestaande uit plassen en graslandpolders, is aangewezen als Speciale BeschermingsZone (SBZ) in het kader van de Vogelrichtlijn. In onderhavige situatie is er geen sprake van verstoring van de SBZ-Broekvelden/Vettenbroek zoals veranderde geluidsbelasting, lucht-, water- en bodemverontreiniging en verstoring door mensen en licht tijdens de aanleg. Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & de Haeck' ligt op circa 6,6 km ten noorden van de 'Poort van Waarder'. Het deelgebied Dorp 14 ligt op een afstand van circa 6,8 km. In noordelijke en westelijke richting ligt op minimaal 350 meter een belangrijk weidevogelgebied (figuur 15). Deze planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen hiervoor, zodat een natuuronderzoek achterwege kan worden gelaten.



Figuur 15: NNN in de directe omgeving van het plangebied (plangebied met rode stippen aangeduid).

### 5.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op circa 3,1 km tot 3,2 km ten oosten van het plangebied. Dit gebied is momenteel niet stikstofgevoelig, maar mogelijk wordt de Polder Stein binnenkort wel aangewezen als stikstofgevoelig gebied.

Het Natura2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is wel een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. Dit gebied ligt op circa 6,6 km tot 6,8 km afstand, zodat er geen sprake is van negatieve effecten van stikstofdepositie op kwetsbare natuur.

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

De bebouwing wordt gebouwd volgens de eisen van het BENG. In de aanleg- en gebruiksfase is er geen sprake van toename van stikstofdepositie, zoals dat is aangetoond in de notitie stikstofberekeningen van Stalbouw.NL van 21 februari 2023, Bijlage 7. Het aspect stikstofdepositie vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering. Kort samengevat:

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

### 5.3.2 Flora- en faunatoets

#### Soortenbescherming

Bij een bestemmingsplanherziening moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede heeft Watersnip Advies te Reeuwijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd (rapport van oktober 2021, rapportnummer 21A089, Bijlage 8). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport).

<b>Gebiedsbescherming</b>	
<b>Natuurgebieden</b>	<b>Gevolgen</b>
Natura2000	
Habitattypen	Natura 2000-gebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Voor de nieuwe ontwikkeling is getoetst dat er geen sprake is van stikstof depositie op de natuurgebieden.
Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening	Nee

<b>Soortenbescherming</b>	
<b>Soortgroep</b>	<b>Overtreding verbodsbepalingen</b>
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bunzing, Egel, Haas en Hermelijn geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

<b>Aanvullende maatregelen vereist</b>	
<b>Soortgroep</b>	<b>Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist</b>
Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Jaarrond beschermde nesten	Nee, mits de aanwezige nesten behouden blijven en gewerkt wordt buiten het broedseizoen van de Huiszwaluw globaal van half mei t/m begin augustus.
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

### Algemene Zorgplicht

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

Geadviseerd wordt om het meest zuidelijke deel van de houtwal, waar deze smaller wordt, in tact te laten. Dit komt ten gunste van het microklimaat (windvangen en koeling), de biodiversiteit aan de rand van het dorp en is belangrijk met het oog op een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw.

### *Natuur-inclusief bouwen*

Het is gewenst natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- Voor de Huismus kan ruimte beschikbaar worden gehouden onder onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen kunnen in afwijking hiervan vogelvides worden aangebracht op de onderste panlat.
- Voor de Gierzwaluw kunnen holle inbouwstenen ingemetseld worden in de randen van de zijgevels.
- Voor vleermuizen kunnen kasten ingemetseld worden in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst.

Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergvleermuis.

### **Conclusie**

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er geen beperkingen tegen deze planontwikkeling. Bij uitwerking van bouwplannen zullen de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen.

## **5.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten**

### **5.4.1 Kabels en leidingen**

In het deelgebied 'Poort van Waarder' liggen twee gasleidingen van de Gasunie. Voor het overige liggen er behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting geen planologisch relevante transportleidingen. Voor de gasleidingen wordt een beschermende regeling opgenomen door middel van het opnemen van een dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.





## Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

### 6.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

### 6.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 6.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

#### 6.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

##### Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### 6.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

##### Artikel 3 Detailhandel

De bestemming 'Detailhandel' is opgenomen voor een supermarkt. Binnen het op de verbeelding

aangegeven bouwvlak is een supermarkt, alsmede ondersteunende horeca zoals een koffiecorner bij een winkelvoorziening, mogelijk. Bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. De maximum goot- en bouwhoogten zijn opgenomen op de verbeelding.

#### Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de (openbare) groenvoorzieningen in het plangebied. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, alsmede de daarbij behorende dan wel ondergeschikte voorzieningen. Binnen de bestemming mogen in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Er zijn twee beplantingsplannen als voorwaardelijke verplichting opgenomen voor aanleg van een heg voor de supermarkt en een groenafzoming in verband met de vrachtwagenparkeerplaats. Deze zijn opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2 van de regels.

#### Artikel 5 Verkeer

Het verkeersgebied betreft de ontsluiting en het vrachtwagenparkeerterrein. Binnen de bestemming is de aanleg van straten, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden mogelijk, alsook de aanleg van groen en water. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vrachtwagenparkeerplaats' is een parkeerplaats toegestaan voor vrachtwagens. Een laadstation met bijbehorende bouwwerken voor het elektrisch laden van auto's is mogelijk binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - laadstation'. Verder is een overslaglocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overslagpunt' toegestaan. Binnen deze aanduiding is gereguleerde overslag van goederen, zoals bouwmaterialen e.d., mogelijk voor zware voertuigen naar kleine- en lichte transportwagens voor transport van en naar het Reeuwijkse Plassengebied. Permanente opslag van goederen is niet toegestaan.

#### Artikel 6 Verkeer - Verblijf

Binnen dit gebied wordt parkeergelegenheid gerealiseerd voor de supermarkt. Deze functie is opgenomen onder 'Verkeer - Verblijf'. Deze grond is primair bedoeld als verblijfsgebied. Daarnaast zijn er twee permanente (waaronder de bestaande frietkraam) en incidentele standplaatsen toegestaan.

#### Artikel 7 Water

De bestemming 'Water' is van toepassing voor de nieuw te graven watergang in het deelgebied 'Poort van Waarder'. Deze watergang zorgt voor een veilige en duurzame waterhuishouding in het deelgebied dat tevens een afwaterings- of bergingsfunctie vervult. Binnen de bestemming "Water" zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan.

#### Artikel 8 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Bij de woonfunctie zijn aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven onder voorwaarden toegestaan. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In het bouwvlak is het maximum aantal woningen vermeld. In totaal mogen in het plangebied niet meer dan 15 woningen worden gerealiseerd. In de regels is aangegeven dat de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding is aangeduid. In de regels zijn nadere voorwaarden gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Artikel 9 Leiding – Gas

Deze dubbelbestemming geldt voor de twee gasleidingen in het plangebied. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen een maximale bouwhoogte hebben van 3 meter. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van andere onderliggende bestemmingen. Daarnaast is het verboden om zonder omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Het bevoegd gezag dient eerst een advies in te winnen van de leidingbeheerder, voordat hierop wordt beslist.

### 6.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

#### Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

#### Artikel 11 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

#### Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

#### Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 2.1, lid 1 onder a, b of c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

#### Artikel 14 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

### 6.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

#### Artikel 15 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

#### Artikel 16 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

## 6.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een

oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

**Conclusie**

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

## **Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid en resultaten overleg**

### **7.1      Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waaronder ook de afwikkeling van planschade. Hiermee het de exploitant in de exploitatieopzet rekening gehouden.

Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

### **7.2      Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal adviesinstanties.

### **7.3      Communicatie**

Hier volgt een bespreking van de momenten dat omwonenden ingelicht en betrokken zijn bij de planvorming en hoe de argumentatie zijn weerslag in het bestemmingsplan heeft gevonden.

Op 17 maart 2022 heeft initiatiefnemer in het kader van participatie voor de plannen 'Poort van Waarder' en Dorp 14 een informatieavond gehouden in het Wapen van Waarder om de plannen toe te lichten.

Het eerste deel van de avond was gereserveerd voor de direct betrokkenen aan de Molendijk, de Mauritslaan, de Christiaanstraat, Dorp en Meester van Loostraat. Zij hadden een persoonlijke uitnodiging ontvangen. Het tweede deel was voor overige belangstellenden die via een advertentie in de Kijk op Bodegraven/Reeuwijk waren uitgenodigd. Ook de Dorpsteams van Waarder, Nieuwerbrug en Driebruggen waren uitgenodigd. In totaal hebben circa 70-80 personen de bijeenkomst bijgewoond.

De bewoners aan de Molendijk die pal tegenover de ontwikkeling 'Poort van Waarder' woonachtig zijn waren op een aantal punten kritisch, met name over de verandering van het uitzicht vanuit hun woning. Positief punt was de oplossingsgerichtheid die werd getoond. Alle aanwezigen zijn bereid mee te denken over hoe eventuele overlast zo veel mogelijk kan worden beperkt.

De bewoners achter de huidige supermarkt zijn al eerder geïnformeerd. De (overige) aanwezigen hebben positief gereageerd op deze planontwikkeling.

### **7.4      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft daartoe vanaf 2 maart 2023 tot en met 12 april 2023 zes weken ter inzage gelegen. Voorts is er een inloopbijeenkomst georganiseerd op 20 maart 2023. Het verslag hiervan is opgenomen in Bijlage 9.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 9 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen, zoals opgenomen in Bijlage 10.





## **Regels**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Poort van Waarder' en Dorp 14, Waarder met identificatienummer NL.IMRO.1901.PoortvanWaarder-BP81 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

#### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5 aan-huis-verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.6 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

#### 1.7 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

#### 1.8 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 1.9 bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

#### 1.10 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

#### 1.11 bebouwingspercentage

Een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

#### 1.12 bestaand

- a. Bij gebruik: aanwezig of vergund op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig of vergund op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

#### 1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.14 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.15 bevoegd gezag**

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

#### **1.16 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

#### **1.17 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

#### **1.18 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **1.19 bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### **1.20 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

#### **1.21 bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

#### **1.22 bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.23 bruto-vloeroppervlakte (bvo)**

Bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN2580.

#### **1.24 detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

#### **1.25 detailhandel in volumineuze goederen**

Detailhandel die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers en sanitair en detailhandel in meubels en woninginrichting.

#### **1.26 dove gevel**

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33dB (ingeval van verkeerslawaai) en 35 dB (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzonderingen te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

### **1.27 gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.28 gevelterras**

Een horecaterras dat direct tegen de gevel van het gebouw, waarin een horecabedrijf wordt geëxploiteerd, is gepositioneerd.

### **1.29 grootschalige detailhandel**

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, detailhandel in auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen, tuincentra, bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate: woninginrichting/stoffering.

### **1.30 hoofdgebouw**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.31 horeca**

Een horeca-activiteit die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, zoals broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafé voor zover een horeca-activiteit wordt ontplooid en afhaalhoreca.

### **1.32 huishouden**

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daar niet onder verstaan.

### **1.33 incidentele standplaats**

Een standplaats die gebruikt wordt voor goederen en diensten met een incidenteel karakter, dat wil zeggen, gekoppeld is aan een periode van het jaar, de opening van een winkel of promotionele doeleinden of kerstbomenverkoop en naar tijd beperkt is.

### **1.34 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Het in een (bedrijfs)woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### **1.35 nutsvoorzieningen**

Gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas en dergelijke, met inbegrip van laadpalen voor elektrische voertuigen.

### **1.36 ondersteunende horeca**

Verstrekken van eten en drinken waarbij dit een functionele relatie en een ondersteunende functie heeft met de hoofdactiviteit.

### **1.37 overig bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.38 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

### **1.39 parkeren**

Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

### **1.40 peil**

- a. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld.

### **1.41 permanente standplaats**

Een standplaats die gedurende het hele jaar, 7 dagen per week, mag worden gebruikt.

### **1.42 plangrens**

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

### **1.43 prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

### **1.44 seksinrichting**

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.45 standplaats**

Het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

### **1.46 supermarkt**

Een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen inclusief vers-artikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht.

### **1.47 voldoende laad- en losvoorzieningen**

Voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen, zoals dit is aangegeven in het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### **1.48 voldoende parkeergelegenheid**

Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### **1.49 voorerfgebied**

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

### **1.50 winkelvloeroppervlak**

De oppervlakte van een ruimte, die uitsluitend gebruikt wordt voor het verkopen van producten, niet zijnde de ruimte voor opslag of het vervaardigen/ bewerken van producten.

### **1.51 wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling.

### **1.52 woning**

Een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.6      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is.

### **2.7      de bouwdiepte**

Vanaf peil tot aan het laagste punt van een bouwwerk, met uitzondering van de fundering of ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk.

### **2.8      de verticale diepte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het laagste ondergrondse punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Detailhandel

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond, met dien verstande dat uitsluitend een supermarkt is toegestaan;
- b. ondersteunende horeca in de vorm van een koffiecorner op de begane grond;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden worden ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen als genoemd in 3.1 gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> bvo;
- b. bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- c. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte'.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte voor vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte van reclamezuilen bedraagt maximaal 5 m, met dien verstande dat maximaal één reclamezuil is toegestaan;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen binnen het bouwvlak is toegestaan, mits:
  1. achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
  2. de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
- e. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen is niet toegestaan.

##### 3.3.2 Ondersteunende horeca

De bruto vloeroppervlakte aan ondersteunende horeca in de supermarkt mag niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.

**3.3.3 *Voorwaardelijke verplichting gebruik supermarkt***

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden ten behoeve van een supermarkt, zoals genoemd in artikel 3.1 sub b, zonder dat de supermarkt aan het Dorp 14 in Waarder is gesloten en gesloten blijft.

**3.3.4 *Afsluiten mechanische ventilatie***

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor detailhandel indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de winkel door gebruikers kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten.



## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ontsluitingspaden;
- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter mag bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Voorwaardelijke verplichting beplantingsplan*

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plan gelden de volgende regels:

- a. er dient een heg van minimaal 90 cm hoog te worden aangelegd welke uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de supermarkt dient te worden gerealiseerd overeenkomstig het in Bijlage 1 opgenomen Beplantingsplan supermarkt;
- b. er dient een groene omzoming aan de achterzijde van de vrachtwagenparkeerplaats te worden aangelegd welke uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van het vrachtwagenparkeerterrein dient te worden gerealiseerd overeenkomstig het in het in Bijlage 2 opgenomen Beplantingsplan vrachtwagenparkeerterrein;
- c. de heg en de groene omzoming als genoemd in lid a en b dienen vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden, met bermen;
- c. straatmeubilair en nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vrachtwagenparkeerplaats' parkeerplaatsen voor vrachtwagens zijn toegestaan;
- e. overslag van goederen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overslagpunt' ten behoeve van gereguleerde overslag van grond, bouwmaterialen en overig materieel van en naar het Plassen- en buitengebied;
- f. een laadstation voor het elektrisch laden van auto's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - laadstation';
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en afwateringsdoeleinden;
- i. buis- en kabelverbindingen voor de waterhuishouding, riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

#### *5.2.2 Laadstation elektrisch laden auto's*

In afwijking van het bepaalde onder 5.2.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - laadstation' één laadstation toegestaan, waarin de volgende bouwwerken voor het elektrisch laden van auto's toegestaan:

- a. laadpalen voor het elektrisch laden van auto's met een bouwhoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat maximaal 8 laadpalen zijn toegestaan;
- b. een overkapping met een oppervlakte van maximaal 160 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- c. laadinstallaties ten behoeve van elektrisch laden van auto's met een oppervlakte van maximaal 12 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

#### *5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  1. lichtmasten, verkeers- en verwijsborden;
  2. speelvoorzieningen;
  3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.
- b. De bouwhoogte van de in lid 5.2.3 sub a. genoemde bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat voor lichtmasten de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.3.1 Parkeren vrachtauto's zonder koelinstallaties*

Het parkeren van vrachtauto's binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vrachtwagenparkeerplaats' is uitsluitend toegestaan voor het parkeren van vrachtwagens zonder (in gebruik zijnde) koelinstallaties.

#### *5.3.2 Overslagpunt goederen*

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overslagpunt' is gereguleerde overslag van grond, bouwmaterialen en overig materieel van en naar het Plassen- en buitengebied toegestaan.

**5.3.3** *Laadstation elektrisch laden auto's*

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - laadstation' is één laadstation toegestaan voor het elektrisch laden van auto's met maximaal 8 laadpalen.

**5.3.4** *Verbod*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals genoemd in 5.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik als bedrijfsmatige opslag.

## **Artikel 6 Verkeer - Verblijf**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een verblijfsfunctie;
  - b. pleinen;
  - c. voet- en fietspaden;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. speelvoorzieningen;
  - f. groenvoorzieningen en water;
  - g. straatmeubilair;
  - h. nutsvoorzieningen;
- alsmede:
- i. permanente en incidentele standplaatsen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Permanente standplaats*

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mag uitsluitend een permanente standplaats worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de standplaats bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van de standplaats bedraagt ten hoogste 3 m.

#### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  1. lichtmasten, verkeers- en verwijsborden;
  2. speelvoorzieningen;
  3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.
- b. De bouwhoogte van de in lid 6.2.2 sub a. genoemde bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat voor lichtmasten de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- c. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het totaal aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste drie per jaar, waarvan:
  1. twee permanente standplaatsen;
  2. één incidentele standplaats;
- b. de oppervlakte van de standplaats bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van de standplaats bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. in geval van verkoop van kerstbomen is in afwijking van b. een grotere oppervlakte van een standplaats is toegestaan in de periode 1 december tot en met 24 december.

## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, sloten en andere waterpartijen met bijbehorende oevers en groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals duikers, stuwen, dammen en bruggen.

### **7.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## **Artikel 8 Wonen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van het onder 8.3.2 bepaalde;  
met de daarbij behorende:
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Algemeen*

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

#### *8.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 8.1 gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
- f. indien en voor zover de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zijn deze slechts toegestaan indien de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor wegverkeerslawaaï);
- g. bij een geluidbelasting hoger dan 53 dB op de gevel van een nieuwe woning:
  1. wordt de noordgevel ten behoeve van geluidgevoelige functies voorzien van dove gevels;
  2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit akoestisch onderzoek, aangeleverd bij de omgevingsvergunning, blijkt dat de geluidbelasting op de betreffende gevel of geveldelen gelijk is aan of lager is dan de voorkeursgrenswaarde, danwel een vastgestelde hogere waarde;
  3. dient elke woning te voorzien in minimaal één geluidluwe zijde en buitenruimte.

#### *8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *8.3.1 Verbod*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte.

#### *8.3.2 Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroeps- en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 25 m<sup>2</sup>;
- b. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- c. de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste een bewoner van de woning en ten hoogste één werknemer;
- d. groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-verbonden activiteiten zijn vervaardigd;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame;
- f. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- g. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

#### *8.3.3 Voorwaardelijke verplichting geluidwering gevels*

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien voor de woningen de geluidwering van de gevel is bepaald en getoetst aan de gestelde geluidweringseisen uit het Bouwbesluit 2012. Hierbij dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting zonder aftrek.

#### *8.3.4 Afsluiten mechanische ventilatie en plaatsing rookmelders*

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen indien:

- a. ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten;
- b. voldoende rookmelders in de diverse verblijfsruimten van de woning zijn geplaatst overeenkomstig het advies van de Veiligheidsregio Hollands-Midden.

## **Artikel 9 Leiding - Gas**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van gasleidingen met een strook van 4 meter ter weerszijden van de aangeduide leiding.

### **9.2 Bouwregels**

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de gasleiding, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *9.4.1 Voorrangsregeling*

Waar een basisbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing/ toelaatbaar voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

#### *9.4.2 Verbod*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals genoemd in 9.1 wordt in elk geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten strijdig is met de bestemming.

### **9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *9.5.1 Verbodsregels*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen;
- d. het aanleggen van boomgaarden;
- e. het bebossen van gronden;
- f. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers;
- i. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;



- j. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals onder andere erf- en terreinafscheiding, steiger, ligplaats en/of oevers/oeverbeschoeiing;
- k. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

#### *9.5.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 9.5.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden aan de gronden waarbij geen schade kan worden toegebracht aan de leidingen en geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid.

#### *9.5.3 Toelaatbaarheid*

Een vergunning als bedoeld in lid 9.5.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen schade kan worden toegebracht aan de leidingen en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

#### *9.5.4 Advies*

Alvorens te beslissen over een vergunning als bedoeld in lid 9.5.1 wordt door het bevoegd gezag vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 10    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 11 Algemene bouwregels**

### **11.1 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, hellingbanen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

### **11.2 Klimaattoets**

Een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen (bijlage A.1) uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Dit betekent in ieder geval dat de bestaande situatie op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming, biodiversiteit en bodemdaling als gevolg van het bouwen niet mag verslechteren. Dit moet worden aangetoond door middel van een klimaattoets.

## **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

### **12.1 Verbod**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

## **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Maten en bouwgrenzen**

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover:
  1. zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
  2. de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
  1. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische of bedrijfstechnische redenen en;
  2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 14 Overige regels**

### **14.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren**

Het planologisch toegelaten gebruik van gronden, zoals na oprichting van een gebouw en bij verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en in stand wordt gehouden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losvoorzieningen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

- a. voldaan wordt aan de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- b. voldaan wordt aan de verdere eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

### **14.2 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 14.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 15.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 15.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 15.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Poort van Waarder' en Dorp 14, Waarder.





## **Bijlagen bij regels**

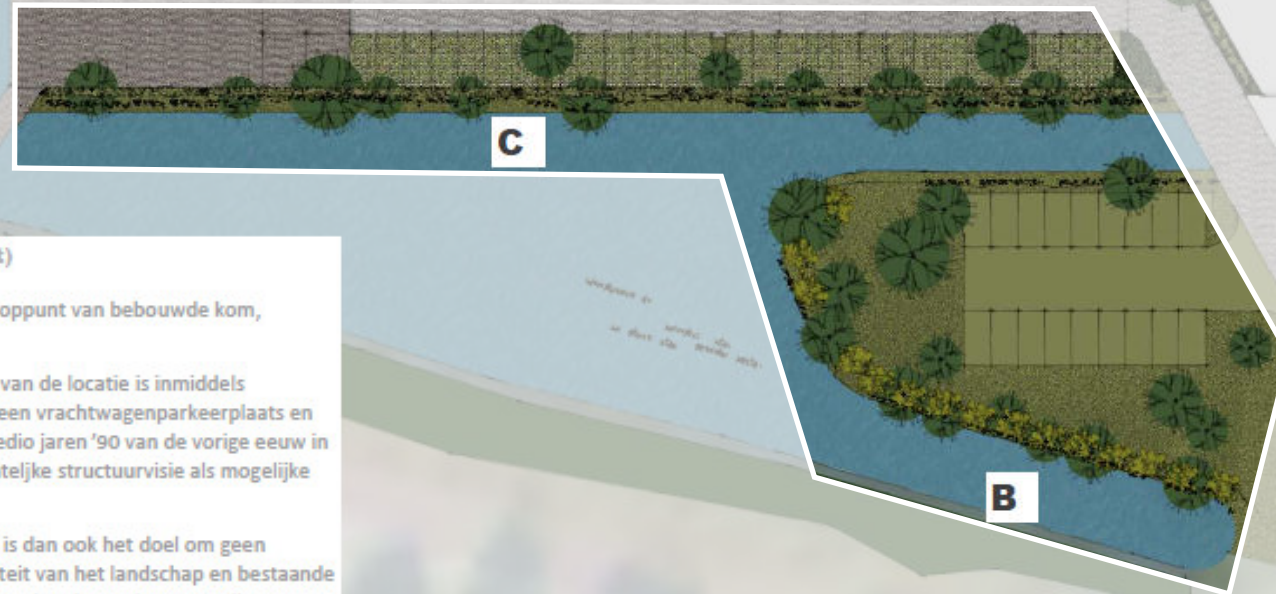


## Inhoudsopgave

<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>3</b>
<b>Bijlage 1</b> <b>Bepantingsplan supermarkt</b>	<b>6</b>
<b>Bijlage 2</b> <b>Bepantingsplan vrachtwagenparkeerterrein</b>	<b>10</b>

## **Bijlage 1 Beplantingsplan supermarkt**

## Groenstructuur deelgebieden B en C

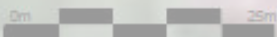


### 3. Groenstructuur (overzicht)

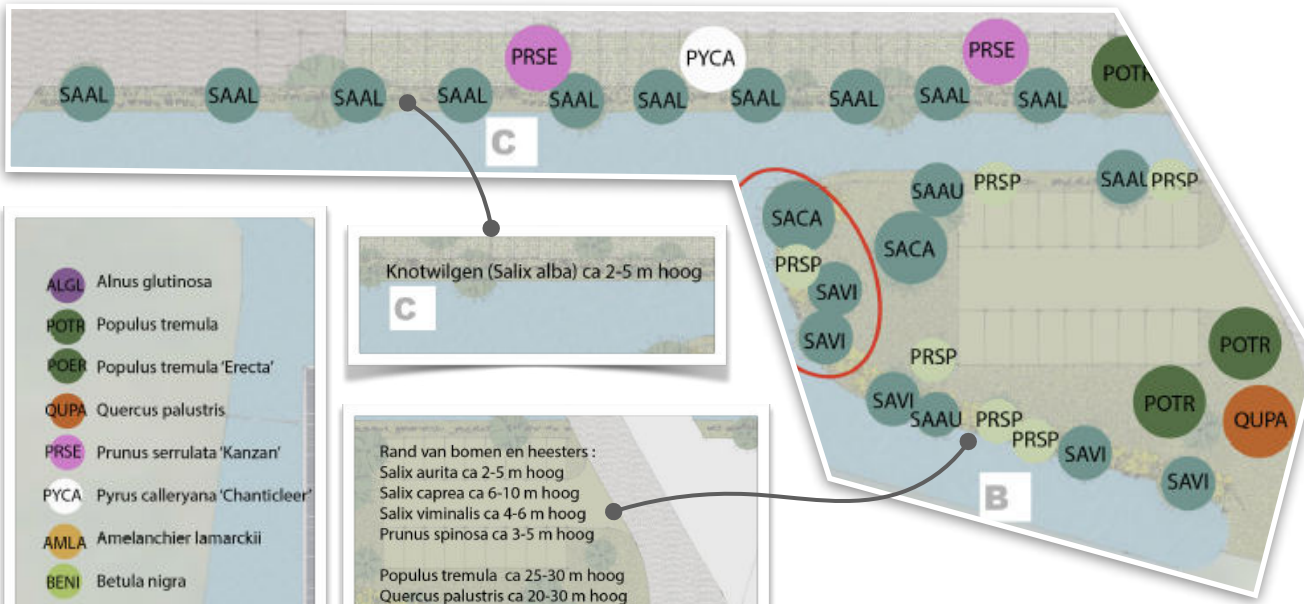
De planlocatie bevindt zich op het knooppunt van bebouwde kom, weidelandschap en snelweg.

Het oorspronkelijk agrarisch karakter van de locatie is inmiddels aangetast door de aanwezigheid van een vrachtwagenparkeerplaats en GSM zendmast. De locatie is vanaf medio jaren '90 van de vorige eeuw in provinciale streekplannen en gemeentelijke structuurvisie als mogelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt.

Bij de verdere invulling van de locatie is dan ook het doel om geen verdere afbreuk te doen aan de kwaliteit van het landschap en bestaande water- en groenstructuren in tact te houden dan wel aan te vullen.



# Bomenplan/onderbeplanting deelgebied B en C



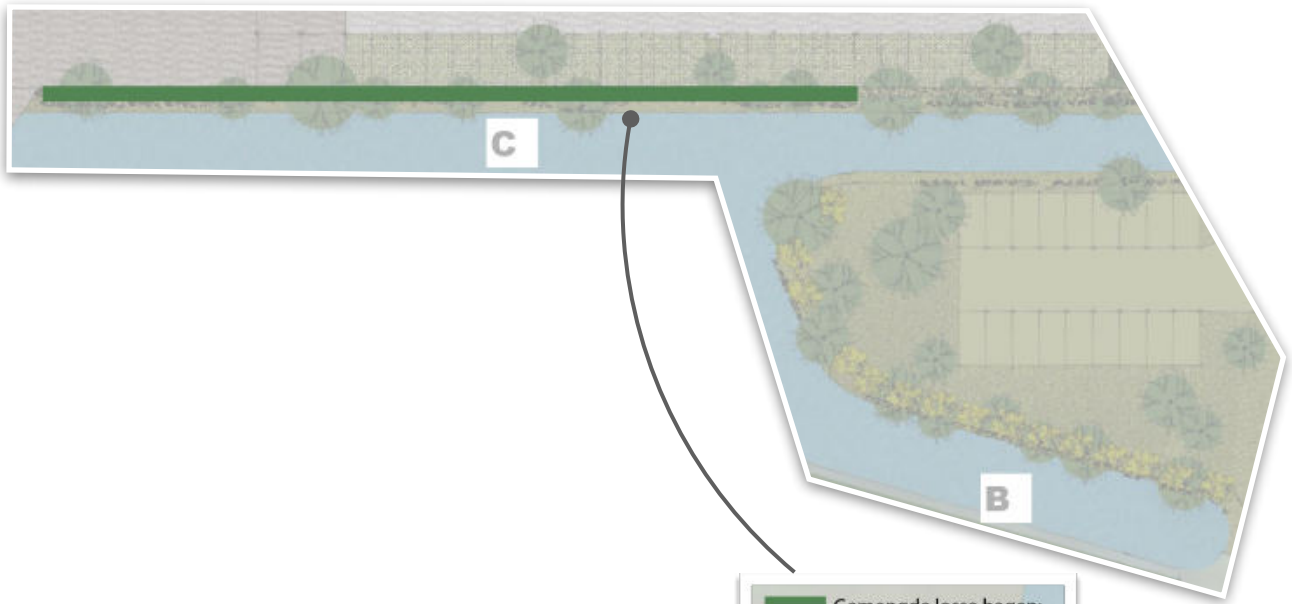
- ALGL Alnus glutinosa
- POTR Populus tremula
- POER Populus tremula 'Erecta'
- QUPA Quercus palustris
- PRSE Prunus serrulata 'Kanzan'
- PYCA Pyrus calleryana 'Chanticleer'
- AMLA Amelanchier lamarckii
- BENI Betula nigra
- COMA Cornus mas \*
- SAAL Salix alba (knotwilg)
- SACA Salix caprea \*
- SAAU Salix aurita \*
- SAVI Salix viminalis \*
- PRSP Prunus spinosa \*
- locatie Gasunieleiding  
\* struiken/kleine bomen uit lijst

Knotwilgen (Salix alba) ca 2-5 m hoog

Rand van bomen en heesters:  
 Salix aurita ca 2-5 m hoog  
 Salix caprea ca 6-10 m hoog  
 Salix viminalis ca 4-6 m hoog  
 Prunus spinosa ca 3-5 m hoog

Populus tremula ca 25-30 m hoog  
 Quercus palustris ca 20-30 m hoog

\*de hoogte gaat uit van een volwassen boom/struik en is ter indicatie



Gemengde losse hagen:  
 Acer campestre  
 Crataegus monogyna  
 Ligustrum vulgare



## Beeldmateriaal beplanting deelgebieden B en C



*Alnus glutinosa*



*Populus tremula*



*Populus tremula* 'Erecta'



*Quercus palustris*



*Prunus serrulata* 'Kanzan'



*Pyrus calleryana* 'Chanticleer'



*Amelanchier lamarckii*



*Betula nigra*



*Cornus mas*



*Salix alba* (knotwilg)



*Salix caprea*



*Salix aurita*



*Salix viminalis*



*Prunus spinosa*



*Crataegus monogyna*



*Acer campestre*



*Ligustrum vulgare*



*Euonymus europaeus*



*Frangula alnus*



*Rosa canina*



*Sambucus nigra*



## **Bijlage 2 Beplantingsplan vrachtwagenparkeerterrein**

## Groenstructuur deelgebied A



### 3. Groenstructuur (overzicht)

De planlocatie bevindt zich op het knooppunt van bebouwde kom, weidelandschap en snelweg.

Het oorspronkelijk agrarisch karakter van de locatie is inmiddels aangetast door de aanwezigheid van een vrachtwagenparkeerplaats en GSM zendmast. De locatie is vanaf medio jaren '90 van de vorige eeuw in provinciale streekplannen en gemeentelijke structuurvisie als mogelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt.

Bij de verdere invulling van de locatie is dan ook het doel om geen verdere afbreuk te doen aan de kwaliteit van het landschap en bestaande water- en groenstructuren in tact te houden dan wel aan te vullen.

0m 25m



Plus supermarkt "Poort van Waarder"  
Situatie - 1:500

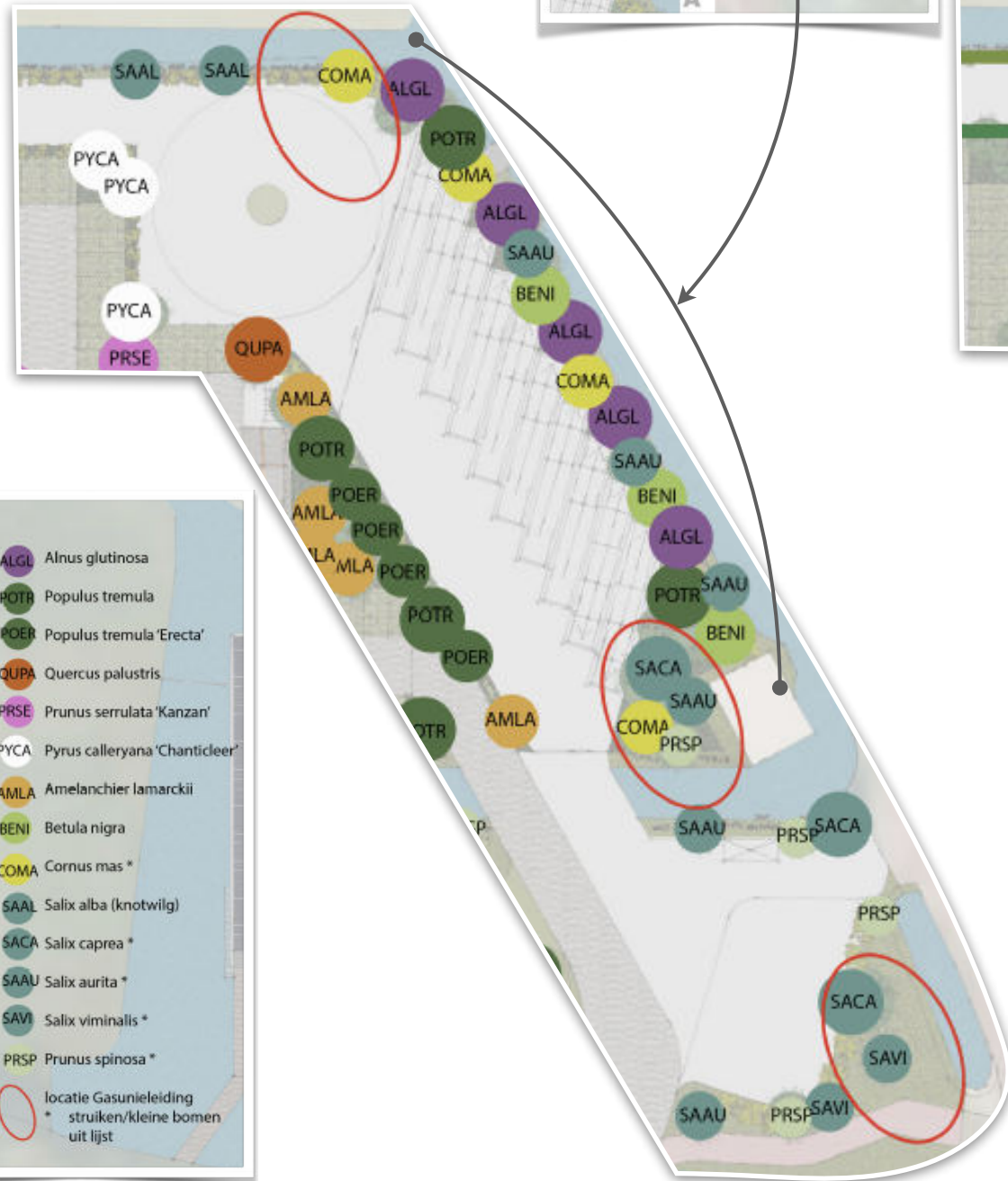
# Bomenplan/onderbeplanting deelgebied A

Rand van bomen en heesters :  
 Alnus glutinosa ca 10-20 m hoog  
 Betula nigra ca 10-15 m hoog  
 Cornus mas ca 3-5 m hoog  
 Populus tremula ca 25-30 m hoog

\*de hoogte gaat uit van een volwassen boom/struik en is ter indicatie

A

Gemengde heester rand:  
 Crataegus monogyna  
 Euonymus europaeus  
 Frangula alnus  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Sambucus nigra



- ALGL Alnus glutinosa
- POTR Populus tremula
- POER Populus tremula 'Erecta'
- QUPA Quercus palustris
- PRSE Prunus serrulata 'Kanzan'
- PYCA Pyrus calleryana 'Chanticleer'
- AMLA Amelanchier lamarckii
- BENI Betula nigra
- COMA Cornus mas \*
- SAAL Salix alba (knotwilg)
- SACA Salix caprea \*
- SAAU Salix aurita \*
- SAVI Salix viminalis \*
- PRSP Prunus spinosa \*
- locatie Gasunieleiding
- \* struiken/kleine bomen uit lijst



## Beeldmateriaal beplanting deelgebied A



*Alnus glutinosa*



*Populus tremula*



*Populus tremula* 'Erecta'



*Quercus palustris*



*Prunus serrulata* 'Kanzan'



*Pyrus calleryana* 'Chanticleer'



*Amelanchier lamarckii*



*Betula nigra*



*Cornus mas*



*Salix alba* (knotwilg)



*Salix caprea*



*Salix aurita*



*Salix viminalis*



*Prunus spinosa*



*Crataegus monogyna*



*Acer campestre*



*Ligustrum vulgare*



*Euonymus europaeus*



*Frangula alnus*



*Rosa canina*



*Sambucus nigra*



**IntROview B.V.**

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

[info@introview.nl](mailto:info@introview.nl)

[www.introview.nl](http://www.introview.nl)

