Gemeente Bodegraven Reeuwijk RENWARD

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Raadhuisplein 1
2411 BD Bodegraven

Postbus 401
2410 AK Bodegraven

T 0172 - 522 522

www.bodegraven-reeuwijk.nl
info@bodegraven-reeuwijk.nl

Aan de bewoners van dit adres

Datum verzonden	13 oktober 2026
Ons kenmerk	Z/23/151496/ DOC-26602106
Uw kenmerk	
Behandeld door	Alicia Dessens en Jantine Kooijman - van Ginhoven
Bijlage(n)	
Onderwerp	Stand van zaken woningbouwontwikkeling en indienen aanvraag BOPA procedure + uitnodiging inloopmoment vragen

Beste buurtbewoner van het Centrumplan Reeuwijk-Dorp,

Via deze brief informeren wij u graag over het vervolg van de woningbouwontwikkeling Centrumplan Reeuwijk-Dorp. Dit in verband met de start van de ruimtelijke procedure. Wij nodigen u ook graag uit op maandag 26 oktober voor een inloopmoment over de ruimtelijke procedure en een nadere toelichting van het definitieve stedenbouwkundig plan. Het is geen plenaire sessie. U kunt binnenlopen wanneer het u uitkomt.

Datum en Tijd: maandag 26 oktober tussen 17.00 en 19.00 uur.
Locatie: Gasterij Vergeer, Dorpsweg 32

Wat voorafging
Op de informatieavond van 8 juni 2026 hebben wij u, samen met de gemeente, geïnformeerd over de planontwikkeling en de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van ons vorige plan. We hebben u geïnformeerd over het woningbouwprogramma met onder andere betaalbare koopwoningen op het grondgebied van de gemeente en sociale huurappartementen op de voormalige Action-locatie. Daarin hebben we al zoveel als mogelijk rekeningen gehouden met planaanpassingen op basis van gesprekken die zijn gevoerd met de omgeving. Een belangrijk onderdeel hierin was het parkeren op de dijk zoveel als mogelijk anders oplossen en waar dit kan de privacy van bestaande woningen optimaliseren t.o.v. de nieuwbouw.

Van vaststelling stedenbouwkundige kaders naar definitief stedenbouwkundig/inrichtingsplan
Op 24 juni 2026 heeft de Gemeenteraad de stedenbouwkundige kaders vastgesteld. Dit houdt in de bouwhoogte, bouwvlakken, bijgebouwen, wegen en parkeervakken en de gehele stedenbouwkundig opzet. Dit is ook gepresenteerd tijdens de

bewonersavond op 8 juni 2026. Ook is er een nieuwe overeenkomst tussen Renward en de Gemeente vastgesteld met bijbehorend concept stedenbouwkundig plan.

Na vaststelling door de gemeenteraad, konden wij het Stedenbouwkundig plan verder uitwerken. Met een aantal omwonenden en bedrijven zijn afspraken gemaakt om tegemoet te komen aan een aantal wensen met betrekking tot onder andere privacy, groenafscherming en parkeren. Tijdens de bijeenkomst van het dorpsteam op 1 oktober zijn de belangrijkste wijzigingen en aanvullingen in het stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Enkele bewoners zullen ook nog 1 op 1 een terugkoppeling krijgen. De presentatie van het dorpsteam is rondgemaild naar alle omwonenden die zich daarvoor hebben aangemeld. Heeft u deze presentatie niet gehad dan kunt u zich voor deze maillijst aanmelden via gebiedsontwikkeling@bodegraven-reeuwijk.nl.

Onderzoeken en ontwerp woningen
Ook heeft Renward met haar architect het ontwerp verder uitgewerkt en zijn de onderzoeken afgerond die nodig zijn om te kunnen starten van een ruimtelijke procedure (Bopa-procedure) voor het realiseren van 38 woningen. Op 1 oktober is tijdens de bijeenkomst van het dorpsteam een presentatie gegeven over het ontwerp van de woningen. De definitieve ontwerpen zijn pas bekend als de commissie ruimtelijke kwaliteit (welstand) de ontwerpen goedkeurt. Dit is onderdeel van de Ruimtelijke procedure die we moeten doorlopen voordat we kunnen starten met de bouw.

De ruimtelijke procedure- hoe werkt dit?
Op 5 oktober heeft de ontwikkelaar de benodigde stukken ingediend om te starten met de ruimtelijke procedure, de BOPA. Een **Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)** is een procedure waarmee de gemeente **toestemming kan geven voor een bouwplan dat nog niet past binnen het huidige omgevingsplan**. Het omgevingsplan bevat alle regels over wat er op een bepaalde plek gebouwd of gedaan mag worden. Als een plan daarvan afwijkt, is een BOPA nodig om dat toch mogelijk te maken.
Met onderstaande stappen proberen wij u zo eenvoudig mogelijk uit te leggen wat dit betekent.

Stap 1 Indiening stukken- 5 oktober Wat is er precies ingediend?
Bij een **uitgebreide BOPA-procedure**, moet het plan **direct volledig en toetsbaar** worden aangeleverd. Dat betekent dat op 5 oktober onder meer de volgende stukken zijn ingediend:

- **Ruimtelijke onderbouwing**: een uitgebreide toelichting waarom de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.
    - Volledige set bouwtekeningen, waaronder: geveltekeningen van alle zijden, plattegronden van alle woningtypen, doorsneden, situatietekening, materialen- en kleurenstaat
- **Onderzoeken** die nodig zijn voor de ruimtelijke beoordeling, zoals verkeer & parkeren, geluid, bodem, ecologie, water, archeologie en bezonning.

Deze stukken vormen samen het pakket dat de gemeente en de omgevingsdienst beoordelen op volledigheid, ruimtelijke kwaliteit en wettelijke vereisten. U vindt van deze aanvraag een publicatie in het gemeenteblad op 14 oktober.

Stap 2 Volledigheidscontrole
De gemeente en ODMH controleren na 5 oktober 2026 (datum indiening BOPA) eerst of alle verplichte stukken aanwezig zijn.

Stap 3. Inhoudelijke toetsingsrondes

Specialisten van de gemeente en ODMH beoordelen het plan op onder andere: ruimtelijke inpassing, welstand (gevels, uitstraling, materiaalgebruik), verkeer en parkeren, milieuaspecten (geluid, bodem, luchtkwaliteit), groen, water en ecologie, veiligheid en leefbaarheid. Kleine aanpassingen kunnen in deze fase nog worden doorgevoerd.

Stap 4 College stelt een Ontwerpbesluit vast

Wanneer de toetsing is afgerond, stelt het college een **ontwerpbesluit** vast. Dit is het formele besluit waarin staat dat het college voornemens is de vergunning te verlenen en waarom het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Stap 5 Ter inzagelegging – mogelijkheid voor zienswijze voor omwonenden

Het ontwerpbesluit wordt **zes weken ter inzage gelegd**. Wij zullen u tegen die tijd schriftelijk op de hoogte stellen van het ontwerpbesluit. U kunt hierop eventueel een zienswijze indienen. De publicatie vindt plaats in het gemeenteblad en in de Kijk op Bodegraven-Reeuwijk.

Stap 6 beoordeling zienswijzen

Na afloop van de inzagetermijn stelt de gemeente een Nota van Beantwoording Zienswijzen op met inhoudelijke reactie per zienswijze. Hierin kunt u precies zien hoe uw inbreng is meegewogen in de besluitvorming die naar het college wordt gebracht over de aanvraag omgevingsvergunning.

Stap 7 Definitief besluit

Na verwerking van de zienswijzen neemt het college een definitief besluit. Dit besluit wordt gepubliceerd en treedt direct in werking. Bent u het niet eens met dit besluit dan kunt u in beroep gaan bij de rechtbank.

Wij hopen u met deze toelichting helder inzicht te hebben gegeven in het vervolgproces van de ruimtelijke procedure.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan kunt u contact met ons opnemen via gebiedsontwikkeling@bodegraven-reeuwijk.nl of langskomen tijdens het inloopmoment op maandag 26 oktober.

Met vriendelijke groet,

Het projectteam van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk en RDW 36 BV (Renward)