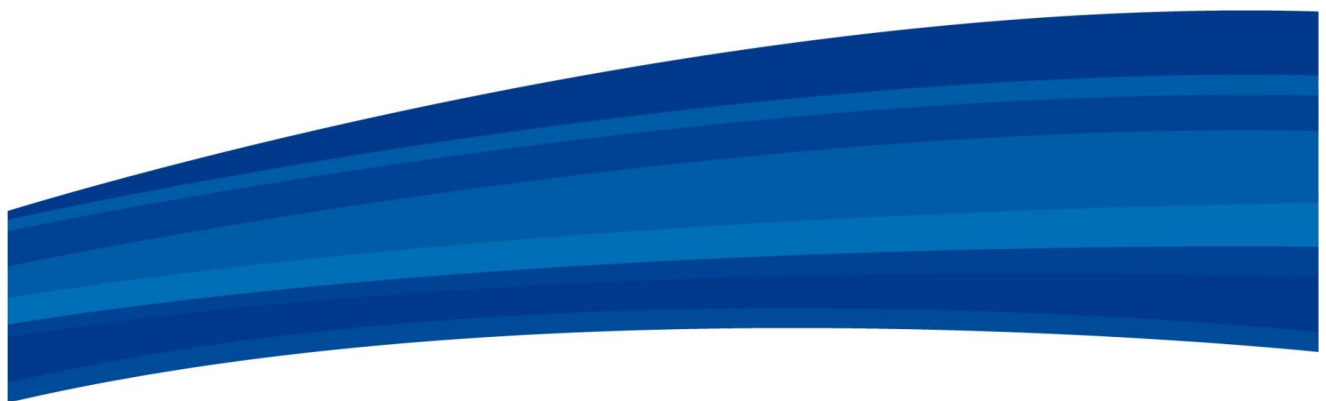


Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Reeuwijkse Poort

Datum: 14 oktober 2025
Vastgesteld: 26 november 2025
Zaaknummer: Z/25/208774



Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding van deze Nota	
1.2 Leeswijzer	
2. Zienswijzen	4
2.1 Algemeen	
2.2 Beantwoording individuele zienswijzen	
3. (Ambtshalve) wijzigingen aan het bestemmingsplan	11
4. Bijlagen	13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding van deze Nota

De 'Reeuwijkse Poort' is een gedateerd bedrijventerrein met kantoren, perifere detailhandel, een fysiotherapie en een drukkerij. Een gedeelte hiervan staat leeg. Momenteel wordt in enkele gebouwen aan de Reeuwijkse Poort noodopvang voor 450 Oekraïense vluchtelingen geboden.

Initiatiefnemer is van plan om de kantoren aan de A12-zijde te behouden en te renoveren. De bedrijfsbebouwing aan de zijde van de Goudsestraatweg wordt gesloopt om plaats te maken voor circa 210 huur- en koopappartementen in diverse prijsklassen. Er zijn vanuit oogpunt van de fysieke leefomgeving geen bezwaren om de kantoren aan de zuidoostzijde van het plangebied te slopen om hier woningbouw mogelijk te maken, omdat er een groot tekort is aan woningen in met name de sociale- en middeldure huur-/koopsector.

Om deze woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is een TAM-omgevingsplan opgesteld, waarin wordt aangetoond dat de nieuwe functie wonen vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inpasbaar is.

1.2 Leeswijzer

De Nota van beantwoording zienswijzen is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord.

In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen en aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan benoemd, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Gelet op de privacywetgeving zijn de zienswijzen geanonimiseerd: namen en adressen worden niet genoemd, wel de straatnaam. Voor de gemeenteraad zijn de niet geanonimiseerde zienswijzen via de griffie ter beschikking gesteld.

2. Zienswijzen

2.1 Algemeen

Op het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Een van de zienswijzen is afkomstig van Rijkswaterstaat, een tweede van dorps team Reeuwijk-Brug en tot slot een zienswijze van naastgelegen bedrijf/kantoor.

De zienswijze van Rijkswaterstaat en het naastgelegen bedrijf zijn binnen de termijn en via de juiste systematiek ingediend bij de gemeente en daarmee ontvankelijk.

De zienswijze van het dorps team Reeuwijk-Brug is binnen de termijn, maar niet via de juiste systematiek ingediend. De zienswijze is ingediend tegen het gelijktijdig ter inzage liggend besluit hogere grenswaarde met betrekking tot geluid. De gemeente kiest er voor om de zienswijze ontvankelijk te verklaren en te behandelen ondanks dat het is ingediend tegen een ander besluit. De zienswijze maakt duidelijk dat het over het TAM-omgevingsplan gaat.

2.2 Beantwoording individuele zienswijzen

	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente
1	Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	
	Uit het akoestisch onderzoek blijkt niet wat de peildatum is van de gehanteerde geluidsgegevens voor de rijksweg A12. Het akoestisch rapport is van maart 2025, de invoergegevens zijn gebaseerd op het ontwerp van maart 2024 maar de in het invoermodel weergegeven gegevens lijken nog ouder te zijn. Het lijkt erop alsof er nog met de Wet Milieubeheer gerekend is, echter is dit voor Rijkswaterstaat onvoldoende te controleren omdat in de invoergegevens de omschrijving niet ingevuld is. U dient dit te verduidelijken in het akoestisch onderzoek.	Het akoestisch rapport is aangepast en verduidelijkt. Vervolgens is het gedeeld met Rijkswaterstaat en akkoord bevonden.
	Langs de A12 bevinden zich geluidsschermen, die lijken te ontbreken in de invoergegevens. U dient duidelijk aan te geven of hier rekening mee is gehouden, dan wel deze toevoegen aan het model.	Op dit punt heeft verduidelijking plaats gevonden. De informatie is kortgesloten met Rijkswaterstaat en akkoord bevonden.
	Het blijkt dat er niet wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid door woningen te realiseren, die met meerdere dove gevels moeten worden uitgevoerd. Dit staat alleen aangegeven in het akoestisch onderzoek. Dit is strijdig met de tekst van het omgevingsplan waarin staat dat het overeenkomstig het lokale geluidbeleid is.	Het afwijken van het beleid is toegelicht bij Rijkswaterstaat. Er wordt in de ontwikkeling zelf afgeweken van het gemeentelijk geluidsbeleid en er is een besluit hogere waarden genomen. Met ingang van de omgevingswet zijn dergelijke procedures ietwat gewijzigd, wat mogelijk verwarring heeft

		veroorzaakt. Rijkswaterstaat heeft te kennen gegeven akkoord te gaan met de verduidelijking.
	Tussen de rijksweg en de beoogde planlocatie bevindt zich een groenstrook met bomen. Hierbij wil ik u meegeven dat potentiële/toekomstige bewoners geen eisen kunnen stellen aan de bomen die hier staan of gepland worden. De huidige bomen zullen binnen zo'n twee a vier jaar vervangen moeten worden en het is nog niet bekend of de nieuwe bomen op dezelfde locatie terugkomen en welke soorten het betreft.	Ten aanzien van de groenstrook is de eigendomssituatie bekend bij de gemeente en de ontwikkelaar en de beperkingen die deze status geeft voor toekomstige bewoners. Dat toekomstige bewoners geen inspraak of beschikking kunnen maken over de groenstrook en de invulling ervan is volledig logisch. Waar nodig zal dit de toekomstig bewoners mede worden gedeeld mochten daar vragen over komen.
	De voorgenomen ontwikkeling niet mag leiden tot een grotere belasting voor de waterafvoer op de nabij gelegen watergang die in beheer is bij Rijkswaterstaat. Ik verzoek u daarom inzichtelijk te maken op welke wijze de waterafvoer van uw plan is geregeld, hierbij rekening houdend in geval van toename van het bruto grondoppervlakte als gevolg van deze ontwikkeling.	In de waterparagraaf is ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhoudkundige situatie in en rond het plangebied. Per saldo neemt de oppervlakte verharding af met de ontwikkeling, er wordt onder andere een binnenhaven gerealiseerd. In overleg met Rijkswaterstaat is de waterparagraaf verder toegelicht en akkoord bevonden.
2	Dorpsteam Reeuwijk-Brug	
	In aanvulling op wat het dorpsteam Reeuwijk-Dorp in mei 2024 al in haar notitie 'Mandeligheid, do's & dont's voor gemeenten' heeft geschreven en gedeeld heeft met de raad verzoekt het dorpsteam Reeuwijk-Brug, namens de toekomstige bewoners, de openbare ruimte niet te bestemmen of aan te merken als mandelig gebied.	De initiatiefnemer van het plan wenst een extra kwaliteitsimpuls te geven aan de toekomstige openbaar toegankelijke buitenruimte. Dit past niet in ons beleid over de inrichting van de openbare ruimte. De beheerkosten voor de gemeente zijn daarvoor te hoog. De gemeente neemt de gronden (nu ook mandelig) na planrealisatie daarom niet over. Dit is overigens niet in strijd met de algemene overheidstaak van de gemeente. Er zijn met de ontwikkelaar duidelijke afspraken gemaakt over het openbaar toegankelijk houden van de gezamenlijke (buiten)ruimten. Deze afspraken worden als kwalitatieve verplichtingen doorgelegd aan de toekomstige gebruikers middels de koop- en leveringsakten inclusief kettingbedingen en hierover wordt duidelijk gecommuniceerd richting de toekomstige gebruikers. De kopers/huurders weten derhalve op

		voorhand dat zij ook verantwoordelijk zijn en blijven voor het openbaar toegankelijk houden en het beheer en onderhoud van de gezamenlijke (buiten)ruimten. Communicatie hierover is onderdeel van het door het college van B&W vastgestelde Communicatie- en Verkoopplanpak. Overigens is de initiatiefnemer voornemens om de buitenruimte zodanig in te richten dat de beheerkosten, met name het onderhoud voor de toekomstige wegen, zo gering mogelijk zal zijn. Er zijn andere voorbeelden in de gemeente waarin gronden na realisatie van de ontwikkeling in beheer en onderhoud bij aanwonenden zijn gebleven. Mits hierover duidelijk wordt gecommuniceerd met de (toekomstige) bewoners, hebben wij geen grote bezwaren tegen deze uitgifte. Hierbij is vanaf het begin van de planvorming en besluitvorming door het college als uitgangspunt genomen dat het toevoegen van woningen aan de kantoorlocatie gevolgen heeft voor de kwaliteit van de buitenruimte in het hele plangebied, niet alleen in het gebied waar de woningen komen, maar ook aan de zijde waar de kantoren blijven. Daarom hebben zowel de initiatiefnemer voor de transformatie naar wonen als de eigenaar van het kantoorgebied de kostenverhaalsovereenkomst ondertekend. In het beeldkwaliteitsplan, wat gelijktijdig met het TAM Omgevingsplan de procedure doorloopt, is ook de beeldkwaliteit van de buitenruimte opgenomen. Voor deze locatie is juist gekozen, ook benadrukt en zeer positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand), voor een hoog kwaliteitsniveau van de buitenruimte (van het gehele plangebied: appartementen en kantoren-zijde).
--	--	---

	Het zijn van mandelig gebied staat onder 'klimaat adaptatie en borging' verstoppt in het omgevingsplan.	Het is geen bewuste keuze de vermelding dat er sprake is van mandelig gebied te "verstoppen". Voor de gemeente is de toegankelijkheid van de buitenruimte van belang en de afspraken over de buitenruimte zijn via een aparte overeenkomst gemaakt met de initiatiefnemer. Het vastleggen van deze afspraak in een overeenkomst is in dergelijke procedures de standaard wijze van vastleggen. In de kostenverhaalovereenkomst is geregeld dat de VVE voor de koopwoningen en de eigenaar van de kantoren samen hun verantwoordelijkheid nemen voor de inrichting en beheer van de gezamenlijke (buiten)ruimte.
	De aanwezigheid van een groot mandelig gebied zelden in de verkoopbrochures is opgenomen waardoor kopers dit pas later horen en merken, vaak als het te laat is.	De gemeente ziet toe op het correct opnemen van de mandeligheid in de verkoopbrochures. De gemeente vindt het belangrijk dat toekomstige bewoners op de hoogte zijn van de situatie. Nakoming van de communicatie door ontwikkelaar aan kopers over instandhouding/beheer van de gezamenlijke buitenruimte (incl. klimaatadaptatieve maatregelen) wordt geborgd doordat in de Kostenverhaalovereenkomst is afgesproken dat de ontwikkelaar een communicatie- en verkoopplan inclusief toewijzingsprocedure en de koopovereenkomsten en leveringsakten met kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen aan de gemeente ter toetsing voorlegt.
	Het beheer en de kosten van het beheer voor de eigenaren is en die in een veengebied, zoals Reeuwijk, altijd hoog zijn en het wonen op die plek daardoor veel duurder maakt.	Initiatiefnemer streeft een hoger niveau van de buitenruimte na ten opzichte van de eisen van de gemeente. De kosten voor het onderhoud worden door de toekomstige eigenaren gedeeld. De hoogte van de maandelijkse bijdrage aan de VVE is afhankelijk van de grootte van de woning. Qua zetting gaat het om een transformatie van een bestaand terrein dat al lang gebruikt wordt voor verkeer

		en parkeren voor kantoren. De zettingen op de ontwikkellocatie vallen mee, omdat het terrein al jaren in gebruik is. Dat is anders dan de bebouwing van weilanden met woningen in het veengebied.
	Kopers zich bij de aankoop niet altijd bewust zijn van deze, naar later blijkt, hoge (VVE) kosten.	De gemeente ziet toe op het correct opnemen van de mandeligheid en de kosten voor beheer/onderhoud aan de VVE in de verkoopbrochures. De gemeente vindt het belangrijk dat toekomstige bewoners op de hoogte zijn van de situatie. Zie ook bovenstaande beantwoordingen.
	Bij sociale huurwoningen de beheerkosten niet extra doorberekend mogen worden waardoor de beheerkosten of door anderen moet worden opgebracht of terug te zien is in de sobere of kleinere woningen.	De sociale huurwoningen worden bij een woningcorporatie ondergebracht. De corporatie deelt als eigenaar mee in de kosten van beheer en onderhoud. De woningen zijn ontworpen door de initiatiefnemer in overleg met de corporatie.
	Woningcorporaties over het algemeen, om voorgaande redenen, geen mandelige gebieden willen bij of rond hun woningen.	Er zijn gesprekken met de woningcorporatie gevoerd en zij zijn voornemens de woningen af te nemen, de corporatie is op de hoogte van de mandeligheid.
	Het mandelig gebied voor het openbaar verkeer openstaande wegen/paden blijven waar de verkeersregels gelden, wat niet altijd iedereen begrijpt.	Er worden op het terrein geen afwijkende verkeerskundige regels opgenomen of gebruikt. Dit om eventuele verwarring te voorkomen.
	Eigenaren of VVE op mandelige gebieden niet zelden onbevoegd verkeersmaatregelen nemen die soms in strijd zijn met de wet.	De gemeente heeft hierover afspraken gemaakt. Het in strijd handelen met de wet is niet toegestaan en ook niet beoogd door initiatiefnemer.
	Een mandelig gebied vaak parkeerdruk in de omgeving veroorzaakt omdat veel parkeervakken als 'privé parkeervakken' worden bestemd door de eigenaren of bedrijven.	Op het parkeren is verder ingegaan in de gelijkgenoemde paragraaf in de ruimtelijke motivering. Omdat er aan de gemeentelijke parkeernorm voldaan wordt én het om een relatief afgesloten gebied gaat, is het niet te verwachten dat de parkeerdruk in het omliggende gebied hoger zal worden.
	De nadelen van mandeligheid al tijdens inspraak door het dorpssteam Reeuwijk-Brug zijn ingebracht.	Daar is de gemeente van op de hoogte. Ook heeft het projectteam (ambtelijk) op 3 april 2025 uitgebreid hierover gesproken met het Dorpssteam Reeuwijk-Brug. Onderdeel van het gesprek was de tijdslijn en specifieke situatie van de Reeuwijkse Poort, en hoe borging van het openbare

		karakter, beheer en onderhoud van de gezamenlijke buitenruimte en de communicatie hierover richting bewoners plaatsvindt.
	Er door de gemeente al een raadsinformatiebrief over mandeligheid naar de raad is gestuurd.	Daar is de gemeente van op de hoogte. In de door het dorpssteam genoemde raadsmemo over mandeligheid van oktober 2024 is de lijn dat er terughoudend wordt omgegaan met mandeligheid. Er worden echter wel een aantal projecten genoemd waarbij het uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling mandelig terrein is. Een daarvan is de Reeuwijkse Poort: <i>Bij de Reeuwijkse Poort wordt de gehele buitenruimte mandelig. Deze openbare ruimte wordt ook gebruikt voor bezoekers van bedrijventerrein. Het mandelig terrein betreft zowel de entree van bedrijven als voorkantsituaties van woningen.</i> In de raadsinformatiebrief nr 51 (mei 2024) was dat ook al aan de raad gemeld.
	Ontwikkelaars vaak niet willen voldoen aan de eisen gesteld in het LIOR en daarom kiezen voor eigen terrein in de vorm van een mandelig privégebied.	Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt op welke wijze er voldaan wordt aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) (alook het Convenant Klimaat Adaptief Bouwen). In de kostenverhaalsovereenkomst is afgesproken dat de uitgangspunten voor de buitenruimte (wegen, parkeerplaatsen, trottoir, groen, ontsluitingen e.d.) in beginsel hetzelfde zijn als de gemeente hanteert voor openbaar gebied. Het is niet zo dat initiatiefnemer niet bereid is te voldoen aan de LIOR en om die reden mandeligheid na te streven.
	Door een vaak lagere inrichtingsstandaard mandelige gebieden uiteindelijk na jaren leiden tot een rommelige openbare ruimte omdat de beheerkosten te hoog blijken te zijn.	De gemeente blijft als gebruiker van de openbare ruimte betrokken bij het plan en ziet toe op het naleven van de gemaakte afspraken. De gemeente zet haar kennis in om initiatiefnemer te ondersteunen bij het inrichten van een hoogwaardig en qua onderhoud betaalbaar mandelig gebied, gericht op het duurzaam instandhouden.

	Het bij het plan 'Poort van Reeuwijk' gaat om een relatief groot mandelig gebied waaronder een deel bedrijfsterrein.	Het formaat van het mandelig terrein doet voor de gemeente niet ter zake als de gemaakte afspraken maar na worden gekomen.
3	Het Baken B.V.	
	Het Baken B.V. geeft in haar zienswijze aan dat het ontwerp sterk afwijkt van het standpunt dat de raad eerder over de maximaal toelaatbare bouwhoogte op de Reeuwijkse Poort heeft ingenomen. In de jaren '90 toen het bedrijventerrein werd ontwikkeld, was het onbespreekbaar om de bouwhoogte met 30 cm te vergroten naar 9,3 meter.	Er is sinds de jaren 90 veel verandert binnen de gemeente en inzichten horen daarbij. Om een middenweg te vinden is een dialoog opgestart met Het Baken B.V. Deze dialoog heeft geleid tot een beperkte aanpassing van het ontwerp waarvan Het Baken B.V. heeft aangegeven dat de bezwaren vervallen als de gemeenteraad dit vaststelt.
	Bij de planvorming voor Het Baken is er in 1999 wederom veel te doen geweest over de uiteindelijke bouwhoogte van 14 meter. Ruimte tussen de bebouwing was een belangrijk argument om een visueel onaantrekkelijk stedenbouwkundig stramien van dicht op elkaar gebouwde bouwmassa op deze locatie te voorkomen. Een aanvullende motivering was dat Het Baken een hoger element moest zijn t.o.v. de overige bebouwing op de Reeuwijkse Poort. Het college was bereid om een bouwhoogte van 14 meter toe te staan, mits het geen precedent zou zijn voor de rest van de bebouwing op de Reeuwijkse Poort.	De gemeente erkent de veranderingen ten opzichte van eerdere standpunten. Om een middenweg te vinden is een dialoog opgestart met Het Baken B.V. Deze dialoog heeft geleid tot een beperkte aanpassing van het ontwerp waarvan Het Baken B.V. heeft aangegeven dat de bezwaren vervallen als de gemeenteraad dit vaststelt
	Tegen deze achtergrond meent het Baken B.V. dat een bouwhoogte van 19 meter die de ontwerpwijziging van het omgevingsplan mogelijk maakt in strijd is met het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien constateren wij verschillen tussen de planverbeelding en het beeldkwaliteitsplan.	De gemeente erkent de veranderingen ten opzichte van eerdere standpunten. Om een middenweg te vinden is een dialoog opgestart met Het Baken B.V. Deze dialoog heeft geleid tot een beperkte aanpassing van het ontwerp waarvan Het Baken B.V. heeft aangegeven dat de bezwaren vervallen als de gemeenteraad dit vaststelt

3. (Ambtshalve) wijzigingen aan bestemmingsplan

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is vanwege ingediende zienswijze en vanwege ambtshalve aanpassingen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

Onderstaand een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen:

Motivering

1. Paragraaf 3.1 (Nieuwe situatie) en paragraaf 3.2 (Verkeer en parkeren)

De uitstraling van een gedeelte van de nieuwbouw in blok 100 is aangepast naar aanleiding van een zienswijze van Het Baken B.V.. Dit om de plaats die Het Baken in de omgeving inneemt voldoende te benadrukken en toch ruimte te kunnen bieden aan de nieuwbouw. De figuren 4 en 7 van blok 100 zijn geactualiseerd naar aanleiding van de aangepaste hoekoplossing in het zuidoostelijk deel van dit blok.

2. Paragraaf 3.1.5 (Beeldkwaliteitsplan)

Het beeldkwaliteitsplan is geactualiseerd naar aanleiding van behandeling in de Commissie ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe versie van 3 oktober 2025 is opgenomen in bijlage 2 van de motivering.

3. Paragraaf 6.1.3.1 (wegverkeerslawaa)

Het akoestisch rapport van Peutz te Zoetermeer is geactualiseerd naar aanleiding van een zienswijze van Rijkswaterstaat. (In het geactualiseerde rapport van 24 juli 2025 (zoals opgenomen in bijlage 8 van de motivering) zijn de verkeersgegevens van de A12 bijgewerkt naar die van 17 juli 2025. De verschillen zijn maximaal 1 dB per rekenpunt. De conclusies van het onderzoek veranderen hierdoor niet. Verder zijn de geluidschermen langs de A12 in het model meegenomen.

Regels

1. Begripsbepalingen

De begripsbepaling 'vlonder' is geschrapt, omdat een steiger volstaat in de planregels.

2. Artikel 10 (Water)

In artikel 10.3.2 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) is in lid a en lid b de tekst 'en vlonders' geschrapt.

In artikel 10.3.2, lid b is de bouwhoogte van steigers gewijzigd van 1 m naar '0,7' m.

Toegevoegd zijn twee nieuw leden c en d, luidende als volgt:

'c. steigers die parallel aan de oeverlijn worden gebouwd steken maximaal 1,5 meter uit de oeverlijn;

d. steigers die haaks op de oeverlijn worden gebouwd steken maximaal 7 meter uit de oeverlijn;'

3. Artikel 11 (Wonen – Gestapeld)

In artikel 11.2 (de functieomschrijving) is bij f toegevoegd: water 'en steigers'.

4. Artikel 15 (overige regels)

In artikel 15.2 is de naamgeving 'Nadere eisen' gewijzigd in 'Maatwerkvoorschriften overeenkomstig de nieuwe wijze van bestemmen onder de Omgevingswet.

5. Artikel 16 (overgangsregels)

Artikel 16 overgangsregels is vervangen door twee nieuwe artikelen, te weten artikel 16 (Gebruik) en artikel 17 (bouwwerken) overeenkomstig de nieuwe standaardbepaling voor overgangsrecht van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Verbeelding

1. Het bouwvlak en de bouwhoogten van blok 100 is aangepast naar aanleiding van een zienswijze van Het Baken B.V..
2. Het bouwvlak in blok 100 is in het noordoostelijk deel vergroot overeenkomstig het bouwplan voor blok 100. Abusievelijk was dit niet verwerkt op de verbeelding.
3. De bestemming 'Verkeer' van brug B (voor langzaam verkeer) is iets anders gepositioneerd in verband met gewijzigde situering.
4. De bestemming 'Groen' is opgenomen ten zuiden van brug B (voor langzaam verkeer) langs de Oud Reeuwijkseweg.

4. Bijlagen

- Zienswijzen



Retouradres: Rijkswaterstaat | Postbus 2232 | 3500 GE Utrecht

RWS INFORMATIE

College van burgemeester en wethouders van de
gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Postbus 401
2410 AK Bodegraven

**Rijkswaterstaat West-
Nederland Zuid**

Afdeling Netwerkontwikkeling
en Visie
Laan op Zuid 45
3072 DB Rotterdam
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon

Ons kenmerk

RWS-2025/19263

Datum 8 juli 2025

Onderwerp Zienswijze Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid
ontwerpbestemmingsplan Reeuwijkse Poort

Geacht college,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid op het ontwerpbestemmingsplan 'Reeuwijkse Poort', dat tot en met 9 juli 2025 ter inzage ligt.

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid is beheerder van de nabij uw plangebied gelegen rijksweg A12 en ziet erop toe dat nieuwe geluidgevoelige ruimtelijke ontwikkelingen geen belemmeringen opwerpen voor het gebruik en beheer van de rijksweg. Tevens is Rijkswaterstaat beheerder van de groenstrook langs de rijksweg.

Geluid

Na toetsing van het akoestisch onderzoek heb ik de volgende constatering:

- Uit het akoestisch onderzoek blijkt niet wat de peildatum is van de gehanteerde geluidsgegevens voor de rijksweg A12. Het akoestisch rapport is van maart 2025, de invoergegevens zijn gebaseerd op het ontwerp van maart 2024 maar de in het invoermodel weergegeven gegevens lijken nog ouder te zijn. Het lijkt erop alsof er nog met de Wet Milieubeheer gerekend is, echter is dit voor Rijkswaterstaat onvoldoende te controleren omdat in de invoergegevens de omschrijving niet ingevuld is.
U dient dit te verduidelijken in het akoestisch onderzoek.
- Daarnaast bevinden zich langs de A12 geluidsschermen, die lijken te ontbreken in de invoergegevens. U dient duidelijk aan te geven of hier rekening mee is gehouden, dan wel deze toevoegen aan het model.
- Het blijkt dat er niet wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid door woningen te realiseren, die met meerdere dove gevels moeten worden uitgevoerd. Dit staat alleen aangegeven in het akoestisch onderzoek. Dit is strijdig met de tekst van het omgevingsplan waarin staat dat het overeenkomstig het lokale geluidbeleid is.

Datum
8 juli 2025

Ons kenmerk
RWS-2025/19263

Om bovengenoemde redenen is het akoestisch onderzoek niet akkoord bevonden, waardoor Rijkswaterstaat niet kan instemmen met het plan.

Na verwerking van bovenstaande opmerkingen ontvang ik graag – voor vaststelling van het plan - een aangepast onderzoek, zodat Rijkswaterstaat na toetsing mogelijk alsnog instemming kan verlenen.

Groen

Tussen de rijksweg en de beoogde planlocatie bevindt zich een groenstrook met bomen. Hierbij wil ik u meegeven dat potentiële/toekomstige bewoners geen eisen kunnen stellen aan de bomen die hier staan of gepland worden. De huidige bomen zullen binnen zo'n twee a vier jaar vervangen moeten worden en het is nog niet bekend of de nieuwe bomen op dezelfde locatie terugkomen en welke soorten het betreft.

Waterafvoer

Tot slot wil ik u meegeven dat de voorgenomen ontwikkeling niet mag leiden tot een grotere belasting voor de waterafvoer op de nabij gelegen watergang die in beheer is bij Rijkswaterstaat. Ik verzoek u daarom inzichtelijk te maken op welke wijze de waterafvoer van uw plan is geregeld, hierbij rekening houdend in geval van toename van het bruto grondoppervlakte als gevolg van deze ontwikkeling.

Ik verzoek u – vóór vaststelling van dit plan – over bovengenoemde onderwerpen contact op te nemen met de persoon genoemd in de kantlijn, om tot overeenstemming te komen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

afdelingshoofd Netwerkontwikkeling en Visie Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Signed by: [Redacted]
Signed at: 2025-07-08 12:45:39 +02:00
Reason:-

[Redacted]

[Redacted]

Zienswijze Reeuwijkse Poort namens het Dorpsteam Reeuwijk-Brug:

In aanvulling op wat het dorpsteam Reeuwijk-Dorp in mei 2024 al in haar notitie 'Mandeligheid, do's & dont's voor gemeenten' heeft geschreven en gedeeld heeft met de raad verzoekt het dorpsteam Reeuwijk-Brug, namens de toekomstige bewoners, de openbare ruimte niet te bestemmen of aan te merken als mandelig gebied, omdat;

- Het zijn van mandelig gebied staat onder 'klimaat adaptatie en borging' verstoppt in het omgevingsplan.
- De aanwezigheid van een groot mandelig gebied zelden in de verkoopbrochures is opgenomen waardoor kopers dit pas later horen en merken, vaak als het te laat is.
- Het beheer en de kosten van het beheer voor de eigenaren is en die in een veengebied, zoals Reeuwijk, altijd hoog zijn en het wonen op die plek daardoor veel duurder maakt.
- Kopers zich bij de aankoop niet altijd bewust zijn van deze, naar later blijkt, hoge (VVE) kosten.
- Bij sociale huurwoningen de beheerkosten niet extra doorberekend mogen worden waardoor de beheerskosten of door anderen moet worden opgebracht of terug te zien is in de sobere of kleinere woningen.
- Woningcorporaties over het algemeen, om voorgaande redenen, geen mandelige gebieden willen bij of rond hun woningen.
- Het mandelig gebied voor het openbaar verkeer openstaande wegen/paden blijven waar de verkeersregels gelden, wat niet altijd iedereen begrijpt.
- Eigenaren of VVE op mandelige gebieden niet zelden onbevoegd verkeersmaatregelen nemen die soms in strijd zijn met de wet.
- Een mandelig gebied vaak parkeerdruk in de omgeving veroorzaakt omdat veel parkeervakken als 'privé parkeervakken' worden bestemd door de eigenaren of bedrijven.
- De nadelen van mandeligheid al tijdens inspraak [door het dorpsteam Reeuwijk-Dorp](#) zijn ingebracht.
- Er door de gemeente al een raadsinformatiebrief over mandeligheid naar de raad is gestuurd.
- Ontwikkelaars vaak niet willen voldoen aan de eisen gesteld in het LIOR en daarom kiezen voor eigen terrein in de vorm van een mandelig privégebied.
- Door een vaak lagere inrichtingsstandaard mandelige gebieden uiteindelijk na jaren leiden tot een rommelige openbare ruimte omdat de beheerkosten te hoog blijken te zijn.
- Het bij het plan 'Poort van Reeuwijk' gaat om een relatief groot mandelig gebied waaronder een deel bedrijfsterrein.

Namens de toekomstige nu nog onbekende bewoners;
Het dorpsteam Reeuwijk-Brug;
Lid van dat dorpsteam;

.



Het Baken B.V.
Reeuwijkse Poort 1
2811 MV REEUWIJK

Aan: De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk
Postbus 401
2410 AK BODEGRAVEN

Reeuwijk, 8 juli 2025

Betreft: Zienswijze tegen 'ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Reeuwijkse Poort'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van uw publicatie van 28 mei 2025 over de terinzagelegging van de ontwerp *wijziging omgevingsplan Bodegraven-Reeuwijk TAM-omgevingsplan Reeuwijkse poort (hoofdstuk 22a omgevingsplan Bodegraven-Reeuwijk)* hebben wij, als eigenaar van het belendende perceel Reeuwijkse Poort 1, kennisgenomen van de inhoud van het plan.

Wij zijn het niet eens met het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan. Wij zijn van oordeel dat er in het algemeen gebreken aan het ontwerp kleven. Bovendien is er onvoldoende rekening gehouden met onze belangen.

Onder meer hebben wij ernstige bezwaren tegen de voorgenomen verhoging en verbreding van de kop van de bebouwing tegenover ons kantoor.

Het valt ons op dat het ontwerp sterk afwijkt van het standpunt dat de raad eerder over de maximaal toelaatbare bouwhoogte op de Reeuwijkse Poort heeft ingenomen. In de jaren '90 toen het bedrijventerrein werd ontwikkeld, was het onbespreekbaar om de bouwhoogte met 30 cm te vergroten naar 9,3 meter.

Bij de planvorming voor Het Baken is er in 1999 wederom veel te doen geweest over de uiteindelijke bouwhoogte van 14 meter. Ruimte tussen de bebouwing was een belangrijk argument om een visueel onaantrekkelijk stedenbouwkundig stramien van dicht op elkaar gebouwde bouwmassa op deze locatie te voorkomen. Een aanvullende motivering was dat Het Baken een hoger element moest zijn t.o.v. de overige bebouwing op de Reeuwijkse Poort. Het college was bereid om een bouwhoogte van 14 meter toe te staan, mits het geen precedent zou zijn voor de rest van de bebouwing op de Reeuwijkse Poort.

Tegen deze achtergrond menen wij dat een bouwhoogte van 19 meter die de ontwerpwijziging van het omgevingsplan mogelijk maakt in strijd is met het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Bovendien constateren wij verschillen tussen de planverbeelding en het beeldkwaliteitsplan.

In hoofdstuk 3 van het beeldkwaliteitsplan wordt gesteld dat de hoogte van de nieuw te ontwikkelen bebouwing op de kop tegenover Het Baken moet *aansluiten met de hoogte van het bestaande bedrijfspand* (9 meter). Een *extra laag is alleen mogelijk middels een ondergeschikte setback*.

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan maakt ter plaatse een maximale bouwhoogte van 19 meter mogelijk. Dat is 10 meter hoger dan de huidige bebouwing.

De visualisaties die een impressie geven van wat er werkelijk moet worden gerealiseerd tonen op de hoek tegenover Het Baken een 4^e woonlaag. Weliswaar met een setback, maar die heeft geen ondergeschikt karakter en voldoet daarmee niet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

In algemene zin constateren wij dat er gebreken kleven aan de motivering en de deskundigenrapporten waarop die motivering is gestoeld. Het gaat daarbij onder meer om de aspecten verkeer en stikstof. Bovendien zijn de planregels op meerdere punten in strijd met de eisen die de Omgevingswet en de daarop gebaseerde uitvoeringswetgeving stellen.

Wij zullen proberen in overleg met de ontwikkelaar te komen tot een voor ons aanvaardbaar plan. Als dat niet lukt, zullen wij deze zienswijze nader aanvullen.



De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk
Postbus 401
2410 AK BODEGRAVEN

Reeuwijk, 25 september 2025

Betreft: **Aanvulling** zienswijze tegen 'ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Reeuwijkse Poort'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 8 juli jongstleden hebben wij onze zienswijze tegen het ontwerp *wijziging omgevingsplan Bodegraven-Reeuwijk TAM-omgevingsplan Reeuwijkse poort* ingediend.

Als voorgesteld in onze zienswijze hebben wij overleg gehad met de ontwikkelaar wat heeft geleid tot een gedeeltelijke aanpassing van het architectonisch en landschappelijk ontwerp (zie ook de bijlagen 1 en 2 bij deze brief).

Het plan is nu vanuit ons perspectief in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan en met deze aanpassing van het ontwerp zijn onze genoemde ernstige bezwaren tegen de voorgenomen verhoging en verbreding van de kop van de bebouwing tegenover ons kantoor weggenomen.

Mits u de bovengenoemde aanpassing van het ontwerp en de vertaling ervan in de betreffende stukken opneemt in de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan, zijn wij voornemens om ten aanzien van de overige aangevoerde gebreken en strijdigheden onze zienswijze niet nader aan te vullen.

Graag ontvangen wij voorafgaand aan de verdere procedurele behandeling van dit TAM-omgevingsplan het door u goedgekeurde gewijzigde landschapsontwerp, architectonisch ontwerp van de kop van de bebouwing en de verbeelding van de plankaart.

Met belangstelling zien wij uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Het Baken B.V.



Bijlagen:

1. 4780_2025-09-10-HET_BAKEN
2. 4780-dakaanzicht-hoekoplossing

ACCORDERING VAN AANGEPAST VOORSTEL VAN INITIATIEFNER

'T BAKEN _8 SEPTEMBER 2025

POORT VAN REEUWIJK

REEUWIJK



voorstel ontwikkelaar:

uitbreiding in de voorgevelrooilijn



vanuit de entree van Het Baken is er een dominante toevoeging waarneembaar en verdwijnt de symmetrie

voorstel Het Baken:

uitbreiding 10 meter achter de voorgevelrooilijn



vanuit de entree van Het Baken is de toevoeging niet waarneembaar en aldus blijft de symmetrie behouden



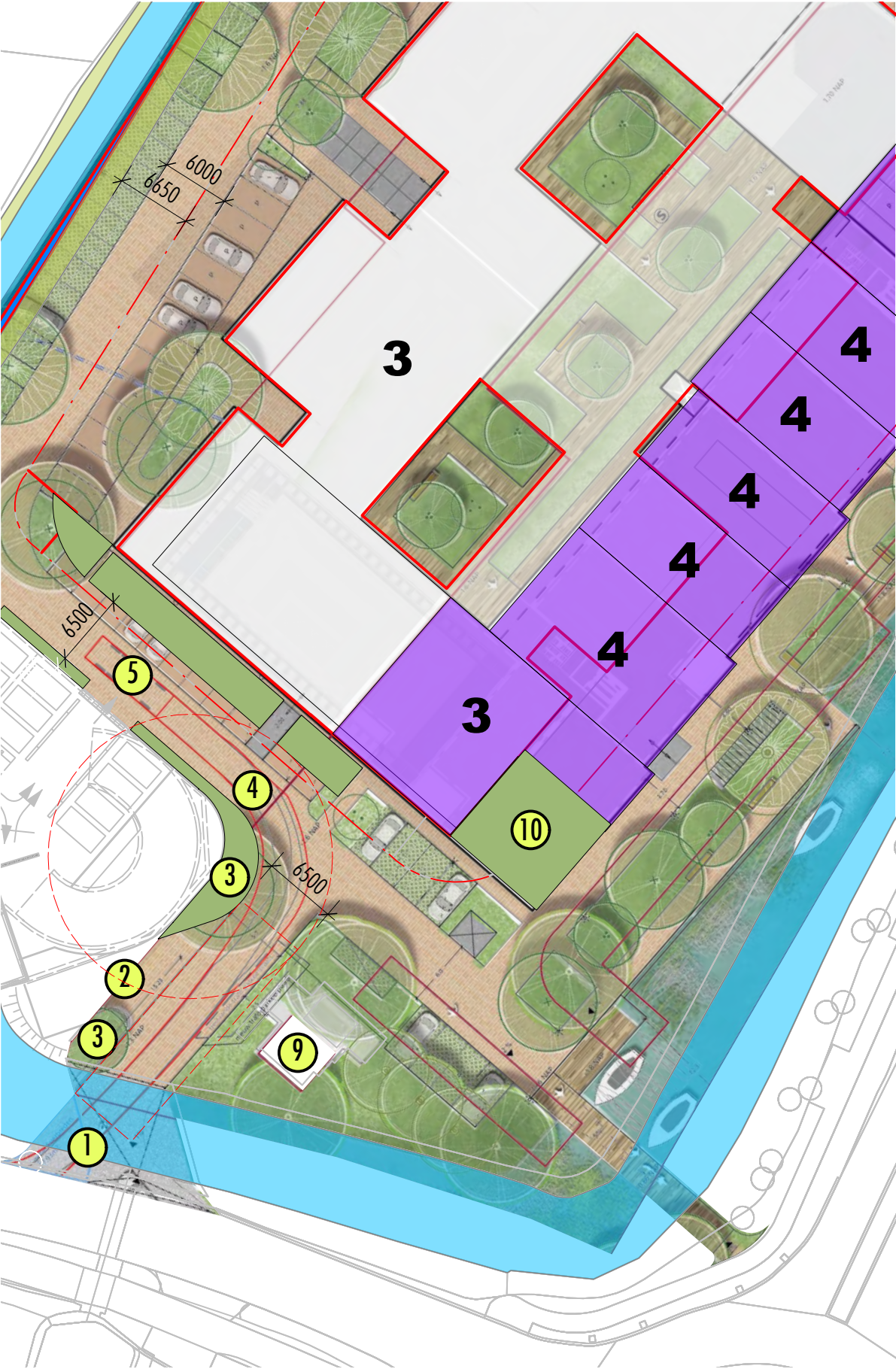
vanuit een hoekkamer van Het Baken is er een dominante toevoeging waarneembaar en verdwijnt de symmetrie



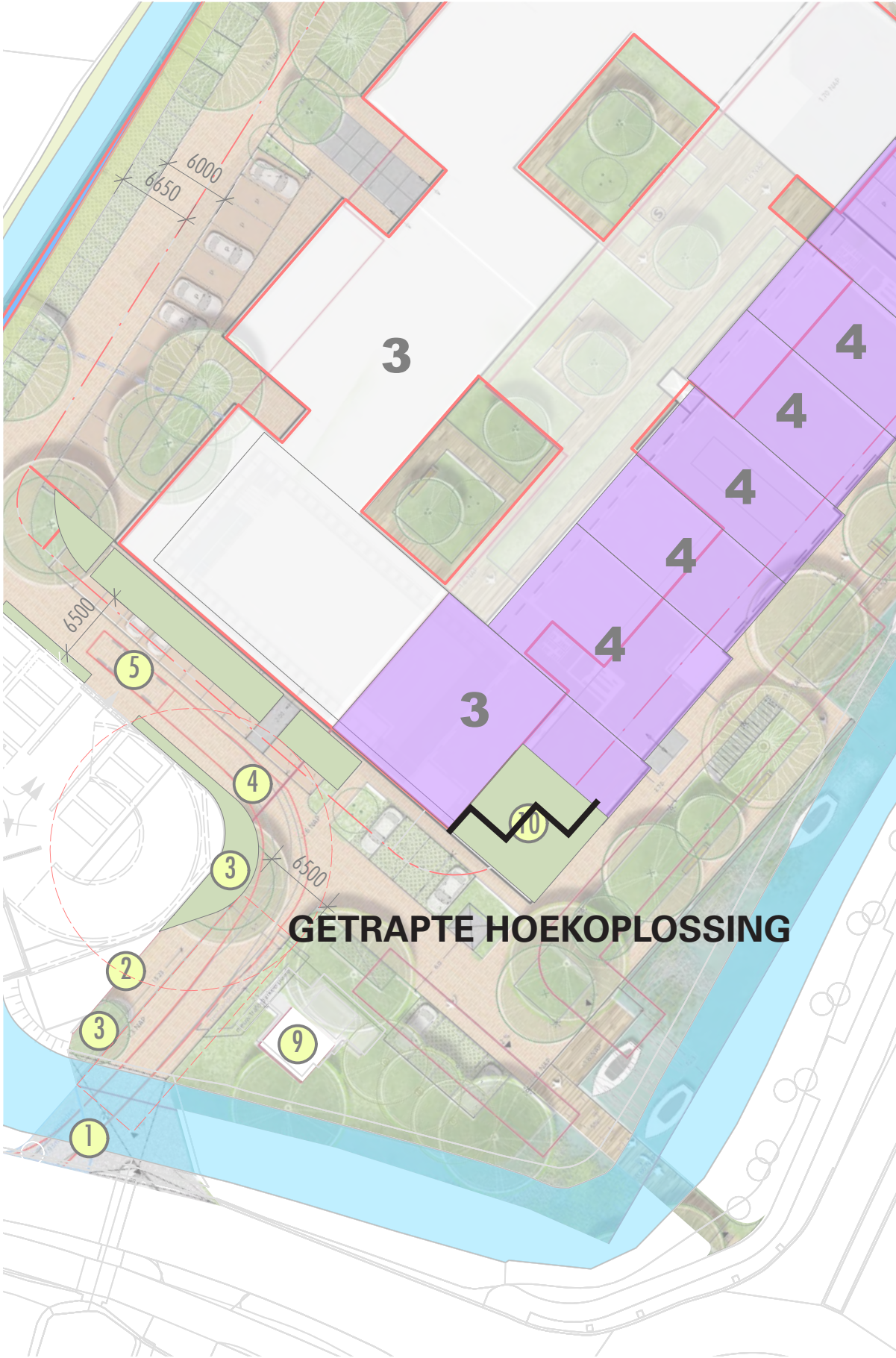
vanuit een hoekkamer van Het Baken is de toevoeging minder prominent waarneembaar en aldus blijft de symmetrie behouden



VOORSTEL HET BAKEN



NIEUW VOORSTEL VAN INITIATIEFNEMER















4780 Poort van Reeuwijk
Plattegrond nieuwe situatie
Fragment van blok A
dakaanzicht
schaal 1:200
getek.
datum 10-09-2025

De nieuwe dakrand sluit
aan op de hoogte van het
bestaande bedrijfspan.
Achter de dakrand wordt
voorzien in de benodigde
hoogte voor een
bouwfysische schil,
conform de eisen uit het
Bbl

