

## Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

### Bestemmingsplan Maximalocatie deelplannen 2 en 3, Waarder



Luchtfoto plangebied, deelplannen 2 en 3.

IDN NL.IMRO.1901.13Maximalocatie2-BP80

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	1 december 2012	1e concept
Voorontwerp	25 juli 2013	2e versie
Ontwerp	14 januari 2014	3 <sup>e</sup> versie
Vastgesteld	16 april 2014	1 <sup>e</sup> versie

IntROview B.V.  
Sterrenlaan 24  
2743 LS Waddinxveen  
[www.introview.nl](http://www.introview.nl)

# Toelichting

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding .....	5
1.2	Ligging plangebied .....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	6
1.4	Leeswijzer .....	6
<b>2.</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>7</b>
2.1	Rijksbeleid .....	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) .....	7
2.1.2	AMvB Ruimte (2011) .....	7
2.2	Provinciaal beleid .....	8
2.2.1	Provinciale Visie op Zuid-Holland .....	8
2.2.2	Verordening Ruimte .....	9
2.2.3	Provinciale Woonvisie 2011-2022 .....	10
2.3	Regionaal beleid .....	10
2.3.1	Integrale regiovisie Midden-Holland, van gelaagde naar geslaagde kwaliteit .....	10
2.4	Gemeentelijk beleid .....	11
2.4.1	Structuurvisie .....	11
2.4.2	Woningbehoefte onderzoek (2008) .....	12
2.4.3	Actieprogramma Volkshuisvesting & woningbouw (2012) .....	12
2.4.4	Welstandsbeleid .....	13
2.5	Conclusie .....	13
<b>3.</b>	<b>Planbeschrijving .....</b>	<b>15</b>
3.1	Ontstaansgeschiedenis .....	15
3.2	Bestaande situatie omgeving plangebied .....	16
3.3	Stedenbouwkundige randvoorwaarden deelplan 2 .....	16
3.4	Nieuwe situatie .....	18
3.5	Verkeer en parkeren .....	19
<b>4.</b>	<b>Omgevingsaspecten .....</b>	<b>21</b>
4.1	Milieu .....	21
4.1.1	M.E.R. ....	21
4.1.2	Milieuozonering .....	22
4.1.3	Geluid .....	22
4.1.4	Bodem .....	25
4.1.5	Luchtkwaliteit .....	26
4.1.6	Externe veiligheid .....	27
4.2	Waterparagraaf .....	29
4.3	Archeologie en cultuurhistorie .....	33
4.3.1	Archeologisch vooronderzoek .....	34
4.4	Flora- en fauna .....	35
4.4.1	Flora- en faunatoets .....	36
4.5	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten .....	37
4.5.1	Kabels en leidingen .....	37
<b>5.</b>	<b>Juridische planbeschrijving .....</b>	<b>39</b>
5.1	Algemeen .....	39
5.2	Verbeelding .....	39
5.3	Regels .....	39
5.3.1	Inleidende regels .....	39
5.3.2	Bestemmingsregels .....	39
5.3.3	Algemene regels .....	40
5.3.4	Overgangs- en slotregels .....	41
5.4	Handhaving bestemmingsplan .....	41

<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>43</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid .....	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	43
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro .....	43
	<b>Bijlagen .....</b>	<b>45</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

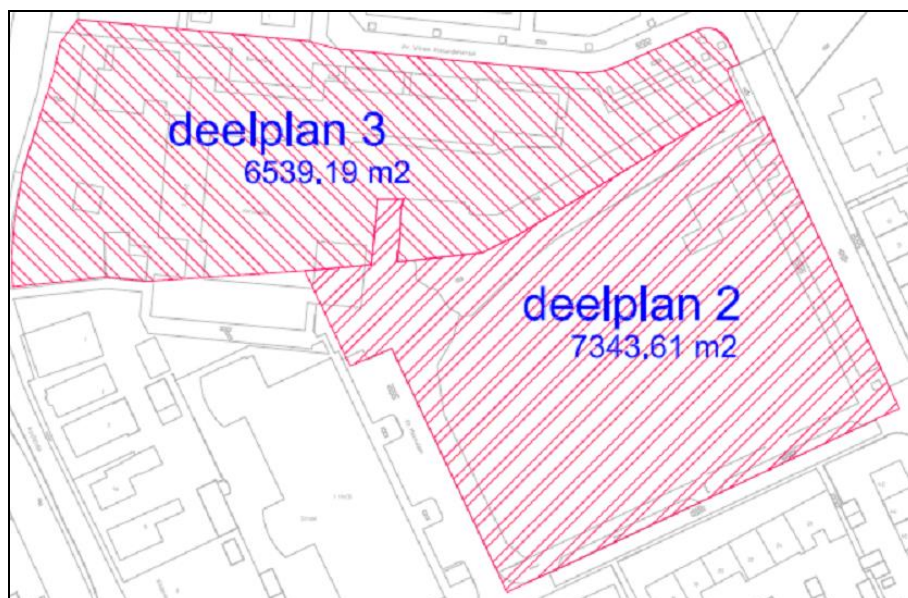
Al geruime tijd wordt gewerkt aan de herontwikkeling van de Maximalocatie in Waarder. De planontwikkeling bestaat uit drie fases. Fase 1, bestaande uit de nieuwbouw van de Prins Willem Alexanderschool, een peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en 14 appartementen (deelplan 1a) is in 2009 gerealiseerd. In 2012 zijn 8 appartementen opgeleverd in deelplan 1b.

Voor de ontwikkeling van deelplannen 2 en 3 heeft de gemeente in overleg met woningbouwvereniging Reeuwijk en Stichting Kerverland gemeentelijke randvoorwaarden opgesteld, welke op 5 maart 2013 zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het doel van de herontwikkeling is het oprichten van maximaal 35 huurwoningen voor senioren en een nieuw dienstencentrum in deelplan 2 ter vervanging van het bestaande bejaardencentrum Kerverland. Voorts worden maximaal 7 koopwoningen, waarvan één bestaand, mogelijk gemaakt aan de Prins Bernhardlaan.

Op basis hiervan dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, omdat de planontwikkeling in strijd is met de vigerende bestemmingsplan "Waarder" (1984). Dit bestemmingsplan geeft het ruimtelijk kader voor deelplan 2. Voor dit deelplan is de coördinatie-regeling van toepassing verklaard als genoemd in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft hiertoe op 12 december 2012 besloten. De bestaande bebouwing in deelplan 3 (woonbebouwing en het ontmoetingscentrum Kerverland) wordt conserverend bestemd, omdat voor dit deelplan nog geen plannen zijn uitgewerkt. Om toekomstige ontwikkelingen niet onmogelijk te maken wordt hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied van de Maximalocatie ligt in het hart van het dorp Waarder. Het wordt omgeven door de Prins Willem Alexanderstraat, de Prins Bernhardstraat, de Prinses Beatrixstraat, de Kosterdijk en de Molendijk. Deelplan 2 ligt ten zuiden van de Kerverwetering en deelplan 3 ligt noorden van de Keverwetering. Het plangebied is aangeduid in figuur 1.



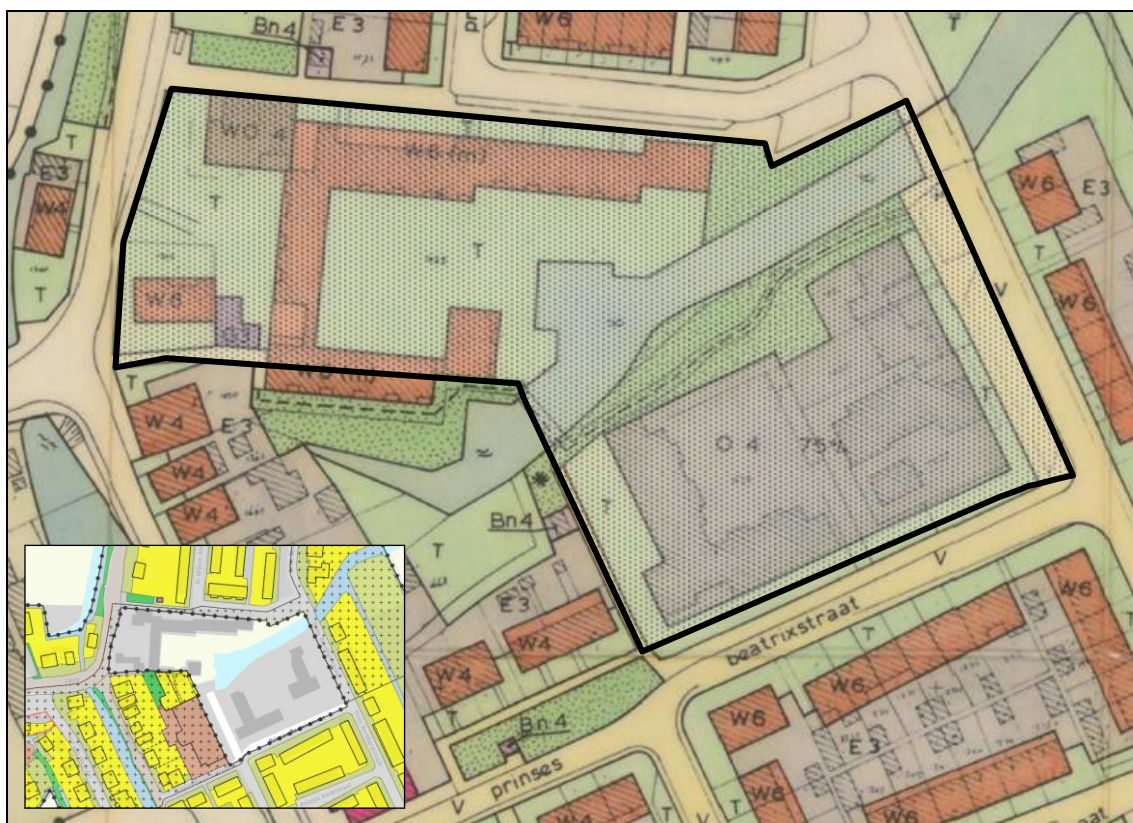
Figuur 1: Deelplannen 2 en 3 van de Maximalocatie in Waarder.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen heeft de gemeenteraad van Reeuwijk op 26 april 2010 het bestemmingsplan 'Kern Waarder' vastgesteld. De herontwikkeling van de Maximalocatie, deelplannen 2 en 3, is hierin niet opgenomen, omdat de planvorming nog onvoldoende was uitgewerkt (zie uitsnede in figuur 2). Als gevolg hiervan geldt voor dit gedeelte nog het oude bestemmingsplan uit 1984.

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Gedeputeerde Staten	Kroon
Bestemmingsplan "Waarder"	28 juni 1984	25 oktober 1985	-

In het door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Driebruggen vastgestelde bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse bestemd voor "Openbare en Bijzondere doeleinden". In het plangebied stonden twee basisscholen, welke inmiddels zijn gesloopt. De randen van deze bestemming zijn bestemd voor "Tuin" en "Groenvoorzieningen". Deelplan 3 is hierin bestemd voor Woondoeleinden. In figuur 2 is een uitsnede van de plankaart opgenomen. De gevraagde planontwikkeling in deelplan 2 is hiermee in strijd, omdat woningbouw niet is toegestaan. Deelplan 3 wordt conserverend bestemd met een wijzigingsbevoegdheid, omdat enerzijds deze planontwikkelingen nog niet zijn uitgekristalliseerd en anderzijds om te kunnen voorzien in een actueel bestemmingsplan voor de gehele kern van Waarder.



Figuur 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan Waarder. Het plangebied is gearceerd aangeduid. (Inleg: bestemmingsplan Kern Waarder).

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, waaronder de watertoets. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

## **2. Beleidskader**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### **2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er een regionale vraag is naar een bepaalde ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

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. De nieuwe stedelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is met de drie opeenvolgende stappen nader toegelicht bij het provinciaal en gemeentelijk beleid.

#### **2.1.2 AMvB Ruimte (2011)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe 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 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

#### **Conclusie**

Het planinitiatief voor deelplan 2 voldoet aan het geschetste rijksbeleid en de AMvB. Het betreft voorts een herontwikkelingslocatie in het bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij het principe van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, vastgesteld. Deze is in de plaats gekomen van de bestaande streekplannen. Voor dit plangebied is dat het streekplan Zuid-Holland Oost. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven (in beginsel) de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Op de functiekaart (zie figuur 3) van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

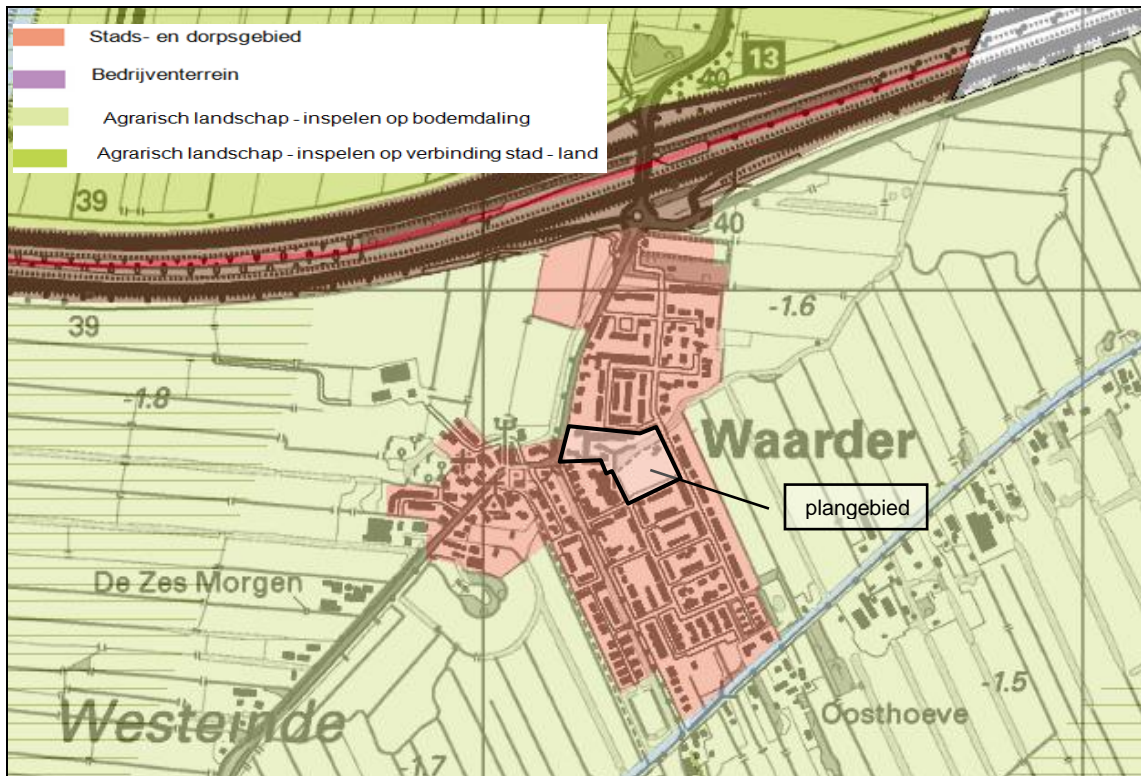
Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de verbeterde kwaliteitskaarten zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale regionale schaal. Op de kwaliteitskaart 2020 is dat 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Provinciale Staten hebben op 29 februari 2012 de Actualisering 2011 Structuurvisie en Verordening Ruimte vastgesteld. Op 30 januari 2013 is de Actualisering 2012 vastgesteld. De hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen van het ruimtelijk beleid zijn ongewijzigd gebleven.

### **Conclusie**

De planontwikkeling in deelplan 2 is in overeenstemming met de Structuurvisie Zuid-Holland, omdat deze plannen binnen het stedelijk gebied plaatsvinden.





Figuur 3: uitsnede functiekaart.

### 2.2.2 Verordening Ruimte

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke functies (waaronder woonfuncties en daaraan verbonden functies zoals parkeerplaatsen, zorgvoorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen) binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte.

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is eveneens opgenomen in de actualisatie van de Verordening Ruimte van 30 januari 2013 (artikel 2 van de Verordening).

De ladder heeft betrekking op alle stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De ladder bestaat uit drie stappen. In eerste instantie moet gekeken worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, kantoren, bedrijven, detailhandel of voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma. Als er (nog) geen regionaal programma is vastgesteld dan kan uit een positief advies van de regio blijken dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. In eerste instantie is dat binnen de bebouwingscontour. Het gaat om locaties die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Overschrijding van de bebouwingscontour is alleen mogelijk via wijziging of ontheffing van deze verordening.

#### Conclusie

Over de planontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH). Sprake is van vervangende nieuwbouw met een aantoonbare behoefte naar dit type woningen. Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour (kaart 1 bij de Verordening Ruimte) en ligt in het bestaand stads- en dorpsgebied 2010, waarin de locatie op kaart 4a van de Verordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied is aangeduid. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot locatiekeuze, regionale afstemming en ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

### **2.2.3 Provinciale Woonvisie 2011-2022**

Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. De woningmarkt is nagenoeg tot stilstand gekomen en daarmee ook de noodzakelijke doorstroming op die woningmarkt. De financiële crisis met de daarop volgende economische recessie hebben een grote impact op het functioneren van de woningmarkt. Woningen staan langer te koop en de prijzen dalen. Ondanks de crisis is er tot 2010 nog doorgebouwd, doordat projecten nog in ontwikkeling waren. Aan de vraagkant is de kwaliteitscomponent van groter belang geworden.

Aan de productiekant ontstaan momenteel nieuwe coalities onder marktpartijen, soms ook in samenwerking met overheden. Deze coalities zijn er enerzijds op gericht om de woningmarkt weer op gang te krijgen, anderzijds om kwaliteit te verbeteren en kosten te verlagen. De veranderde context en de conclusie dat sommige veranderingen structureel zijn, zijn voor de provincie aanleiding geweest om de Woonvisie 2005-2014 te vernieuwen. In verband hiermede hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 12 oktober 2011 een nieuwe Woonvisie 2011-2020 vastgesteld. Deze visie is een basis voor nieuwe afspraken op provinciaal en (inter)regionaal niveau. In samenspraak met alle partijen op de woningmarkt moet dit leiden tot een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma met nieuwe samenwerkingsvormen en vernieuwd vertrouwen in elkaar. In verband hiermede is een regionale woonvisie in voorbereiding.

De provinciale Woonvisie vormt het kader en formuleert de aandachtsvelden voor het beleidsveld wonen, zoals de provincie Zuid-Holland dat ziet. In regionale woonvisies wordt de provinciale Woonvisie verder ingevuld en uitgewerkt door de regio's. In deze regionale visies dienen ondermeer de verstedelijkingsafspraken Zuidvleugel en de nog te maken strategieën wonen Groene Hart en Delta vastgelegd te worden. De provincie Zuid-Holland wil de decentralisatie van de regie op de woningmarkt verder vormgeven door het belang van actuele regionale woonvisies te benadrukken. Voor de provincie Zuid-Holland zijn regionale woonvisies belangrijk en de provincie zal uitgangspunten hiervoor in de Provinciale Structuurvisie opnemen. Bestaande afspraken zullen worden herijkt, indien aanpassingen nodig zijn op nieuwbouwprogramma's en verbetering van de (bestaande) kwaliteit. Deze aanpassingen worden verankerd in de provinciale en regionale woonvisies. De provincie stuurt hierop door onder andere te bevorderen dat regio's een actuele regionale woonvisie hebben.

#### **Conclusie**

Deze planontwikkeling in deelplan 2 maakt vervangende huisvesting voor senioren mogelijk met een dienstencentrum. Deze opgave is in overeenstemming met de in de Provinciale Woonvisie vastgestelde uitgangspunten, omdat de nieuwbouw van maximaal 35 sociale woningen een bijdrage levert aan de vraag naar (extramurale) voorzieningen voor de doelgroep senioren. Hiervan dienen 31 woningen ter vervanging van bestaande appartementen. De (maximaal) 6 nieuwe eengezinskoopwoningen zijn bedoeld voor doorstromers. De aantoonbare woningbehoefte kan worden voldaan door het benutten van een locatie voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **2.3.1 Ruimtelijke Agenda Midden-Holland 'Geslaagde kwaliteit in een vitale regio'**

De gemeenten in Midden-Holland hebben in 2009 besloten om gezamenlijk het bestaande ruimtelijk beleid verder te ontwikkelen tot een uitvoeringsgerichte ruimtelijke agenda. Deze agenda heeft een doorlooptijd tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Op 15 februari 2010 heeft het portefeuillehoudersoverleg Groene Hart, RO en Volkshuisvesting de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland 'Geslaagde kwaliteit in een vitale regio' vastgesteld.

De agenda moet de kwaliteiten en samenbindende identiteit van het gebied formuleren en leiden tot meer regie op de ruimtelijke ontwikkelingen in de regio in relatie tot ontwikkelingen vanuit provinciaal en rijksbeleid. De agenda moet de regio ook een duidelijk eigen gezicht geven in het geheel van de Randstad. Speerpunten zijn:

- verbetering van de noord-zuidverbinding door ontwikkeling van de N207-corridor;
- een regionaal programma ketenmobiliteit met een bijzondere functie voor de Gouweknoop;
- een regionaal programma voor verbeterde voorzieningen;
- een regionaal programma voor een gastvrij Midden-Holland, gekoppeld aan marketing van de regio;

- een regionaal fonds gekoppeld aan de doelen van de ruimtelijke agenda.

Het vergroten van de vitaliteit van de regio is met name relevant voor de gemeenten die te maken hebben met vergrijzing en ontgroening. Vanuit die problematiek is een regionale visie op dit thema van groot belang. De vitaliteit wordt in de kleine kernen niet alleen opgelost in de kleine kernen zelf, maar juist in samenhang met de kernen met een (sub)regionale functie en de verstedelijkte gemeenten die het aanbod van enkele centrale voorzieningen verzorgen. De aanpak verschilt per kern. In Waarder is vervanging van voorzieningen nodig. Dit is een belangrijke voorwaarde om de leefbaarheid te waarborgen. Centraal staat behoud en versterking van de vitaliteit.

### Conclusie

De planontwikkeling in deelplan 2 is in overeenstemming met de uitgangspunten van de regiovisie en de Ruimtelijke Agenda Midden-Holland. In het bijzonder wordt tegemoet gekomen aan de wens om de vitaliteit van de kernen in stand te houden. Investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving levert een bijdrage aan behoud van voldoende voorzieningen voor senioren in de woonkern Waarder.

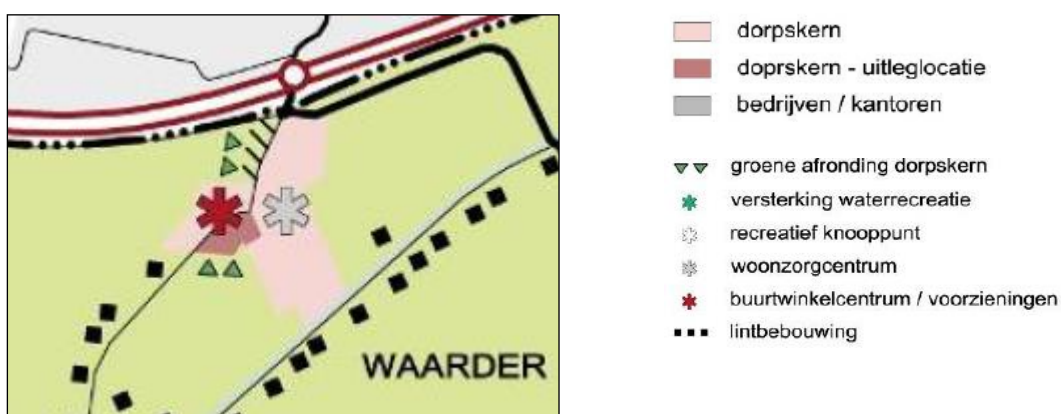
## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020'

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk heeft op 9 oktober 2013 de structuurvisie 'Vitaliteit in het Reeuwijkse Land 2013-2020' vastgesteld. Deze visie vervangt de door de gemeenteraad van Reeuwijk op 27 april 2009 vastgestelde Structuurvisie.

Bij het opstellen van de structuurvisie is de inhoud van de Structuurvisie Reeuwijk (2009) als uitgangspunt gehanteerd. Hierin zijn relevante gewijzigde (beleids)nota's en documenten van andere overheidsinstanties verwerkt. Tevens is de structuurvisie aangepast aan de gewijzigde wet- en regelgeving. De visie bevat een thematische benadering en een uitvoeringsparagraaf met projectenlijst. Door onder andere het opnemen van een uitvoeringsparagraaf voldoet de structuurvisie aan gewijzigde wetgeving en op basis van deze paragraaf vindt kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen plaats.

De gemeente wil beschikken over een concurrerend aanbod van woon- en werklocaties, maar ook over een aantrekkelijke openbare ruimte en een winkelaanbod, waar de bewoners zich in vele opzichten thuis voelen. De inbreidingslocatie in Waarder is aangewezen als sleutelproject voor een woonzorgzone (transformatieproject). In figuur 4 is een uitsnede van de ruimtelijke structuurvisie opgenomen.



Figuur 4: Uitsnede ruimtelijke structuurvisie.

### Conclusie

De seniorenwoningen in de sociale huursector en het dienstencentrum in deelplan 2 dienen ter vervanging van bestaande woningen. De koopwoningen leveren een bijdrage aan de doorstroming. De planontwikkeling is dus in overeenstemming met gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten uit de structuurvisie.

#### **2.4.2 Woningbehoefte onderzoek (2008)**

In 2008 is een woonwensenenquête uitgevoerd onder huishoudens in Reeuwijk. Op basis van de resultaten die hieruit naar voren kwamen is het woningbehoefte onderzoek geschreven. De conclusies van het onderzoek worden hieronder opgesomd.

1. In de huursector moet overwegend ingezet worden op appartementen en seniorenwoningen, waarvan ongeveer driekwart in de sociale sector. Daarnaast is er een zekere markt voor huurappartementen in het hogere marktsegment. Het gewenste accent op appartementen en seniorenwoningen geldt in principe voor alle kernen.
2. Gelet op de aard van de tekorten en de aangegeven voorkeuren voor huur of koop bij de verschillende doelgroepen, is er aanleiding het aandeel huur in de toekomstige woningvoorraad te vergroten (nu circa 25%). Voor de nieuwbouwprogramma's betekent dat de aanbeveling om te streven naar een aandeel huur dat gemiddeld boven die 25% ligt.
3. In de koopsector inzetten op een gedifferentieerd programma, met daarin plaats voor vrijstaande woningen, tweekappers, levensloopbestendige appartementen en in zekere mate ook grondgebonden woningen voor senioren (onder andere patiowoningen). De enquête-uitkomsten geven aan dat de koopappartementen in verschillende prijsklassen gevraagd worden door de eigen inwoners, met het zwaartepunt op de prijsklasse € 275.000,- tot € 350.000,-.
4. Senioren met in de nabije of verdere toekomst verhuisplannen, vormen een gedifferentieerde groep qua inkomen, woonstijl en woonvoorkeuren. Dit betekent dat inspelen op deze verhuiscens een gedifferentieerd aanbod vereist. Een gemeenschappelijk kenmerk is wel de behoefte aan ruimte en in geval van appartementen een behoorlijke maat van de buitenruimte (balkon).
5. Een andere aanbeveling uit het onderzoek is een terughoudendheid met het opnemen van meer eengezinswoningen in het nieuwbouwprogramma. Dit geldt met name voor de kern Reeuwijk-Brug, waar veel mensen hebben aangegeven te willen doorstromen vanuit hun huidige eengezinswoning naar enerzijds (half)vrijstaande woningen en anderzijds appartementen. De uitgevoerde saldobenadering geeft overigens aan dat er in Reeuwijk-Dorp en Driebruggen wel aanleiding is voor de bouw van eengezinswoningen.
6. Aandachtspunt vormt de vraag van starters en met name de aanzienlijke vraag naar betaalbare koopwoningen. Aanbod uit de bestaande voorraad en/of marktconforme nieuwbouw kunnen niet bieden wat veel gevraagd wordt: eengezinswoningen beneden € 200.000,-. Een optie die nadere overweging verdient is het opnemen in het programma van een deel starterswoningen, bijvoorbeeld in een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom.

#### **Conclusie**

De planontwikkeling levert een bijdrage aan de uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek, in het bijzonder wordt uitvoering gegeven aan de conclusies onder de punten 1 en 4.

#### **2.4.3 Actieprogramma Volkshuisvesting & woningbouw (2012)**

Op 4 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk het Actieprogramma Volkshuisvesting & Woningbouw en de Strategienota Herprioritering Projecten vastgesteld. Bijsturing van de projectenportefeuille was noodzakelijk om, in antwoord op de economische crisis, een verbeterde aansluiting van het gemeentelijk woningbouwprogramma op de actuele marktvrage te verkrijgen. De bijsturing dient daarnaast bij te dragen aan een optimalisering van de gemeentelijke financiële situatie. Het Actieprogramma is gebaseerd op actuele woningmarktanalyses en bevat aanbevelingen voor kwantitatieve en kwalitatieve aanpassingen van het woningbouwprogramma.

Geconstateerd wordt dat de kleine kernen een bijzondere positie hebben. De woningmarkten zijn solitair en inwoners zijn gehecht aan de eigen kernen. Dit is onder andere gebleken uit eerdere onderzoeken. Dit vergt extra aandacht bij het bepalen van de programma's. Enerzijds om de inwoners de mogelijkheid te bieden binnen de eigen kernen te blijven wonen. Anderzijds omdat de aantrekkingskracht op inwoners van omliggende kernen beperkt is. Wanneer onjuiste of te veel woningen tegelijkertijd op de markt worden gebracht geeft dit grote afzetrisico's. Het Actieprogramma concludeert dat de herontwikkeling van de Maximalocatie ongewijzigd kan worden voortgezet, omdat de behoefte naar op appartementen en seniorenwoningen in de sociale sector onverminderd aanwezig is. De gemeenteraad heeft daarnaast op 12 december 2013 (opnieuw) een besluit genomen over het stoppen of uitstellen van woningbouwprojecten tot na 2019, zodat kansrijke projecten binnen deze periode kunnen worden gerealiseerd. Het

onderhavige deelplan 1 zal voor 2019 worden gerealiseerd omdat het programma ziet op een specifieke doelgroep waar aantoonbaar behoefte aan bestaat.

### **Conclusie**

De vervangende nieuwbouw van circa 31 seniorenwoningen in de huursector met een dienstencentrum in deelplan 2 levert een bijdrage aan de woningvraag in Waarder voor de doelgroep senioren. De koopwoningen leveren een bijdrage aan de doorstroming. De planontwikkeling is mitsdien in overeenstemming gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

#### **2.4.4 Welstandsbeleid**

In de gemeentelijke Welstandsnota zijn criteria vastgelegd voor gebiedsindeling, gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten van Reeuwijk. Het gaat hier om de volgende gebieden:

- de kernen;
- landelijk gebied;
- lintbebouwing bijzondere waarden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied 'kernen' (bebouwing binnen de bebouwingscontour). Uitgangspunt is het behouden van de samenhang en eenheid binnen een bouwblok, straat of wijk. Criteria zijn opgenomen over de ligging in de omgeving, massa en detaillering. De nieuwbouwontwikkeling zal voldoen aan de in de Nota vastgestelde criteria.

### **Conclusie**

De planontwikkeling in deelplan 2 zal voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota.

## **2.5 Conclusie**

Het planinitiatief voor deelplan 2 voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een locatie binnen het stedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

In de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte is het gebied opgenomen binnen de bebouwingscontour. Hierbinnen is verstedelijking zoals woningen en zorgvoorzieningen toegestaan. Mitsdien is het bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciaal belang.

De planontwikkeling in deelplan 2 op onderhavige locatie past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De (vervangende) woningbouw voor senioren voorziet in een lokale behoefte. Deelplan 3 is conserverend opgenomen om bestemmingsplannen actueel te houden.



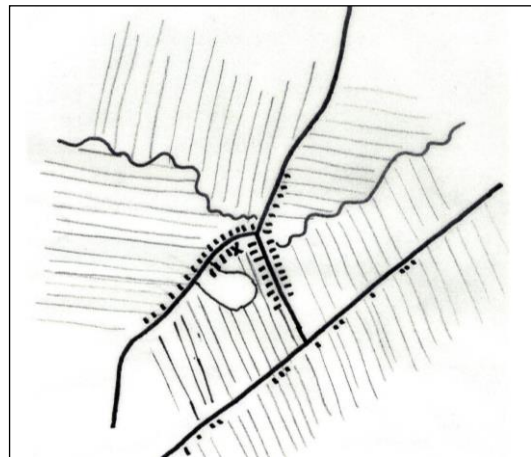
## 3. Planbeschrijving

### 3.1 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.



Historische kaart.



Verkavelingsrichtingen en ontginningsbases Waarder.

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.

Het dorp is lange tijd zeer beperkt van omvang geweest. 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.

### 3.2 Bestaande situatie omgeving plangebied

De afgelopen decennia is de kern Waarder stapsgewijs gegroeid. Aanvankelijk bestond de bebouwing uit agrarische bedrijven en twee kerken rond de Dorp en de Kosterdijk. Thans ligt de nadruk op de woonfunctie met grondgebonden eengezinswoningen. Er is in Waarder geen sprake van gestapelde woningbouw met uitzondering van het bejaardencentrum Kerverland en de nieuwbouw van de Maximalocatie deelplan 1. De meeste woningen hebben een voor- en achtertuin en bestaan uit twee lagen met een kap.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de kwaliteit van het wonen in Waarder te behouden en waar mogelijk woningnieuwbouw binnen de aangegeven bebouwingscontouren mogelijk te maken. In relatie tot vernieuwing van het zorgcomplex Kerverland aan de Molendijk op de zogenaamde Maximalocatie is nieuwbouw van woningen aan de orde. De basisschool in het plangebied van deelplan 2 aan de Prins Bernhardstraat is inmiddels gesloopt, nadat de nieuwbouw in de onderbouw de Maximalocatie, deelplan 1, was voltooid. De in deelplan 3 gelegen bebouwing (woningen en ontmoetingscentrum Kerverland) wordt conserverend bestemd, omdat hiervoor nog geen nieuwbouwplannen zijn uitgewerkt.

*Nieuwbouw Maximalocatie deelplan 1 met op begane grond de basisschool.*



*Plangebied deelplan 2.*



*Zorgcentrum Kerverland.*



*Prins Bernhardlaan.*

### 3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden deelplan 2

#### Visie

Uitgangspunt is om het groene karakter te handhaven en om het water als scheiding tussen het noordelijk en zuidelijk deel te gebruiken. In beide delen wordt aangesloten op de bestaande aangrenzende rechtlijnige structuren. Voor de architectuur geldt een heldere (oorspronkelijke) architectuur, maar dan in een eigentijdse uitwerking.

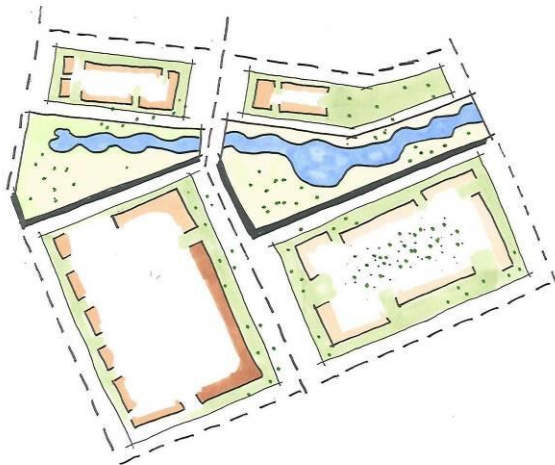
#### Hoofdpopzet

De nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de bestaande aanwezige oorspronkelijke stedenbouwkundige structuren, namelijk een rechtlijnige structuur van straten en bebouwing. Zo ontstaat er een duidelijk centraal gelegen functie met bijzondere bebouwing aan het groen en water.

- Het groene karakter en het resterende water worden gehandhaafd dan wel versterkt en vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling.



- De beoogde ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit binnen de stedelijke context en dit deel van Waarder tot een kwalitatief hoger niveau brengen.



Figuur 5: Visiebeeld: versterken van de bestaande groen- en bebouwingsstructuren.

### Bebouwing

De nieuwbouw sluit goed aan op de bestaande omgeving, passend bij de maat en schaal van de kern Waarder. De bebouwing bestaat uit gedifferentieerde bebouwing, die reageert op zichtlijnen en de rechte stedenbouwkundige structuren uit de omgeving. De bebouwing wordt niet hoog (maximaal 11 meter) en relatief klein van korrel (omvang en schaal).

### Deelplan 2

- De nieuwbouw krijgt een samenhangend beeld door middel van architectuur, groen, dakopbouw, etc.
- De nieuwbouw van de huurwoningen en Huiskamer van Waarder bestaat uit twee of meer afzonderlijke gebouwen. De bebouwing, ook van de grondgebonden woningen aan de Prins Bernhardstraat, dient als één samenhangend beeld ontworpen te worden.
- De voorgevels van de huurwoningen moeten ten opzichte van elk naast gelegen bouwblok verspringen over een minimale afstand van 2 meter en maximale afstand van 4 meter. De overige woningen dienen in de aangegeven voorgevelrooilijnen gebouwd te worden.
- De Huiskamer van Waarder dient in de noordwestelijke hoek van het bouwblok gesitueerd te worden.
- Alle bebouwing mag uitsluitend gerealiseerd worden binnen het aangegeven vlak volgens de randvoorwaardenkaart. Eventuele bijgebouwen zijn toegestaan in het vlak "zone bijgebouwen toegestaan".
- Voor een goede ruimtelijke en sociale relatie met de directe omgeving, dienen er ten minste drie openingen naar de centraal gelegen binnentuin te worden aangebracht. Voor een goede relatie met de omgeving moeten deze openingen tenminste 5 meter breed te zijn.
- Alle gebouwen krijgen zoveel mogelijk aan alle zijden een open relatie met de openbare ruimte. Zo wordt er voorkomen dat er blinde gevels ontstaan.
- De nieuwbouw van de huurwoningen krijgt een platte of licht hellende kap (maximaal 15 graden). De maximale hoogte aan de Prinses Beatrixstraat is twee lagen, 7 meter. De maximale hoogte ten noorden daarvan is drie lagen, 11 meter.
- De woningen langs de Prins Bernhardstraat bestaan uit maximaal twee lagen met kap, 11 meter. Er is hier ruimte voor maximaal 6 woningen.
- Omdat de woningen aan de Prins Bernhardstraat met de daarbij behorende achtertuinen aan de binnentuin of aan de openbare straat grenzen, zijn de erfafscheidingen beeldbepalend. De erfafscheidingen moeten bestaan uit een duurzaam raamwerk (vaststaande materialen) met daarin opgenomen groene beplanting of alleen een haag. Alle erfafscheidingen (inclusief de eventueel de bijbehorende schuurtjes, etc.) dienen als eenheid te worden ontworpen.
- De zone voortuinen mag niet bebouwd worden.
- Rondom de bebouwing van deelplan 2 is een "rand" (hagen, bomen, erfafscheidingen, etc.) aanwezig. Op tenminste drie plekken is het groen via een minimaal 5 meter brede doorgang

verbonden met het binnenterrein van het huurwoningencomplex. Op deze wijze ontstaat er een informeel binnenterrein dat voor de bewoners uit de directe omgeving openbaar toegankelijk is.

- Parkeren aan de randen en in het groen oplossen.
- De rijbaan van de Prinses Beatrixstraat wordt verbreed tot 5,5 meter, zodat haaks parkeren mogelijk wordt.

Op basis van de vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden is een uitwerkingsvoorstel gemaakt, welke kaderstellend is voor uitwerking van de plannen en het bestemmingsplan (figuur 6).



Figuur 6: Uitwerkingsvoorstel deelplan 2.

### 3.4 Programma deelplan 2

Op basis van de door burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk op 5 maart 2013 vastgestelde (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en uitgangspunten is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De voor het bestemmingsplan relevante uitgangspunten zijn hier samengevat.

Het plangebied in deelplan 2, groot circa 0,73 hectare, bevat het volgende programma:

- Maximaal 35 zelfstandige sociale huurwoningen in de vorm van appartementen voor senioren (waarvan er maximaal 10 kunnen worden omgezet in sociale koop).
- Huiskamer van Waarder (dienstencentrum) van ongeveer 270 m<sup>2</sup> bvo (netto 225 m<sup>2</sup>).
- Een fysiotherapieruimte van ongeveer 100 m<sup>2</sup> bvo (eventueel om te zetten in een woning).
- Een zorgruimte van ongeveer 100 m<sup>2</sup> bvo (eventueel om te zetten in een woning).
- Maximaal 6 eengezinswoningen koop in een nader te bepalen prijsklasse.
- De bij deze woningen en voorzieningen benodigde parkeergelegenheid – voor zover deze niet reeds aanwezig is.
- Een wandelpad langs het water.

### 3.5 Ontwikkelingen deelplan 3

Voor deelplan 3 vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande planologische situatie in het bestemmingsplan Waarder. Dit gedeelte is conserverend bestemd, omdat de plannen voor dit deelplan nog niet zijn uitgewerkt. Om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen is hiervoor wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de volgende door het college vastgestelde (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en uitgangspunten zijn opgenomen:

- het oprichten van maximaal 15 woningen in een nader te bepalen prijsklasse. De woningen aan de Molendijk kunnen eventueel worden gebouwd als woon-werkunit;
- het realiseren van de bij deze woningen benodigde parkeergelegenheid op eigen terrein;
- het opnemen van een speelplek voor jonge kinderen van minimaal 100 m<sup>2</sup>;
- het realiseren van voldoende openbaar groen om een aantrekkelijke openbare ruimte te creëren voor ontspanning en ontmoeting.

In deze randvoorwaarden wordt uitgegaan van sloop van Kerverland.

### 3.6 Verkeer en parkeren

#### Verkeer

Waarder is goed ontsloten op het rijkswegennet. In de nabijheid van het dorp ligt de rijksweg A12 (Rotterdam/Den Haag – Utrecht). Via de Molendijk komt men in het dorpscentrum. Verderop ligt de kern Driebruggen. Dit dorp is bereikbaar via De Groendijk. De planlocatie zelf is bereikbaar vanaf de Pieter Christiaanstraat en de Kosterdijk/ Prinses Beatrixstraat. De bestaande wegenstructuur is toereikend. Het gemeentelijk beleid is gericht op verhoging van de verkeersveiligheid door uitvoering van maatregelen in het kader van Duurzaam Veilig.

#### Parkeren

Voor de gevraagde woningbouw in deelplan 2 worden de parkeernormen aangehouden uit de gemeentelijke randvoorwaarden. Deze komen overeen de ASVV 2004 van de CROW. Uitgangspunt bij de berekening is een weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. De parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeernormen.

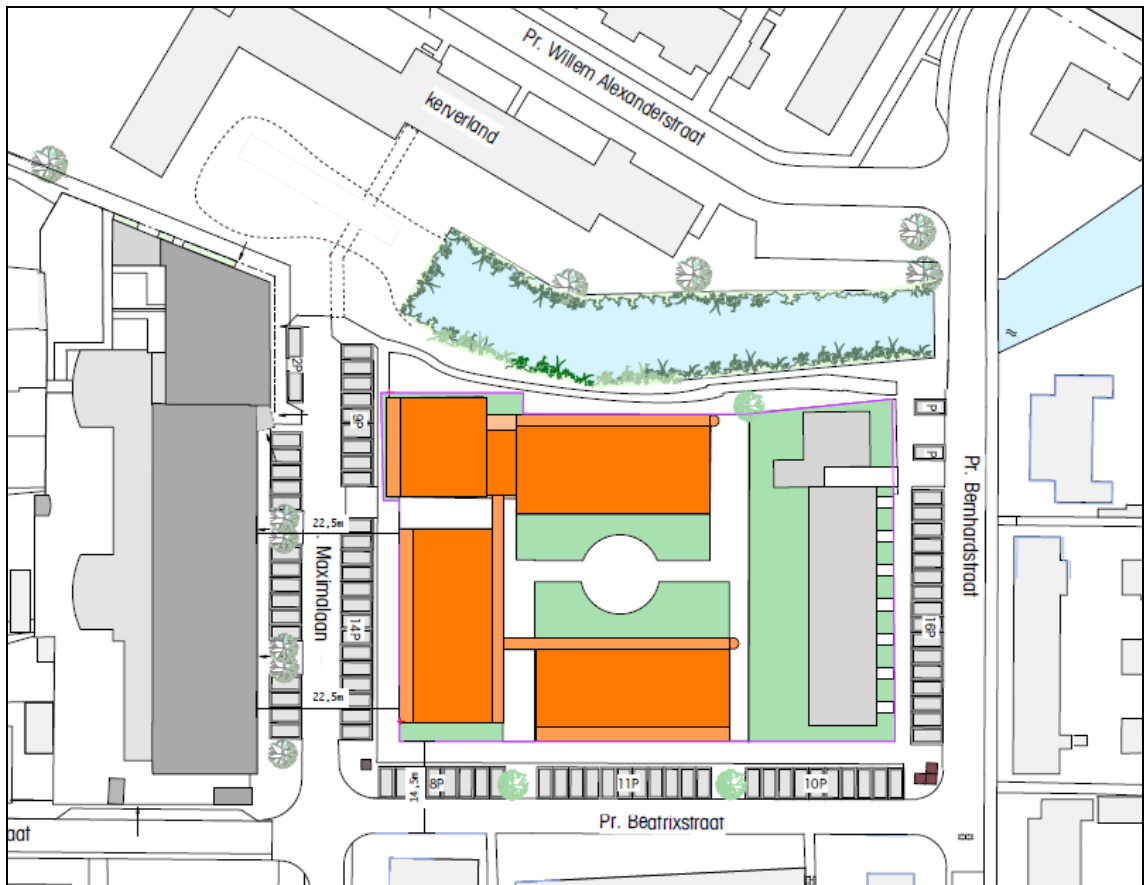
Functies	norm	Waarvan bezoekers
Woning goedkoop < € 181.500	1,55 per woning	0,3 per woning
Woning middelduur € 181.500 - € 225.000	1,85 per woning	0,3 per woning
Woning duur > € 225.000	2,1 per woning	0,3 per woning
Zorgverlening	1,75 per behandelkamer	1,0 per behandelkamer
Welzijn	3,0 per 100 m <sup>2</sup> bvo	0,9 per 100 m <sup>2</sup> bvo

Op basis van deze normering ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.2):

Tabel 3.2 Parkeerbalans op grond van bouwplanontwikkeling.

Functies		Parkeernorm	aantal	Totaal
28 woningen	Goedkoop	1,55	43,4	43
0 woningen	Middelduur	1,85	0	0
6 woningen	Duur	2,1	12,6	13
270 m <sup>2</sup> bvo welzijn	Dienstencentrum	3,9 per 100 m <sup>2</sup>	10,5	10,5
100 m <sup>2</sup>	Behandelkamers	2,75 per 100 m <sup>2</sup>	2	5,5
<b>Totaal</b>				<b>72 pp</b>

De nieuwe parkeerbehoefte wordt opgevangen door het aanleggen van nieuwe/ heringerichte parkeerplaatsen in het plangebied. Hierbij is (nog) geen rekening gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen voor woningen enerzijds en dienstencentrum/ behandelkamers anderzijds. De parkeerbalans wordt dan groter. De parkeerplaatsen zijn opgenomen figuur 7. Voorts worden nabij de ingang van de Huiskamer van Waarder voldoende parkeerklemmen geplaatst. Ook moeten hier taxi's en busjes kunnen stoppen om passagiers te laten in- en uitstappen.



Figuur 7: nieuwe situatie deelplan 2 met parkeerplaatsenplan.

## 4. 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 ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van onderhavige planontwikkeling in deelplan 2. Voor deelplan 3 wordt de bestaande situatie planologisch vastgelegd met een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen. De uitvoerbaarheid van deelplan 3 is op hoofdlijnen meegenomen in de omgevingsonderzoeken

### 4.1 Milieu

In dit hoofdstuk worden de volgende thema's behandeld die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling, te weten: M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

#### 4.1.1 M.E.R.

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 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

#### *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*

In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van maximaal 35 sociale woningen (vervangende nieuwbouw), maximaal 8 nieuwe koopwoningen en een dienstencentrum mogelijk gemaakt in deelplan 2. Hiervoor was het gebied in gebruik ten behoeve van schooldoeleinden. In de wijzigingsbevoegdheid worden nog eens 15 woningen mogelijk gemaakt. Als gevolg van de algehele herinrichting van de Maximalocatie is er per saldo nagenoeg geen sprake van een toename van het aantal woningen in het binnenstedelijke gebied. De planontwikkeling zit qua omvang dan ook ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

#### **Conclusie**

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

#### 4.1.2 Milieuzonering

Bedrijvigheid kan een milieubelastende activiteit zijn. Tengevolge 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.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied ligt in een woongebied van de kern Waarder, zodat sprake is van een 'rustige woonwijk'. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	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

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande woningbouw. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn. Uit deze inventarisatie is gebleken dat er behoudens een kinderdagverblijf, Buitenschoolse Opvang en basisschool in deelplan 1, geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied liggen. In het kader van de Wet milieubeheer (en het Activiteitenbesluit) geldt voor genoemde activiteiten een meldingsplicht. Er is echter geen aanleiding om aan te nemen dat deze activiteiten milieuhygiënische knelpunten zullen opleveren. Het dienstencentrum en de fysioruimte in het plangebied zelf zijn eveneens zonder milieuhygiënische beperkingen mogelijk. Gelet hierop is het mogelijk dat een nieuw te bouwen wooncomplex zonder milieuhygiënische knelpunten kan worden gerealiseerd. Evenmin zijn er restricties voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in deelplan 3.

#### Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken er geen relevante bedrijven 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.

#### 4.1.3 Geluid

##### 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. 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.

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Rijksweg A12 (binnen de wettelijke geluidzone van 600 meter), Molendijk/ Dorp en Kosterdijk (binnen de wettelijke geluidzone van 200 meter) en 30 km/u wegen rondom het plan.

### **Akoestische onderzoeken**

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de lokale wegen Molendijk en Kosterdijk, alsmede de noordelijk gelegen rijksweg A12. Voor de relevante wegen is per weg berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is voor zover dat betrekking heeft op de nieuwbouwontwikkeling in deelplan 2. Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op het onderzoeksgebied is. Hierbij zijn de 30 km/u wegen samengenomen omdat deze niet getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Echter voor een goede ruimtelijke onderbouwing zijn deze meegenomen in de berekening voor de cumulatieve geluidsbelasting.

Het eerste akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is in 2012 uitgevoerd. Een actualisatie hiervan heeft in juli 2013 plaatsgevonden, waarin alleen rijksweg A12 is beschouwd. Tevens is een quick scan wegverkeerslawaai uitgevoerd in verband met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar Wonen voor deelplan 3. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat.

#### Akoestische onderzoeken deelplan 2

Het akoestisch onderzoek van 2012 is uitgevoerd door Grontmij Nederland B.V. te Arnhem (projectnummer 325319 van 25 oktober 2012, bijlage 1). Voor de Molendijk/ Dorp en Kosterdijk is geen nader onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen of akoestische vervolgpcedures noodzakelijk, omdat de geluidbelasting vanwege deze wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorkeurswaarde vanwege Rijksweg A12 wordt wel overschreden. De overschrijding van deze grenswaarde (48 dB) bedraagt maximaal 10 dB.

Een actualisatie van het akoestisch onderzoek voor de Maximalocatie deelplan 2 is vanwege de rijksweg A12 uitgevoerd door Van Kooten akoestisch advies Gouda (rapport van 16 december 2013, rapportnummer 1311.R01, bijlage 2). Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting op 31 van de nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

De Wet geluidhinder maakt bij vervangende nieuwbouw in de bebouwde kom binnen de zone van een autoweg of autosnelweg de vaststelling van hogere waarden tot en met 63 dB mogelijk. In onderhavige situatie is er geen sprake van een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige structuur. De nieuwe ontwikkeling sluit voort aan bij de bestaande oorspronkelijke stedenbouwkundige structuren, omdat het plan goed aansluit op de bestaande omgeving en passend is bij de maat, schaal, de bestaande zichtlijnen en rechte stedenbouwkundige structuren uit de omgeving. Daarnaast wordt de bebouwing niet hoog en is relatief klein van omvang en schaal. Er wordt derhalve voldaan aan de wettelijke voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige structuur of functie, zodat de maximale grenswaarde 63 dB bedraagt.

Aangezien de nieuw te bouwen woningen als vervanging dienen van een school met tenminste 50 kinderen is er tevens geen sprake van een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden. De meeste woningen hebben na het treffen van maatregelen een geluidsbelasting van 53 dB of lager en/of beschikken over tenminste één geluidsluwe gevel. In het akoestisch rapport zijn de maatregelen beschreven om aan het gemeentelijke beleid te voldoen. Eén woning heeft een geluidsbelasting van 54 dB (de kopgevel van Blok A, eerste verdieping). Tussen de bouwblokken wordt voor de bewoners een geluidluwe binnentuin aangelegd als compensatie voor de -in sommige gevallen verhoogde- geluidsbelasting op de gevel. Tenslotte zal het binnenniveau van de geluidsbelasting voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. Door deze maatregelen wordt een aanvaardbare akoestische kwaliteit van de woonomgeving bereikt, waarmee de doelen, die de beleidsregel hogere waarden Midden-Holland beoogt te dienen, voldoende zijn behartigd. De conclusie luidt dat vaststelling van hogere waarden voor dit plan binnen de kaders van de Wet geluidhinder en de beleidsregel hogere waarden mogelijk is. Voor 31 woningen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kunnen hogere waarden worden vastgesteld variërend van 49 dB tot maximaal 58 dB.

### *Conclusies*

Bij de aanvraag van een hogere grenswaarde dient te worden voldaan aan de *Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland*. Voor de kopgevel van de woning in blok A (eerste verdieping) is de geluidsbelasting 54 dB. In het beleid is opgenomen dat er bij een dove gevel ook minimaal 1 geluidsluwe gevel moet zijn. Om dit op te lossen kan ter plaatse van het balkon van deze woning aan de kopgevel een (glazen) verhoogde borstwering wordt geplaatst, zodat er wel sprake kan zijn van een geluidsluwe gevel bij dit appartement.

In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat aanvullende maatregelen op woningniveau voor een deel van de woningen in de appartementenblokken van het noordelijk deel worden uitgevoerd (artikel 8.2.1, sub d van de bestemming Wonen - 1 en artikel 9.2.1, sub g van de bestemming Wonen - 2). Met inachtneming van deze aanvullende maatregelen kan een hogere waarde worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders voor de gevels van voornoemde woningen, nadat hiervoor een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai is doorlopen.

### Akoestisch onderzoek Deelplan 3

Om de haalbaarheid vanuit wegverkeerslawaai aan te tonen is voor deelplan 3, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan, een quick scan uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting vanwege de omliggende wegen. Het onderzoek is uitgevoerd door Royal HaskoningDHV Nederland B.V. (rapport van 22 mei 2013, dossier BA9875-109-101, bijlage 3).

### *Resultaten*

Uit de resultaten van de quick scan blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB in de volgende gevallen wordt overschreden:

- vanwege de rijksweg A12 ter plaatse van alle woningen. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 59 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden;
- vanwege de Molendijk ter plaatse van 8 woningen. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 65 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden;
- vanwege de weg Dorp ter plaatse van 2 woningen. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 57 dB.

Uitgangspunt bij de hiervoor genoemde maximale ontheffingswaarde is dat de woningen nog te projecteren zijn. Omdat ze daarnaast dienen ter vervanging van bestaande woningen, kan voor binnen de bebouwde kom nog te bouwen woningen binnen de zone van een autosnelweg, dan wel in stedelijk gebied nog te bouwen woningen onder voorwaarden ontheffing worden verleend tot en met een geluidsbelasting van respectievelijk 63 en 68 dB. De betreffende voorwaarden zijn dat de vervanging niet leidt tot een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige structuur en een significante toename van het aantal gehinderden. Aan beide voorwaarden wordt hier voldaan. De Kosterdijk, die in het kader van de Wet geluidhinder niet hoeft te worden beschouwd, veroorzaakt ter plaatse van de nieuwe woningen een geluidsbelasting van maximaal 48 dB.

### *Conclusies*

Gezien de hoogte van de geluidsbelastingen is het onwaarschijnlijk dat deze middels acceptabel te achten geluids-reducerende maatregelen alle kunnen worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het college van burgemeester en wethouders kan onder voorwaarden een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) vaststellen. De betreffende voorwaarden zijn vastgelegd in de *Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland*.

De conclusie is dat er bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de voorwaarden zoals gesteld in het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van de geluidsluwe gevels en buitenruimten. Bij de ontwikkeling van het definitieve ontwerp van deelplan 3 van de Maximalocatie dient hier rekening mee te worden gehouden. Onder de voorwaarden als hierboven geschetst is woningbouw op deze locatie mogelijk.

### **Conclusie**

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling in deelplan 2 die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadat maatregelen worden getroffen en een procedure hogere grenswaarde is gevoerd in verband met wegverkeerslawaai. Deze procedure zal gelijktijdig worden doorlopen met de tervisielegging van het



ontwerpbestemmingsplan. Woningbouw in deelplan 3 is eveneens onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor zal een afzonderlijke procedure dienen te worden gevoerd wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

#### **4.1.4 Bodem**

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.

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen). Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij omgevingsvergunningen.

##### Verkennd bodemonderzoek deelplan 2

Mede ten behoeve van dit bestemmingsplan is een verkennend onderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Tauw B.V. te Utrecht (projectnr.1211536 van 2 november 2012, bijlage 4). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat zowel in de grond als in het grondwater lichte verontreinigingen met zware metalen zijn aangetroffen. De gemeten waarden geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

De gemeten asbestgehaltenes van 9 mg/kg d.s. in het dempingsmateriaal maakt de locatie echter verdacht voor de aanwezigheid van een asbestverontreiniging. Om een uitspraak te kunnen doen over gehaltenes is een nader asbestonderzoek uitgevoerd voor de Maximalocatie/ Molendijk 2 te Waarder door Tauw B.V. te Utrecht (projectnummer 1213185 van 8 januari 2013, bijlage 5). Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op de Maximalocatie asbest in beperkte mate voorkomt in een plaatselijk voorkomend laagje puingranulaat. Het vastgestelde gehalte overschrijdt de interventiewaarde niet. Op de Molendijk is geen asbest in bodem en puin aangetoond. Op deze locatie is geen sprake van een verontreiniging van asbest in de bodem.

##### Historisch vooronderzoek deelplan 3

In verband met de voorgenomen herontwikkeling van deelgebied 3 is een historisch vooronderzoek overeenkomstig NEN 5725 uitgevoerd door Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp (rapport van 16 april 2013, projectcode 13071WRW, bijlage 6). Op basis hiervan wordt geconstateerd dat er op de locatie geen bodembedreigende activiteiten zijn (geweest) die aanleiding geven tot de uitvoering van een bodemonderzoek, anders dan al in eerder onderzoek is onderzocht. Mitsdien wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ten behoeve van herinrichting (sloop en nieuwbouw) op de locatie niet nodig geacht.

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.

#### **Conclusie**

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is in deelplan 2 een asbestverontreiniging geconstateerd in dempingsmateriaal. In verband is een nader onderzoek uitgevoerd om de risico's voor de volksgezondheid en het milieu met betrekking tot de voorgenomen activiteiten in het plangebied in kaart te brengen. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van verontreiniging met asbest. Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en

het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

#### 4.1.5 Luchtkwaliteit

##### Wet- en regelgeving

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 4.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 2015
Fijn stof (PM10)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011

\* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

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 tengevolge 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.

##### Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

### AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO<sub>2</sub> en /of PM<sub>10</sub> jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: 0,0008\*aantal woningen+ 0,000012\*bruto vloeroppervlak kantoren in m<sup>2</sup> ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004\*aantal woningen+ 0,000006\*bruto vloeroppervlak kantoren in m<sup>2</sup> ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

### Onderzoek luchtkwaliteit

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.

Het plan omvat in deelplan 2 de realisatie van maximaal 41 woningen en een dienstencentrum. In deelplan 3 is het met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk nog eens 15 extra woningen te realiseren. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat.

Desondanks is in het kader van een goede ruimtelijke ordening al eerder onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de Maximalocatie naar aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan 'Kern Waarder' (2010). Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat na realisatie van planontwikkeling ruimschoots wordt voldaan aan alle grenswaarden uit de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 7.

### **Conclusie**

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. Daarnaast is er geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden in het plangebied. Aldus wordt de realisatie van het bouwplan conform *Titel 5.2 van de Wet milieubeheer* toelaatbaar geacht.

#### **4.1.6 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.

#### Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied 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.

#### 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

Ten noorden van het plangebied ligt de A12. Deze rijksweg ligt evenwel buiten het invloedsgebied van 200 meter, zodat er geen beperkingen zijn voor het plangebied.

#### Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Ten noorden van het plangebied zijn, op ruim 300 meter afstand, twee hogedruk aardgasleidingen gelegen.

#### *Plaatsgebonden risico*

De PR 10-6 contour is door de Gasunie berekend en ligt op 0 meter vanaf de leiding. Dit vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

#### *Groepsrisico*

Het invloedsgebied van de aardgasleidingen is respectievelijk 80 meter en 140 meter. Het groepsrisico vormt evenmin een belemmering voor het plangebied.

Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen derhalve geen beperkingen voor de ontwikkeling.

#### 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 Zuid-Holland

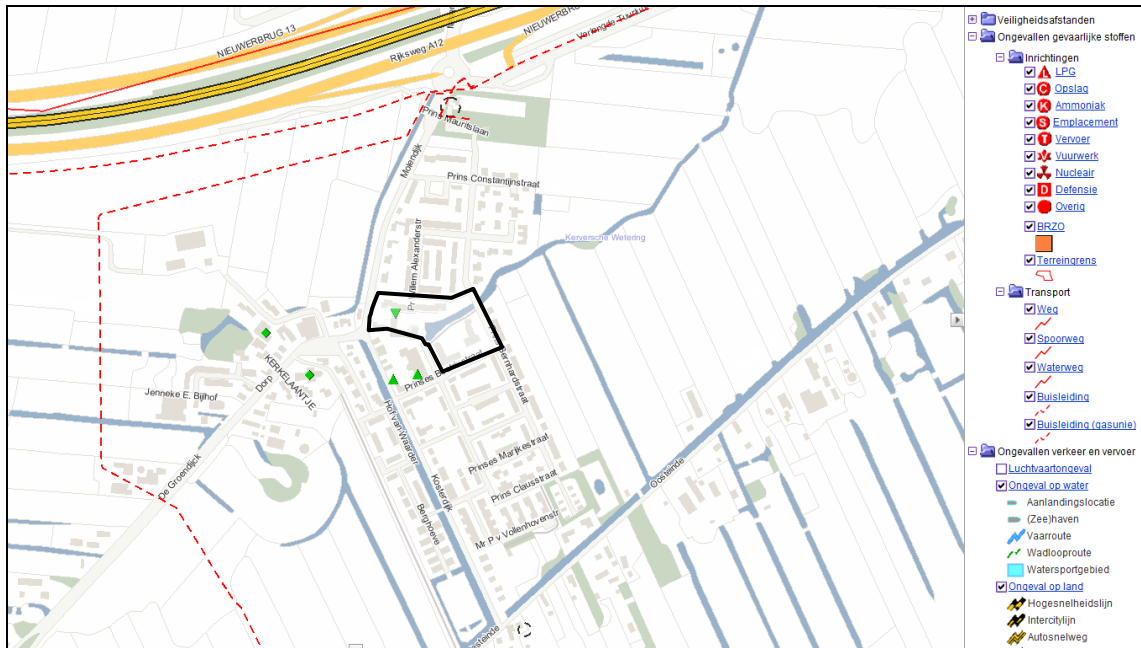
De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de

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 risicokaart (figuur 8) zijn in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.

### 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.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

## 4.2 Waterparagraaf

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 zoals locaties voor stadsuitbreiding. 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. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### 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.

#### Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een

'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

#### Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

#### Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015. In dit Plan staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdoopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit leidt tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

#### **Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden**

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de 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.

#### Beleid stedelijk waterbeheer

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Water voorop' van de Stichtse Rijnlanden staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in het beheergebied kan worden uitgevoerd, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe deze worden bereikt.

#### *Uitgangspunt beleid toename verharding*

Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafhankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.

## **Wateraspecten en risico's ten aanzien van de ontwikkeling**

### Waterkeringen

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van een waterkering. Op dit vlak zijn er voor de planontwikkeling geen risico's.

### Grondwater en ontwatering

Waarder is ontstaan op een verhoging in veenontginningsgebied en ligt in het veenweidegebied. Voor het waterbeheer in het veenweidegebied is het voorkomen van bodemdaling door oxidatie/inklinking van veen een belangrijke doelstelling, naast het voorkomen van wateroverlast. Om bodemdaling tegen te gaan worden de waterpeilen relatief hoog gehouden, waardoor ook de grondwaterstanden relatief hoog zijn. Bij nieuwbouw moet hiermee rekening worden gehouden, door kruipruimteloos en dampdicht te bouwen.

Indien bij de ontwikkeling ondergronds wordt gebouwd, zoals voor kelders of parkeervoorzieningen, dan is dat waarschijnlijk beneden de grondwaterstand. Kelders dienen waterdicht te worden aangelegd, zodat geen grondwater wordt aangetrokken. Voor de bouw van een ondergrondse bouwlaag is een grondwateronttrekking nodig. Op basis van een bemalingsadvies kan worden bepaald of een vergunning<sup>1</sup> in het kader van de Waterwet/Keur nodig is. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is hiervoor het bevoegde gezag. Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied voor grondwater op basis van de provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

De lozing van bronneringswater vindt bij voorkeur op oppervlaktewater plaats. Hiervoor is een watervergunning (of melding) van het waterschap noodzakelijk, zowel in het kader van de Keur (kwantiteit) als in het kader van de Waterwet (kwaliteit).

### Oppervlaktewaterkwantiteit

Het plangebied ligt in de polder Barwoutswaarder en in peilbesluitgebied Driebruggen. Het water binnen het plangebied heeft een jaarrond vast peil van NAP-2,0 m (peilgebied PG0754). Uit studies naar wateroverlast (toets op normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water, tevens vastgelegd in de provinciale Waterverordening) blijkt dat de polder in de huidige situatie geen wateropgave heeft. Wel moet het watersysteem op orde worden gehouden. De Keur en Beleidsregels stellen hiervoor regels, zoals voor het dempen en graven van oppervlaktewater en de compensatie-eis bij versnelde afvoer van hemelwater van nieuw verhard oppervlak.

In artikel 3.7 van de Keur (uit 2009) van het waterschap wordt de versnelde afvoer van neerslag van verhard oppervlak zonder vergunning verboden. De "Beleidsregel Versnelde afvoer van verhard oppervlak" stelt dat vergunning wordt verleend indien aantoonbaar een door het waterschap geaccepteerde vorm van berging of vertraging van de afvoer plaatsvindt, bijvoorbeeld door het realiseren van een wadi (greppel) of een ondergrondse infiltratievoorziening. Er moet met een maatwerkberekening worden aangetoond dat de voorgestelde voorziening de versnelde afvoer volledig bergt of voldoende vertraagt. Als dit niet kan worden aangetoond, dan is als criterium voor vergunningverlening opgenomen dat bij een verhardingstoename in stedelijk gebied van 500 m<sup>2</sup> of meer, een oppervlak van 15% van die toename aan open water moet worden toegevoegd. Voor de locatie van dat extra water geldt de voorkeursvolgorde: direct bij het lozingspunt van het hemelwater van het verhard oppervlak, in hetzelfde peilgebied, in het benedenstroomse peilgebied, in een bovenstrooms peilgebied of in hetzelfde bemalingsgebied. Gezien de hoge grondwaterstanden is voldoende berging/vertraging met een wadi of ondergrondse infiltratievoorziening niet waarschijnlijk.

Naar aanleiding van de zienswijze van het hoogheemraadschap heeft nieuw overleg plaatsgevonden over de wijze waarop watercompensatie kan worden gerealiseerd in verband met deze planontwikkeling mede in relatie tot andere ruimtelijke ontwikkelingen. Dit heeft erin geresulteerd in een overzicht van alle ruimtelijke ontwikkelingen en de te dempen en te graven m<sup>2</sup> waterberging. Daarbij zijn de (diverse) verleende Watervergunningen gerelateerd aan de ruimtelijke plannen. Dit betekent dat er geen opgave meer overblijft voor deelplan 3. Het overzicht is opgenomen in figuur 9.

---

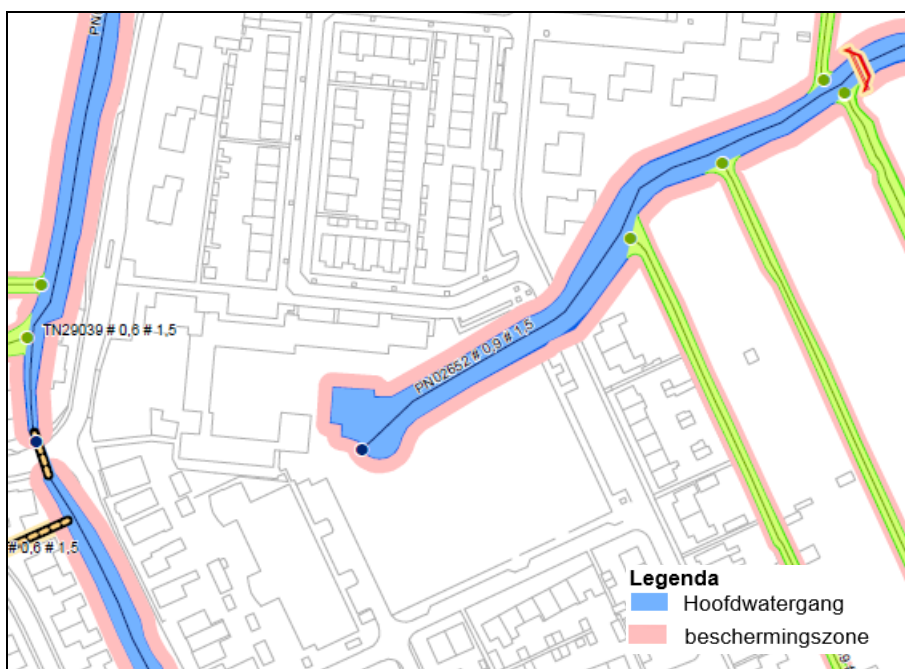
<sup>1</sup> Het voornemen is dat de Watervergunning wordt opgenomen in de Omgevingsvergunning

jaar	Vergunningnr	Keurlocatie	Dempen (m2)	Compensatie verhard (m2)	Graven (m2)	Saldo (m2)
2004	Woningbouw volkstuinen Amaliastraat (demping lengte 95m1) (graven 380m2)	04.9680	108445	-380	-106	0
			-380	-106	0	-486
2006	Natuurstrook Verlengde Tuurluur (demping lengte 50m1) (graven 150m2) (verbreding watergang 160m1)	155062	KL153236	-75 -115		253 93 160 964
			-190		1470	1280
2006	ANWB Tankstation Verlengde Tuurluur (demping lengte 127m1) (graven 650m2) (graven lengte 240m1)	153937	KL151702	-575 -72	-134	201 33 513 102
			-647	-134	849	68
2007	Maxima-locatie (demping 334m2) (graven en comp verh 567,5m2)	179924	KL175478	-560 (herberekend)	-233,5	0
			-560	-233,5	0	-793,5

68,5

Figuur 9: Onderbouwing waterbalans Waarder (14-02-2014) met toevoeging keurlocaties(26-02-2014).

Het oppervlaktewater dat de deelplannen 2 en 3 scheidt is een leggerwatergang. Het betreft een hoofdwatergang, waarvan de onderhoudsplicht bij het waterschap ligt. Dit betreft groot onderhoud; baggeren en vervangen van beschoeiingen. Het regulier maaionderhoud van bodem (waterplanten) en talud is voor de aanliggende eigenaren. Langs het water ligt een 5 meter brede beschermingszone. Activiteiten in de zone zijn ook vergunningplichtig op basis van de Keur (graven, bouwen, beplanting). Een detail uit de leggerkaart is opgenomen in figuur 10.



Figuur 10: Detail uit Leggerkaart oppervlaktewateren 2012 (kaart 146).

### Riolering

Een gescheiden inzameling van huishoudelijk afvalwater en schoon regenwater is tegenwoordig uitgangspunt voor nieuwe bouwplannen. Daarbij wordt de Beslisboom Afkoppelen toegepast. In een gemengd stelsel worden huishoudelijk afvalwater en regenwater door dezelfde buis afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie. Bij hevige regenval kunnen de pompen niet alles verwerken en stort het volle rioolstelsel ongezuiverd over op oppervlaktewater. Bij een



gescheiden stelsel gaat alleen het regenwater naar het oppervlaktewater, wat (mits goed aangesloten) beter is voor de waterkwaliteit.

Langs de Prins Bernhardstraat staat tussen 40a en de Kerverwetering een rioolgemaal.

In algemene zin moet bij afkoppeling van verhard oppervlak van de riolering (gescheiden stelsel), verontreiniging van dit water worden voorkomen. Bronmaatregelen zijn de belangrijkste voor dit project:

- voorkomen van uitloging, zoals van zink, koper en lood. In combinatie met:
- voorkomen van verkeerde aansluitingen (het aansluiten van een vuilwaterriool op een hemelwaterriool). Het gaat hierbij om de eerste aanleg van de leidingen, maar ook om onderhouds- of uitbreidingswerken in de toekomst. Voldoende kennis bij de aannemer, gebruik van verschillende kleuren leidingen en de mensen bewustmaken van de scheiding van water door bijvoorbeeld het regenwater te laten zien (bovengrondse afvoer door goten of een kunstwerk) kunnen hieraan bijdragen. Evenals het zichtbaar afvoeren van hemelwater, zoals in goten op maaiveldniveau;
- terugdringen gebruik chemische onkruidbestrijdingsmiddelen binnen het projectgebied.

#### Basis rioleringsplan

Sprake is van een relatief kleine ontwikkeling wat betreft de toename van het aantal huishoudens. Deze ontwikkeling is daarom niet specifiek genoemd in het geldende basisrioleringsplan (BRP). Gezien de ontwikkelingen bij andere nieuwbouwprojecten (lees: minder woningen) die wel in het BRP zijn benoemd kan gesteld worden dat de invloed van deze ontwikkeling nihil is met betrekking tot de extra belasting op de benodigde pompcapaciteiten respectievelijk waterzuivering. De bebouwing in het plangebied wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater vanaf de nieuwbouw zal worden afgevoerd via de riolering overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Bij de nieuwe bebouwing zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen.

#### Wateradvies

Het watertoetsproces is doorlopen in kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg met het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het eindadvies van het hoogheemraadschap van 5 maart 2014 is verwerkt in de toelichting. Het plan ligt in een stedelijk gebied en is in de huidige situatie al is verhard. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

#### **Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

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.

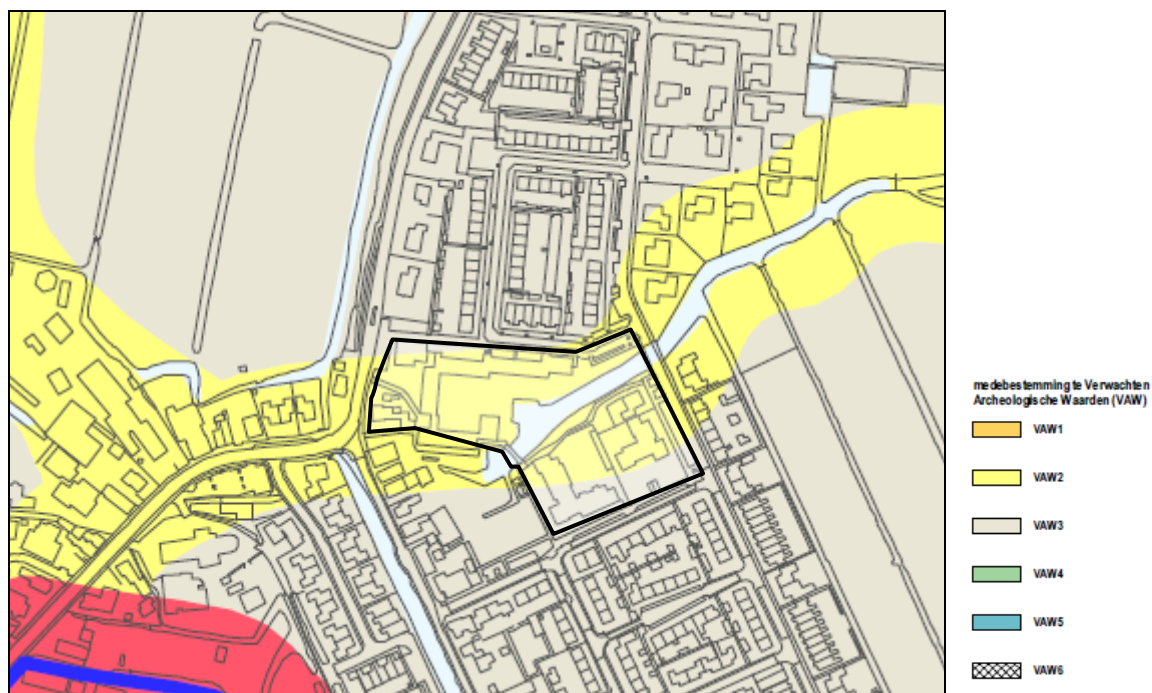
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- 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 door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologie.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) laat de plankkaart zien dat er in dit deelgebied een hoge trefkans op archeologische sporen tot en met de vroege middeleeuwen is.

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft het rapport "Bewoning en ontginning rondom Rijn en Wiericke" opgesteld. Dit rapport en de bijbehorende vier kaartbijlagen zijn op 4 juli 2012 vastgesteld door de raad en dienen als uitgangspunt voor de nog op te stellen ruimtelijke plannen. Naast deze documenten staan bepalingen aangaande archeologie in de Kadernota Erfgoed die eveneens is vastgesteld op 4 juli 2012 door de gemeenteraad. Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is het gebied aangeduid als "medebestemming te Verwachten Archeologische Waarden VAW 2" (figuur 11). Op grond hiervan geldt een vrijstellingsgrens voor bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 500 m<sup>2</sup>. In verband hiermede is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.



Figuur 11: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart 2012.

#### 4.3.1 Archeologisch vooronderzoek

Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door Jacobs & Burnier archeologisch projectbureau te Amsterdam (projectcode 06013 van mei 2006, bijlage 8). Uit de onderzoeksresultaten voor het ontwikkelgebied is het navolgende gebleken.

De onderzoekslocatie bevindt zich in de het westelijk veengebied, tussen de Oude Rijn in het noorden en de Hollandsche IJssel in het zuiden. Uit het bureauonderzoek blijkt dat zich ter plaatse afzettingen van de stroomgordel van Waarder in de ondergrond zouden moeten bevinden. Deze stroomgordel betreft een zogenoemde 'peri-mariene crevasse', een doorbraakgeul door een oeverwal, en is gevormd vanuit de Oude Rijn als gevolg van opstuwung van rivierwater door getijdewerking. De geul functioneerde vermoedelijk van 550 voor Chr. (2500 BP) tot 1122 na Chr. In het verleden vormden de daarbij gevormde kleiige oeverwallen, als gevolg van de relatief hogere ligging te midden van de veenmoerassen, een aantrekkelijke locatie voor bewoning. Op basis van de vormingsgeschiedenis kan in principe bewoning vanaf de Bronstijd/IJzertijd verwacht worden.

Tijdens het booronderzoek op de 'Maximalocatie' zijn echter uitsluitend komklei-afzettingen en veen aangetroffen, die geologisch gezien behoren tot respectievelijk de Echteld Formatie en het Hollandveen Laagpakket van de Nieuwkoop Formatie. Het bovengenoemde materiaal is kenmerkend voor laaggelegen (kom)gebieden tussen de verschillende stroomgordels en komt dan ook wijdverbreid voor in West-Nederland. In de boringen konden drie eenheden onderscheiden worden. Eenheid 1 bestaat uit 'slappe' lichtgrijze komklei met houtresten.

Eenheid 2, die dit pakket afdekt en de onderste eenheid vormt, is samengesteld uit veen, kleiig veen, venige klei en/of humeuze klei. Kenmerkend is het zeer frequent voorkomen van houtresten en ander organisch materiaal zoals plantenwortels. Eenheid 3 wordt gevormd door een dik pakket verstoorde/opgebrachte bovengrond met daarin opgenomen de huidige bouwvoor. In eenheid 3 zijn verschillende vondsten waargenomen, die hoofdzakelijk uit fragmenten bouwpuin, baksteen, mortel, glas en ander (sub)recent materiaal zoals plastic bestaan. Alleen in twee boringen zijn tevens aardewerkfragmenten gevonden. Deze dateren uit de Nieuwe tijd en hebben vanwege hun ligging in verstoorde grond slechts een geringe archeologische waarde.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen indicaties zijn waargenomen, die wijzen op de aanwezigheid van archeologische waarden. De verwachte crevasse-afzettingen, op basis waarvan aan de locatie een redelijk tot grote archeologische verwachtingswaarde wordt toegekend, zijn niet aangetroffen. Mogelijk betrof dit oorspronkelijk slechts een dun pakket dat inmiddels als gevolg van (sub)recente grondversturende activiteiten in de huidige verstoorde bovengrond is opgenomen. De dikte van het pakket verstoorde bovengrond, gemiddeld één meter, sluit dit niet uit.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de 'Maximalocatie' zal minimaal tot 0,9 m - mv en op de locaties van kelders tot 2,60 m - mv ontgraven worden. In laatstgenoemde gevallen zal daarbij de ongestoorde ondergrond aangesneden worden. De kans dat daarbij archeologische waarden vernietigd worden mag op basis van de verkregen resultaten gering geacht worden.'

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek is door de Omgevingsdienst Midden-Holland aangevuld met een QuickScan, waarbij historische kaarten en milieukundige onderzoeken zijn geraadpleegd voor eventuele aanvullende informatie. Uit de geraadpleegde historische kaarten uit de periode 1700-1990 blijkt dat het plangebied pas vanaf de jaren 1970 bebouwd is. Daarvoor was het altijd in gebruik geweest als akker en grasland. Er was wel een boerderij aanwezig, maar deze lag langs de Kosterdijk en net buiten het plangebied. Binnen het plangebied worden dan ook geen resten van bebouwing verwacht uit de Nieuwe Tijd.

De geraadpleegde milieukundige onderzoeken bevestigen grotendeels de bodemopbouw, zoals deze is aangetroffen tijdens het archeologisch onderzoek. Binnen het plangebied zijn ruim 30 boringen aanwezig die inzicht geven in de bodemopbouw. Tijdens deze onderzoeken zijn verschillende boringen gestuit, wat wijst op puin/baksteen/verstoringen in de diepere ondergrond. Daarnaast werd bijvoorbeeld in het zuidwestelijke deel van het plangebied het veen heel hoog aangetroffen (20 tot 50 cm onder het maaiveld). Dit houdt in dat dit deel van het land van oudsher nat en drassig was en dus minder geschikt was voor bewoning in het verleden.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek en de aanvullende gegevens uit de QuickScan wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

### **Conclusie**

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

## **4.4 Flora- en fauna**

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het gebied is niet aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het realiseren van de gevraagde planontwikkeling.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavige planontwikkeling, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

#### **4.4.1 Flora- en faunatoets**

Bij een bestemmingsplan c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Dit bestemmingsplan behelst nieuwbouw van bebouwing in het plangebied op een braakliggend terrein (de voormalige schoolgebouwen zijn inmiddels gesloopt). In verband hiermede is voor het onderhavige plangebied een flora- en faunatoets (eindrapportage voor deelplan 2 en 3) uitgevoerd door GroenTeam te Moordrecht (rapport van 17 juli 2013, bijlage 9). Op basis hiervan van kan het volgende worden afgeleid.

##### Toetsing en voorlopige conclusies

- Het plangebied heeft géén relatie met beschermde gebieden zoals beschermde natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden, EHS of aangewezen weidevogelgebieden.
- Voor de algemene soorten in tabel 1 geldt een algemene, landelijke vrijstelling met betrekking tot de Flora- en faunawet: men dient bij uit te voeren werkzaamheden wel de wettelijke zorgplicht in acht te nemen, doch er is geen ontheffing voor nodig. De te verwachten soorten betreffen vooral Egel, muizensoorten en enkele amfibie-soorten zoals (landgebruik door) Gewone pad en Bruine kikker, welke bij uitvoering aandacht vergen: bij werkzaamheden aan te treffen individuele dieren dienen voorzichtig te worden opgepakt en op een veilige plek weer te worden weggezet.
- In de te verwijderen bomen en struiken zullen nesten van algemene broedvogels kunnen worden verwacht. Tijdens het gebruik in het broedseizoen zijn deze nesten strikt beschermd en mogen ook niet worden verstoord door werkzaamheden in de directe omgeving: verwijderen dient bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden, waarvoor dan verder geen belemmeringen bestaan.

##### *Deelplan 2*

- In het werkgebied van deelplan 2 zijn geheel géén (sporen van) juridisch zwaarder beschermde soorten aangetroffen, zodat er ook géén ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is om werkzaamheden te kunnen uitvoeren.
- Er is op inventarisatieavonden voor Rugstreeppad visueel waargenomen dat vleermuizen van het werkgebied van deelplan 2 gebruik maken om te foerageren. Daarbij bleken de dieren er al kort na zonsondergang actief, waaruit kan worden afgeleid dat ze hun vaste verblijfplaatsen in bebouwing in de directe omgeving zullen hebben. Voor foeragegebruik zijn er in de omgeving zonder enige twijfel ruim voldoende alternatieven voorhanden, zodat dit in het kader van de Flora- en faunawet géén consequenties heeft.
- Er zijn verder géén condities aangetroffen met betrekking tot andere ontheffingsplichtige soorten planten of dieren waarvoor de voorgenomen werkzaamheden van deelplan 2 een bedreiging of verstoring kunnen vormen.

### *Deelplan 3*

- Met betrekking tot het in het verschiet liggende deelplan 3 dient te worden opgemerkt dat voor de sloop van de bebouwing nadere inventarisatie naar gebruik door vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw voor hun vaste verblijfplaatsen noodzakelijk zal zijn. Dit vergt een onderzoeksperiode vanaf begin april tot eind september, waarmee met de planning van deelplan 3 terdege rekening moet worden gehouden. Indien gebruik door deze soorten van de te slopen bebouwing wordt vastgesteld, kan sloop slechts plaatsvinden indien de ecologische functionaliteit voor die betreffende soorten blijvend en zonder onderbreking wordt gegarandeerd, waartoe vervangende verblijfplaatsen in de bebouwing van deelplan 2 kan worden gerealiseerd.

### Eindconclusie rapport

Onder bovenstaande condities is de conclusie gerechtvaardigd dat de ruimtelijke ontwikkeling uit het oogpunt van flora en fauna in de deelplannen 2 en 3 niet zal worden belemmerd: deze kan worden gerealiseerd, wellicht voor deelplan 3 nodig met toepassing van compenserende maatregelen.

### Zorgplicht

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer er toch beschermde soorten worden gevonden ten behoeve van (bouw-)activiteiten, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

### **Conclusie**

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan de planontwikkeling voor deelplan 2 wanneer de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen. Een inventarisatie van gebruik door vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw in deelplan 3 zal worden uitgevoerd, voordat tot sloop wordt overgegaan. De initiatiefnemer zal bij de verdere voorbereiding van de planontwikkeling hierop worden gewezen.

## **4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten**

### **4.5.1 Kabels en leidingen**

In het plangebied liggen, behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.



## 5. Juridische planbeschrijving

### 5.1 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.

### 5.2 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.

### 5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

#### 5.3.1 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.

#### 5.3.2 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 specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

##### *Bestemmingsomschrijving*

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

##### *Bouwregels*

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

##### Artikel 3 Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Binnen deze bestemming zijn kleinere speelvoorzieningen rechtstreeks toegestaan.

#### Artikel 4                    Maatschappelijk

De op de kaart voor 'Maatschappelijk' aangeduide gronden is een verzamelbestemming waarin functies ten behoeve van de maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de gebouwen gesitueerd dienen te worden.

#### Artikel 5                    Tuin

De tuinbestemming is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan.

#### Artikel 6                    Verkeer – Verblijfsgebied

Het verkeersgebied betreft een 30 km/uur gebied, waarin het verblijfskarakter centraal staat. Binnen de bestemming is de aanleg van wegen, parkeervoorzieningen en voetpaden mogelijk, alsook de aanleg van speelvoorzieningen en water.

#### Artikel 7                    Water

De binnen het plangebied gelegen waterlopen zijn als zodanig bestemd. Voor zover het water zichtbaar is heeft dit de bestemming "Water" gekregen.

#### Artikel 8                    Wonen - 1

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn naast woningen ook zorgvoorzieningen toegestaan. Op de begane grond is een dienstencentrum toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding. Hieronder valt de 'Huiskamer van Waarder'. Medische dienstverlening en overige zorgvoorzieningen en publiekgerichte dienstverlening zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening". De oppervlakte hiervan is aan een maximum gebonden.

De volgende bouwwerken zijn toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen en de afstand tot zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Met betrekking tot de situering van hoofdgebouwen is op de plankaart het bouwvlak ingetekend, waarin hoofdgebouwen zijn gesitueerd.

#### Artikel 9                    Wonen - 2

De op de verbeelding voor 'Wonen - 2' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

### **5.3.3            Algemene regels**

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

#### Artikel 10                    Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' 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. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

#### 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 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

### Artikel 14            Algemene wijzigingsregels

In het artikel 14.1 van de 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

In artikel 14.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een herontwikkeling van deelplan 3 naar Wonen. In deze 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' zijn regels opgenomen als aanvulling op de bestemmingen die al op de gronden zijn gelegen. Zij vullen de planregels van de betreffende bestemming aan. Ter plaatse kunnen maximaal 15 woningen worden gerealiseerd. De woningen aan de Molendijk kunnen eventueel worden gebouwd als woon-werkeenheden. Op deze wijze worden de woningen op een goede wijze ingepast in de karakteristieke stedenbouwkundige opzet van de Maximalocatie, waardoor bestaande dorpswaarden zoveel mogelijk behouden blijven. Naast deze woningen dient ook ruimte te worden opgenomen voor 'Tuin' (voor de voorgevels van de te bouwen woningen) en 'Groen' (waaronder speelvoorzieningen voor kinderen).

Voordat het wijzigingsplan mag worden vastgesteld moet nader onderzoek zijn gedaan naar de bodemkwaliteit, de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woningen en mogelijk aanwezige beschermde plant- en diersoorten. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

#### **5.3.4      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            Slotbepaling

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

## **5.4          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 draagvlak voor beleid en regeling in het plan.  
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
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.

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente en de initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gevoerd. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met de provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten koop/ realisatieovereenkomst, waarin verhaal van planschade en kosten van de planologische procedure zijn meegenomen. 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.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor omwonenden en overige belangstellenden is op 25 maart 2013 een informatiebijeenkomst gehouden. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. De plannen zijn in algemeenheid goed ontvangen. Tijdens de bijeenkomst zijn voornamelijk vragen gesteld over de uitvoering.

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daartoe met ingang van 23 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze ingediend door het hoogheemraadschap. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar het raadsvoorstel.

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

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden;
3. Rijkswaterstaat;
4. Gasunie.

Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijlage 10 van de plantoelichting.



## Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Grontmij Nederland B.V. van 25 oktober 2012.
2. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder; Van Kooten akoestisch advies te Gouda van 16 december 2013;
3. Quick scan wegverkeerslawaaï Maximalocatie deelplan 3 van 22 mei 2013.
4. Verkennend bodemonderzoek; Tauw B.V. te Utrecht van 2 november 2012.
5. Nader asbestonderzoek Maxima-locatie/ Molendijk 2 te Waarder; Tauw B.V. te Utrecht van 8 januari 2013.
6. Historisch vooronderzoek bodem deelgebied 3; Hoste Milieutechniek B.V. te Hazerswoude-Dorp van 16 april 2013.
7. Onderzoek luchtkwaliteit (2010).
8. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek; Jacobs & Burnier archeologisch projectbureau te Amsterdam van mei 2006.
9. Natuuronderzoek; GroenTeam te Moordrecht van 17 juli 2013.

Voorts is de volgende bijlage toegevoegd:

10. Nota van beantwoording vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Maximalocatie, deelplannen 2 en 3, Waarder".



## **Bijlage 10**

Nota van beantwoording vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Maximalocatie  
deelplannen 2 en 3, Waarder"

**Bijlage bij bestemmingsplan Maximalocatie Deelplan 2, Waarder****Nota overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Door de volgende instanties is een overleg reactie ingediend:

1. Veiligheidsregio Hollands Midden;
2. De provincie Zuid-Holland;
3. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

**Ad. 1 Veiligheidsregio Hollands Midden****1. Plaatsgebonden en groepsrisico**

In de omgeving van het bestemmingsplan liggen de volgende risicobronnen

- A12 transport gevaarlijke stoffen;
- Twee hogedruk aardgasleidingen.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van 200 meter. Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geeft geen beperkingen voor de ontwikkeling van het plangebied. De beide hoogdruk aardgasleidingen liggen op ruim 300 meter van het plangebied terwijl het invloedsgebied van de leidingen respectievelijk 80 en 140 meter bedraagt. Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geeft geen beperkingen voor de ontwikkeling van het plangebied.

*Overwegingen burgemeester en wethouders*

Deze conclusie is voor kennisgeving aangenomen.

*Bereikbaarheid en bluswatervoorziening*

Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee toegangswegen met een minimale breedte van 4,5 meter (minimale verharding 3,25) met een vrije hoogte van 4,2 meter. De primaire bluswatervoorziening dient binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig te zijn. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

*Overwegingen burgemeester en wethouders*

De wegen in en om het plangebied zijn minimaal 4,5 breed of worden zodanig gereconstrueerd dat een minimale breedte van 4,5 meter wordt gerealiseerd. Die reconstructie vindt momenteel plaats. De vrije hoogte is meer dan 4,2 meter. Er zijn drie primaire bluswatervoorzieningen in de directe omgeving van het plangebied beschikbaar (twee brandkranen aan de Prinses Beatrixstraat en één geslagen put aan de Prinses Maximalaan). Een secundaire bluswatervoorziening is op minder dan 160 meter van de inzetlocatie beschikbaar. Daarnaast wordt het gebouw van droge blusleidingen voorzien waardoor voldoende bluswater is gegarandeerd.

**Ad. 2 Reactie provincie**

De provincie Zuid-Holland geeft aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte.

*Overwegingen burgemeester en wethouders*

Deze conclusie is voor kennisgeving aangenomen.

**Ad. 3 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**



Het Hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Daarnaast worden de volgende opmerkingen gemaakt over de toelichting, regels en verbeelding.

#### Toelichting

Verzocht wordt om een onderbouwing te geven voor de hoeveelheid van 302 m<sup>2</sup> compensatiewater dat nog beschikbaar zou zijn voor de maximalocatie aangezien de compensatie langs de verlengde Tuurluur ook voor andere ruimtelijke ontwikkelingen is benut.

#### *Overwegingen burgemeester en wethouders*

Bijgaand bij deze nota is de dempingsbalans Waarder opgenomen. Hieruit volgt dat er nog 302 m<sup>2</sup> ruimte beschikbaar om te gebruiken als compensatiewater.

#### Regels

Geadviseerd wordt om de regels m.b.t. steigers te schrappen, aangezien voor steigers de Keur en de beleidsregels van het waterschap bepalend zijn.

#### *Overwegingen burgemeester en wethouders*

De bouw van steigers is evenwel vergunningplichtig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Gelet hierop vinden wij het gewenst om hiervoor regels op te nemen in het bestemmingsplan.

#### Verbeelding

Aan de zuidkant van de watergang is een bouwvlak opgenomen dat gedeeltelijk in de beschermingszone van 5 meter van de primaire watergang ligt. Hiermee kan worden ingestemd met dien verstande dat de aangelanden een ontvangstplicht hebben. Het moet mogelijk zijn om maaisel op de oever te deponeren en af te voeren.

#### *Overwegingen burgemeester en wethouders*

Deze conclusie is voor kennisgeving aangenomen.

### **Bijlage**

Dempingsbalans Waarder (Tussenstand 1-1-2012).

## DEMPINGBALANS WAARDER

vanaf 1 januari 2006

### Polder Barwoutswaarder

Jaar	Project	Graven in m <sup>2</sup>	Dempen in m <sup>2</sup>	Saldo in m <sup>2</sup>	Vergunningnr. HDSR	Opmerkingen
2005	Tankstation Verlengde Tuurluur	849	781	68		
2006	Natuurstrook Verlengde Tuurluur	1.470	190	1.280	155062	
2006	Maxima-locatie	0	560	-560		graven 730 m2 niet uitgevoerd
2007	Woningbouw Volkstuinen Amaliastraat		486	-486	04.9680	
<b>Tussenstand januari 2012</b>		<b>2.319</b>	<b>2.017</b>	<b>302</b>		

### Polder Westeinder van Waarder

	Kromme Kamp	855		855		wordt voorlopig niet uitgevoerd (dempen + compensatie 839 m2)
<b>Tussenstand januari 2012</b>		<b>855</b>	<b>0</b>	<b>855</b>		